



**Snelder Zylstra**  
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars



# TE HUUR WINKELRUIMTE

**Grotestraat 184 , Borne**  
Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Te huur een zeer representatieve winkelruimte gelegen in het centrum van Borne, aan de Grotestraat 184. Dit deel van de Grotestraat kan worden gezien als het A1 winkelgebied met een groot aanbod aan zowel landelijke als regionale winkels.

Direct nabij zijn onder andere gesitueerd Morselt Mode, Hesselink Mode en Hofland Optiek.

### Bestemmingsplan

"Centrum-1"

### Indeling en oppervlakte(n)

De verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 85 m<sup>2</sup> en is geheel gesitueerd op de begane grond. Tevens is er een opslagruimte van 15 m<sup>2</sup>.

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



## OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt casco verhuurd met o.a. de volgende voorzieningen:

- CV (gas) installatie
- winkelpui
- toilet
- pantry



## HUURGEGEVENS

### Huurprijs

€ 1.250,- per maand, te vermeerderen met btw.

### Huurtermijn

Flexibele huurtermijnen zijn bespreekbaar.

### Verlengingstermijn

In overleg.

### **Opzegtermijn**

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

### **BTW**

Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-ervangende opslag worden berekend.

### **Zekerheidsstelling**

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief eventuele servicekosten en inclusief btw.

### **Indexering**

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI - Alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.



## LOCATIE

### Bereikbaarheid

Het object is gelegen in het centrum van Borne. Het object is zeer goed bereikbaar per auto. Ook middels het openbaar vervoer is de winkel goed bereikbaar, het dichtstbijzijnde busstation is gelegen op ca. 200 meter. Het NS-station is gelegen op ca. 700 meter.

### Omgevingsfactoren

De winkelstraat kenmerkt zich door diverse lokale/landelijke ondernemers. In de directe omgeving van het object zijn onder andere gevestigd Sportpaviljoen Borne, Bakker Bart, Bruna, Morselt Mode, Hesselink, Koehorst, en de Leurink Mode.

### Parkeren

In de directe omgeving van het object is voldoende mogelijkheid tot parkeren (blauwe zone).



## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

### Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

### Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.









## OVER ONS

### Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars heeft binnen haar vakgebied op een breed terrein veel kennis en ervaring opgebouwd en is diep geworteld in deze regio.

Wij streven ernaar een full-service kantoor te zijn. Hierdoor zijn wij in staat op alle facetten van de vastgoedsector onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Voor ieder onderdeel staat ons kantoor garant voor een hoge mate van knowhow.

Het kantoor kenmerkt zich door een gezonde agressieve commerciële aanpak. Door de specialistische werkwijze en de directe betrokkenheid van de directieleden werkt men zeer resultaatgericht. Het kantoor positioneert zich in het hogere segment van de zakelijke vastgoedmarkt. Creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid, deskundigheid en rendement per m<sup>2</sup> zijn kernbegrippen.



**Rob Temmink**  
053 485 22 44

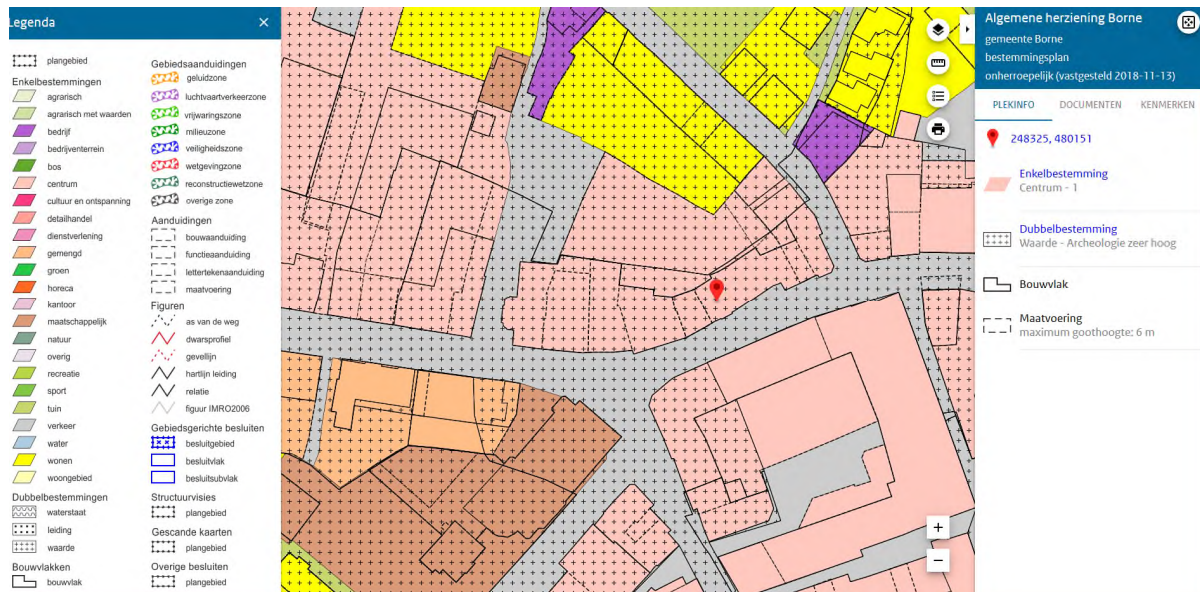


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars

## BESTEMMINGSPLAN: ALGEMENE HERZIENING BORNE



### Artikel 8 Centrum - 1

#### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Centrum - 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen met daaronder begrepen beroep-aan-huis, uitsluitend op de verdieping, waarbij toegangen en bergingen vanaf de begane grond zijn toegestaan;
- [detailhandel](#), uitsluitend op de begane grond;
- [horeca](#) uit maximaal categorie 1a uit de [Lijst van Horeca-activiteiten](#), uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', tevens dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca maximaal categorie 1c', tevens horecabedrijven uit maximaal categorie 1c uit de [Lijst van Horeca-activiteiten](#), uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2', tevens horecabedrijven uit maximaal categorie 2 uit de [Lijst van Horeca-activiteiten](#), uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - Grotestraat 181', tevens horeca tot en met categorie 2 op de verdieping;
- ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens kantoorfuncties, uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens een parkeergarage, al dan niet geheel of halfverdiept;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - Grotestraat 186', tevens [detailhandel](#) op de verdieping;
- ter plaatse van de aanduiding 'sport', tevens sport op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens wonen met daaronder begrepen [beroep-aan-huis](#) op de begane grond;

met de daarbij behorende:

- fietsenstallingen;
- groenvoorzieningen en tuinen;
- parkeervoorzieningen;
- verhardingen;
- water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 8.2 Bouwregels

### 8.2.1 Hoofdgebouwen - algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- de hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het [bouwvlak](#) gebouwd;
- het [bouwvlak](#) mag volledig worden bebouwd;
- de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximaal de aangegeven goothoogte;
- de hoofdgebouwen worden vanaf de bovenkant van de goot (kniklijn) afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling maximaal 60° bedraagt, met dien verstande dat:
  - tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 60°; één en ander overeenkomstig het [Envelop-principe](#) zoals vermeld in [Bijlage 6](#) ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60° en rechtopstaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels zijn toegestaan;
  - overschrijding van de (denkbeeldige) 60°- lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis. Bouwdelen van ondergeschikte betekenis aan de voorgevel beslaan maximaal tweederde van de breedte van het dakvlak;
  - de hoofdgebouwen ter plaatse van de bestemming [Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#) zijn voorzien van een kap met een helling van minimaal 40°, met dien verstande dat de op 8 maart 2013 bestaande afdekkingen die hiervan afwijken, zijn toegestaan;
- in afwijking van het bepaalde onder d geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', maximaal de aangegeven bouwhoogte.

### 8.2.2 Hoofdgebouwen - beschermenswaardig

In afwijking van het bepaalde in [8.2.1](#) gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermingswaardig' de volgende regels:

- de hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- de voorgevels en zijgevels, indien deze naar de weg zijn gekeerd, worden in de voor- en/of zijgevelrooilijn opgericht;
- de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt de in het bij deze regels behorende [Inventarisatierapport](#) aangegeven hoogten;
- de kapvormen en kaprichtingen worden gevormd en georiënteerd, zoals in het bij deze regels behorende [Inventarisatierapport](#) is aangegeven.

### 8.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van [bijgebouwen](#) en [overkappingen](#) gelden de volgende regels:

- [bijgebouwen](#) en [overkappingen](#) worden uitsluitend binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd;
- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de gezamenlijke oppervlakte van [bijgebouwen](#) en [overkappingen](#) bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', maximaal de aangegeven bebouwingspercentage; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, bedraagt het bebouwingspercentage 100% van het bouwperceel.
- de goothoogte van [bijgebouwen](#) en [overkappingen](#) bedraagt maximaal 3,3 meter;
- de bouwhoogte van [bijgebouwen](#) en [overkappingen](#) bedraagt maximaal 6 meter;
- de bouw van [bijgebouwen](#) en [overkappingen](#) doet geen afbreuk aan de ruimtelijke karakteristiek en de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied zoals beschreven in de bestemming [Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#), ter plaatse van de bestemming [Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#)'.

#### 8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1 meter voor de voorgevelrooilijn en maximaal 2 meter achter de voorgevellijn, met dien verstande dat:
  - de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt maximaal 3 meter;
- sub a onder 1 is niet van toepassing ter plaatse van de bestemming [Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#).

#### 8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, afmetingen van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en de aanleg en omvang van parkeergelegenheid ter:

- voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- waarborging van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- waarborging van de verkeersveiligheid;
- waarborging van de sociale veiligheid;
- waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### 8.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken ter plaatse van de bestemming ['Waarde - Beschermd dorpsgezicht'](#) van het bepaalde in:

- [8.2.1](#), sub a, ten behoeve van de bouw van gebouwen buiten het bouwvlak;
- [8.2.1](#), sub d, ten behoeve van een afdekking met een kap met een kleinere helling dan 45° of ten behoeve van een platte afdekking;

onder de voorwaarden, dat:

- de ruimtelijke karakteristiek en de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied, zoals beschreven in [Artikel 35](#) wordt versterkt; dit betekent in ieder geval, dat de nieuwe bebouwing qua maat en schaal dient te passen in het stedenbouwkundig beeld van het plangebied;
- geen afbreuk wordt gedaan aan de samenhang van het gevelbeeld langs de betreffende straatwand;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en zich daarop bevindende bouwwerken.

## 8.5 Specifieke gebruiksregels

### 8.5.1 Beroep-aan-huis

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken voor een beroep-aan-huis gelden de volgende regels:

- de vloeroppervlakte ten behoeve van een beroep-aan-huis bedraagt maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen met een maximum van 45 m<sup>2</sup>.

### 8.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van, of laten gebruiken van de in de bestemming aangegeven gronden en bouwwerken voor:

- wonen in vrijstaande gebouwen;
- perifere detailhandel en supermarkten.

## 8.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 8.6.1 Afwijken voor dienstverlening

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [8.1](#) en dienstverlening toestaan, met dien verstande dat het dienstverlenende bedrijf naar ruimtelijke uitstraling en publieksgericht karakter vergelijkbaar is met een detailhandelsbedrijf.

### 8.6.2 Bedrijf-aan-huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [8.1](#) sub a voor de uitoefening van een [bedrijf-aan-huis](#) in hoofd- of [bijgebouwen](#), met dien verstande dat:

- de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
  - een omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer

- het gebruik de woonfunctie ondersteunt, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het [hoofdgebouw](#) of [bijgebouw](#) uitvoert, tevens de gebruiker van het [hoofdgebouw](#) is;
- het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- dat [detailhandel](#) uitsluitend in de volgende vormen is toegestaan:
  - een beperkte verkoop in het klein in verband met de uitoefening van het [bedrijf-aan-huis](#) in of bij het hoofdgebouw;
  - kleinschalige [detailhandel](#) waarbij de verkoop uitsluitend via elektronische weg plaatsvindt en ter plaatse geen goederen worden uitgesteld of aan particulieren worden afgeleverd;
- maximaal 40% van het [vloeroppervlak\(te\)](#) van het [hoofdgebouw](#) en de daarbij behorende [bijgebouwen](#) ten behoeve van een [bedrijf-aan-huis](#) in gebruik is, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>.

### 8.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het maximaal toegestane aantal woningen op een bouwperceel te verlagen tot het aantal bestaande woningen, mits:

- een termijn van tenminste één jaar is verstreken na het moment dat dit plan in werking is getreden;
- op het moment van verstrijken van de onder a genoemde termijn geen sprake is van een aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.



## **Goed verzekerd** met Snelder Zijlstra Verzekeringen

Of je nu net begonnen bent als ondernemer of recentelijk wijzigingen hebt doorgevoerd binnen jouw bedrijf, onze verzekeringsadviseur staat voor je klaar. Samen inventariseren we welke verzekeringen er al afgesloten zijn en welke nog nodig zijn voor jouw onderneming. Wij lopen zorgvuldig na of ze aansluiten op de actuele situatie van jouw bedrijf.

### **De best passende verzekering voor**

- ✓ Gebouwen
- ✓ Bedrijfsschade
- ✓ Aansprakelijkheid
- ✓ Werknemers
- ✓ Transport
- ✓ Mobiliteit

### **Contact opnemen?**

Onze verzekeringsadviseur komt graag langs voor een vrijblijvende check-up. Neem contact op voor meer info!

053 485 22 55

verzekeringen@snelderzijlstra.nl

**snelderzijlstra.nl**

*Plan een  
kosteloze  
check-up!*



[snelderzijlstra.nl/  
zakelijk-verzekeren](https://snelderzijlstra.nl/zakelijk-verzekeren)



**Niels Voortman**  
Adviseur  
zakelijke verzekeringen