

Notitie verkoop- / verhuurbaarheid

“Sint Bavostraat 19 te Rijsbergen”

Datum: 2020-04-22

III SCHOENMAKERS III

Notitie verkoop- / verhuurbaarheid

“Sint Bavostraat 19 te Rijsbergen”

Richtlijnen gemeente Zundert

Bij besluit binnen het portefeuillehouder overleg (poho) van gemeente Zundert zijn criteria vastgelegd waaraan een planlocatie moet voldoen om vast te kunnen stellen of een bestaande winkelruimte mag worden omgezet naar wonen. De criteria welke uit het portefeuillehouder overleg voortgekomen zijn om te kunnen vaststellen of wordt voldaan aan de eerste randvoorwaarde over de verhuurbaarheid van een pand zijn:

1. De ruimte staat ten minste 2 jaar leeg.
2. De ruimte is ten minste twee jaar in verhuurbare staat te huur of te koop aangeboden.
3. Is de ruimte aangeboden om de functies die het vigerende bestemmingsplan mogelijk maken?
4. Zijn er andere alternatieven aangeboden tijdens de verhuurbare periode (bijv. kleinere units in de ruimte, kortere huurperiodes).

Het voorgenomen initiatief op de planlocatie Sint Bavostraat 19 is het oprichten van een nieuw appartementsgebouw met plek voor zes appartementen. Voor de locatie Sint Bavostraat 19 te Rijsbergen is onderzocht of aan bovengenoemde criteria voldaan kan worden. Hiervoor is contact gezocht met de makelaar welke het pand destijds in verkoop / verhuur had. Naar aanleiding van dit contact zijn onderstaande bevindingen voor de planlocatie vastgesteld.

1. Ten minste 2 jaar leeg

Door de oud-eigenaren is het object aan de Sint Bavostraat 19, via DLV Makelaardij b.v. in de verhuur en verkoop gebracht. DLV Makelaardij heeft het pand sinds 26 juli 2016 te koop en te huur aangeboden via diverse kanalen. Vanaf dat moment was er geen winkel meer gevestigd in het pand.

Vanaf 16 maart 2017 heeft Schalk Makelaardij b.v. de verkoop en verhuur overgenomen van DLV Makelaardij. Tijdens deze periode is het object aangeboden op diverse wijze en is flexibiliteit betracht bij het vinden van een huurder of koper. De kanalen voor verkoop of verhuur welke zijn gehanteerd zijn:

- Eigen website (www.Schalkmakelaardij.nl);
- Funda in Business;
- Plaatselijke advertenties in Bode en makelaarskrant;
- Verkoopborden op de locatie.

Geconcludeerd kan worden dat de ruimte leeg staat sinds 26 juli 2016, dat is ruim twee jaar.

2. Twee jaar te huur of te koop aangeboden

Het object is vanaf 26 juli 2016 tot het moment van verkoop op 15 oktober 2018 op de markt aangeboden. Het object is zowel te koop als te huur aangeboden via diverse kanalen en twee verschillende makelaars zoals hierboven beschreven. Het object is ruim twee jaar te koop en te huur aangeboden in de markt.

Tijdens de periode dat het pand aangeboden is op de markt zijn er een minimaal aan kandidaten geweest welke interesse hadden in het pand als winkelruimte. Er zijn twee kandidaten geweest die voornemens waren een winkel te openen in Rijsbergen, echter op grond van een tekort aan middelen is dit verkoop/verhuurtraject gestaakt. Daarnaast zijn er een drietal ontwikkelaars geweest welke interesse hadden in de locatie. Door de makelaar wordt aangegeven dat gezien de lange verkoop/verhuurperiode er zeer weinig kandidaten daadwerkelijk interesse hebben getoond in de locatie.

Daarnaast is de vraag gesteld waarop eventuele kandidaten afgehaakt zijn. Door de makelaar wordt aangegeven dat de prijs in combinatie met de staat van het gebouw, maar zeker ook de marktsituatie in Rijsbergen een belangrijke rol hebben gespeeld. De vraag naar winkelpanden in een dorp als Rijsbergen is nagenoeg nihil, een omzetverwachting staat hiermee in relatie.

3. Andere functies binnen vigerend bestemmingsplan

Bij het aanbieden van het object is door beide makelaars aansluiting gezocht bij de functies die in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt werden.

4. Andere alternatieven

Er is tijdens de verhuur- en verkoopperiode gezocht naar alternatieve mogelijkheden om tot een huurovereenkomst te komen met kandidaat huurders. Zoals korte huurperiodes, kleinere oppervlakten.

Met iedere mogelijke kandidaat is meegedacht tot het vinden van een passend alternatief. Helaas is de interesse in de huur van winkelruimte de laatste jaar zeer teruggelopen in de kern Rijsbergen. Daardoor waren de aanvragen zeer schaars.

In de bijlage van onderhavige notitie is de toenmalige verkoopbrochure toegevoegd. Hierin worden ook mogelijkheden beschreven om het huidige pand aan te passen naar eventuele wensen van kandidaten.

Bron: Schalk Makelaardij b.v. te Rijsbergen (Dhr. Gommers en Dhr. Schalk)

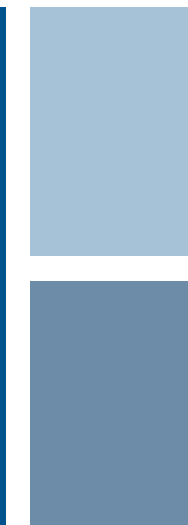
Conclusie

Naar aanleiding van bovenstaande gegevens kan geconcludeerd worden dat het pand op de locatie Sint Bavostraat 19 voldoet aan de criteria zoals vastgelegd door het portefeuillehouder overleg van gemeente Zundert.

Bijlage: Verkoopbrochure Sint Bavostraat 19



Sint Bavostraat 19/19a
Rijsbergen





Sint Bavostraat 19/19a, Rijsbergen

In de doorgaande winkelstraat van het dorp Rijsbergen is een volumineus en historisch winkelpand gesitueerd. Het pand is reeds zeer lange tijd in bezit van de huidige gebruiker en de winkelruimte is diverse malen volledig vernieuwd en uitgebreid.

De winkel is in gebruik geweest als drogisterij en is door jaren heen een waar begrip in Rijsbergen. Op de begane grond is een winkel/showroom, magazijn, kantoor, keuken en een ruime garage/ bergruimte gelegen.

De bovenverdieping is ingericht als woonhuis, waarbij een nog open ruimte op gemakkelijke wijze betrokken kan worden bij de bovenwoning. Kortom een pand met veel mogelijkheden!

Begane grond

Winkelruimte

De winkelruimte met etalageramen over de gehele frontbreedte is gesitueerd in een L-vorm.

De winkel is voorzien van een verkoopbalie en diverse verkoopstellingen. De winkelpui is ter beveiliging voorzien van een alarmsysteem en aan de voorzijde volledig voorzien van automatisch bedienbare rolluiken.

Afwerking: Tegelvloer, deels houtlook vloer (projectkwaliteit), stucwerk wanden en systeem platen plafond met verlichting.

Meterkast: 16 groepen, 3 aardlekschakelaars.

Een gedeelte van de winkel is in gebruik geweest als postkantoor en heeft een directe toegang naar het magazijn aan de achterzijde, de berging en middels een vaste trap toegang naar het magazijn op de eerste verdieping.

Afwerking: Linoleum op de vloer, deels vloerbedekking, stucwerk wanden en systeem platen plafond met verlichting.

Vanuit de winkelruimte is een directe toegang naar het **kantoor** en een **open ruimte**.

De vloeroppervlakte van de winkel is op een gemakkelijke wijze te vergroten door bovengenoemde ruimtes in te richten als winkelruimte.



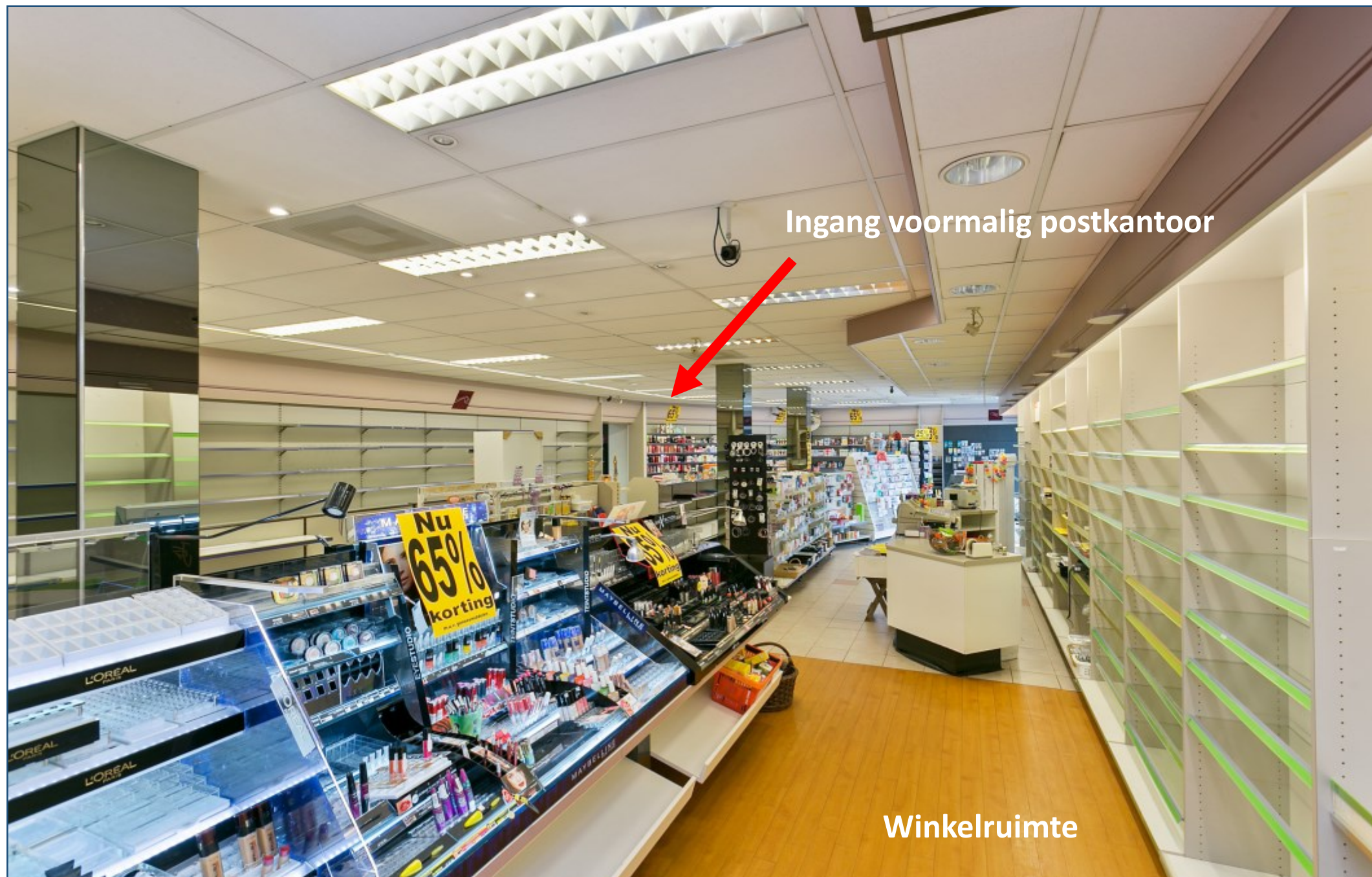
Winkelruimte



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



OVERIGE RUIMTE BEGANE GROND

Kantoorruimte met een toegang naar de open ruimte, de keuken en de woning op de eerste verdieping.

Afwerking: Vloerbedekking, stucwerk wanden en systeem platen plafond.

Keuken voorzien van een keukenblok in een hoekopstelling met diverse boven- en onderkastjes eveneens voorzien van een boiler van het merk Vaillant.

Afwerking: Linoleum op de vloer, wandlambrisering met achter het keukenblok wandtegels en een systeem platen plafond.

Wasruimte voorzien van een lavet en een wasmachineaansluiting.

Afwerking: Vloer- en wandtegels.

De toiletruimte is voorzien van een closet.

Afwerking: Linoleum op de vloer.

De open ruimte is voorzien van een overkapping.

Afwerking: Betontegels.

Buitenruimte voorzien van sierbestrating, diverse beplanting en erfafscheiding middels een betonnen schutting met daartegen houten delen.

Het magazijn is voorzien van enkele lichtstraten en middels een drietal garagedeuren bereikbaar vanaf de Kerkakkerstraat.

Afwerking: Betonnen vloer, metselwerk wanden, systeem platen plafond met verlichting.





Keuken



Open ruimte

EERSTE VERDIEPING

Woonruimte met fraaie authentieke uitstraling

Overloop met toegang naar drie slaapkamers, de woonkamer en een badkamer. Op de eerste verdieping bevindt zich tevens de c.v ketel ten behoeve van het woonhuis.

Afwerking: Vloerbedekking, stucwerk wanden en gipsplaten plafond.

Woonkamer voorzien van een haard.

Afwerking: Vloerbedekking, deels stucwerk wanden en deels houten lambrisering en gipsplaten plafond.

Drie slaapkamers: Allen gelegen aan de voorzijde en voorzien van dubbele beglazing met dauwluffers.

Afwerking: Houten vloer, behangen wanden en een gipsplaten plafond.

Badkamer voorzien van een ligbad en een wastafel met onderkastjes.

Afwerking: Zeil op de vloer, wanden en plafond houten schroten.

Kamer 4: Kamer aan de achterzijde van het object geeft toegang naar het toilet

Afwerking: Houten vloer, wanden en plafond houten schroten.

Toiletruimte voorzien van een closet.

Afwerking: Zeil op de vloer, wanden en plafond houten schroten.

Met modernisering van de woonruimte dient men rekening te houden.

Het behoort tot de mogelijkheden om een doorgang te creëren naar de naastgelegen open ruimte om zo een zeer royale bovenwoning te realiseren.





Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij



Schalk Makelaardij

EERSTE VERDIEPING

Open ruimte

Via de winkelruimte is middels een aparte vaste trap de open ruimte te bereiken welke in gebruik is als bergzolder. Op deze bergzolder is een c.v - ketel gesitueerd.

Deze bergzolder is op gemakkelijke wijze bij de bovenwoning te betrekken waardoor er een royale ruimte wordt gecreëerd. Zie de hiernaast weergegeven afbeelding.

Afwerking: Houten vloer, houten schroten plafond met stalen balken in het zicht.



DIVERSEN KENMERKEN

Oppervlakte

Winkelruimte excl. magazijn: circa 205 m².

Magazijn en overige ruimten (begane grond): circa 144 m².

Bovenwoning incl. open ruimte: circa 221 m²

Bestemming

Het object is gelegen binnen het bestemmingsplan “Centrumgebied Rijsbergen” en heeft daarin de enkelbestemming Centrum en de Dubbelbestemming Waarde Archeologie.

Het gehele object heeft de functieaanduiding Detailhandel en Wonen.

Ligging en parkeergelegenheid

In de directe omgeving zijn voldoende parkeermogelijkheden (gratis) aanwezig. Het object is gelegen aan de hoofdstraat aan de doorgaande weg van Rijsbergen naar Zundert en Rijsbergen naar Breda. De Sint Bavostraat wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van diverse winkels zoals een bakkerij, bloembinderij, kledingzaak, slijterij, supermarkt e.d.

De achterzijde grenst aan de Kerkakkerstraat.

Opleveringsniveau en aanvaarding

De navolgende voorzieningen zijn aanwezig:

- Volledige cv verwarming
- Alarminstallatie
- Rolluiken
- Balie en verkoopstellingen
- Airco

Een snelle aanvaarding behoort tot de mogelijkheden.

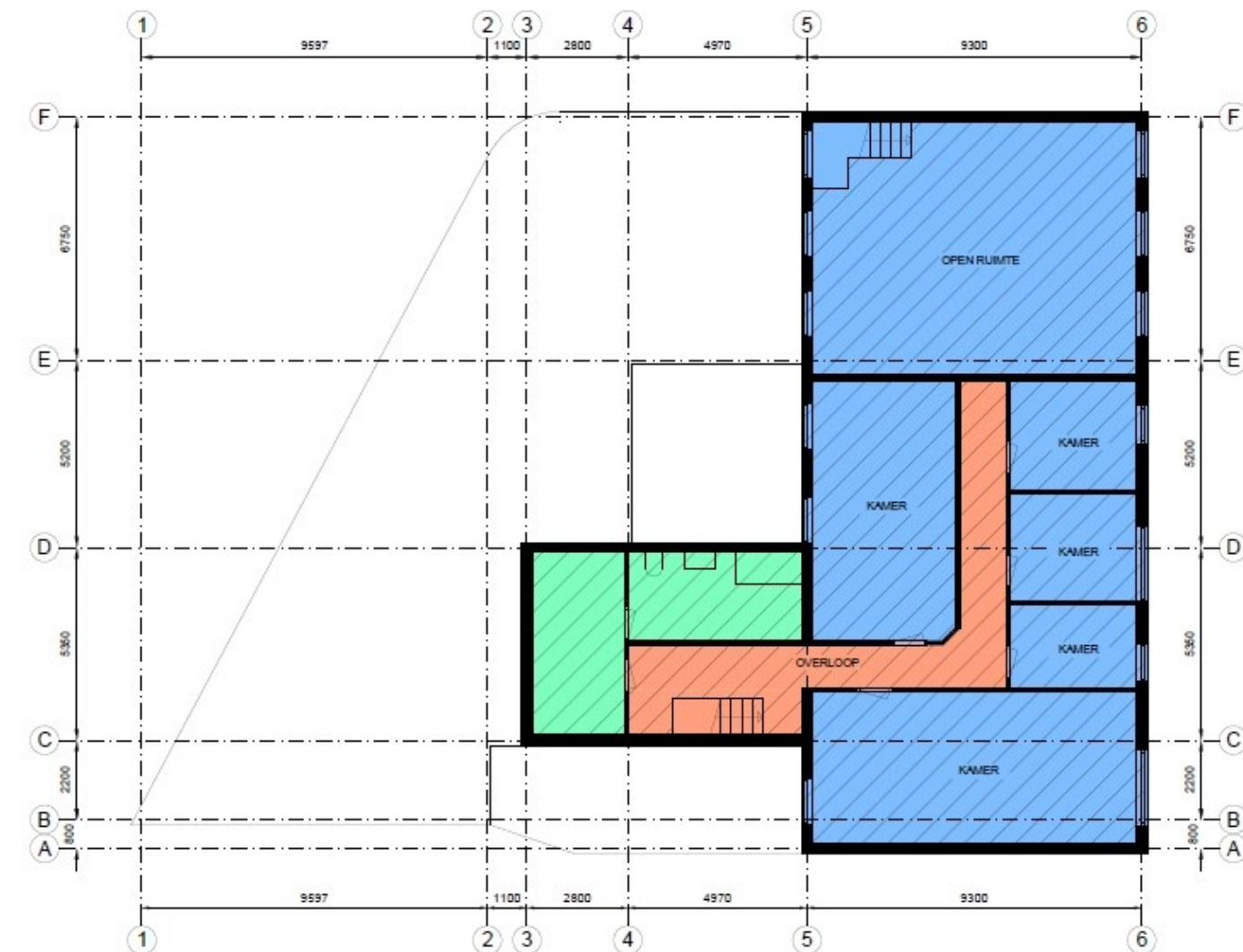






Begane grond

Schalk Makelaardij



1e verdieping: woonruimte

Schalk Makelaardij

Gemeente : Rijsbergen
Sectie : H
Nummer : 1922
Groot : 5 aren en 1 centiaren



Type object : Winkelruimte met bovenwoning.
Bijgebouwen : Inpandige bereikbare garage/magazijn.

Bouwjaar	:	Circa 1935.
Woonoppervlakte	:	Circa 221 m².
Winkeloppervlakte	:	Circa 205 m².
Magazijnruimte	:	Circa 144 m² (inclusief overige ruimten op de begane grond).
Perceeloppervlakte	:	501 m².

Bouwstijl	:	Baksteen (spouw).
Dak en dakbedekking	:	Platdak voorzien van bitumen.
Begane grond vloer	:	Betonnen vloer.
1e verdiepingvloer	:	Houten vloer.
Kozijnen woning	:	Houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing.
Kozijnen winkel	:	Etalage over de gehele frontbreedte met kunststof kozijnen.
Verwarming	:	Middels cv-combiketel.
Warm water	:	Middels cv-combiketel.
Overig	:	Voorzien van rolluiken (beveiliging winkelruimte)

BELANGRIJKE INFORMATIE

- Bezichtigingen gaan volgens afspraak met ons kantoor.
- Voordat u een woning gaat bezichtigen vragen wij u eerst eens langs de object te rijden en tevens de directe omgeving te verkennen.
- Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar maakt.
- Standaard wordt in de koopovereenkomst een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.
- Aan deze informatieverstrekking kunnen géén rechten worden ontleend.

Schalk Makelaardij
Sint Bavostraat 39a
4891 CG Rijsbergen
Tel: 076-5937000
info@schalkmakelaardij.nl
www.schalkmakelaardij.nl



