



Horecaruimte met terras Stationsplein Breda

november 2022

Inhoudsopgave

Intro	3
Uitnodiging	5
Gezocht	6
Duurzaamheid	8
Inrichting en ontwerp	10
Aanvullende informatie	12
Contactgegevens	15
Locatie specificaties	
passanten / plattegrond / kostenoverzicht / winkel	
Breda.....	16



Intro

Nederlandse Spoorwegen (NS)

‘Nederland duurzaam bereikbaar. Voor iedereen’

De reiziger van 2021 is een andere dan die van 2025 of 2040. Sterker, begrippen als 'treinreiziger', 'fietser' of 'automobilist' vervagen. Het is niet meer óf de auto óf het openbaar vervoer, maar én-én: net wat het beste bij je past, op dat moment, naar die bestemming. We stellen andere eisen aan de beschikbaarheid van vervoermiddelen, aan voorzieningen op het station en aan serviceverlening, door een persoon of middels een app. Mensen reizen steeds meer en anders. Flexibiliteit, gemak en comfort staan daarbij voorop.

Voor meer informatie over NS en haar bedrijfsonderdelen kijk op www.ns.nl/over-ns.



Intro (vervolg)

NS Stations

NS Stations is onderdeel van het tot NS Groep N.V. behorende concern. Zij is economisch eigenaar van de stationsgebouwen. Stations vormen cruciale knooppunten voor de dagelijkse reis van miljoenen mensen. NS Stations biedt deze reizigers een comfortabele en snelle mogelijkheid om van het ene op het andere vervoersmiddel over te stappen via een netwerk van goed bereikbare, grote en kleinere stations.

Het aantal treinreizigers is tussen 2015 en 2019 gestegen met 14% en de verwachting was destijds dat de aantallen zouden doorgroeien. Covid-19 heeft de afgelopen anderhalve jaar echter grote invloed gehad op het aantal treinreizigers. De impact voor de komende jaren is onbekend. NS heeft er echter vertrouwen in dat de komende jaren het aantal reizigers zich weer herstelt naar de aantallen van voor Covid-19.

Veel stations zijn inmiddels het aantrekkelijke hart van de stad én hebben de harten van de inwoners en reizigers terugveroverd. Het zijn hotspots waar we allerlei verschillende vormen van vervoer drempelloos met elkaar verbinden, waar je wilt wonen, werken of gewoon wat kopen of een hapje eten. Altijd schoon, heel en veilig. De stations vormen het knooppunt van mobiliteit in Nederland.

Het aanbod aan de klanten staat in alles voorop en we willen steeds inspelen op hun behoefte. Dat doen we met onder andere een divers aanbod aan winkels en services op het station. NS Stations onderzoekt regelmatig wat de wensen zijn en past zijn aanbod hierop aan. Het resultaat is een aantrekkelijk en gevarieerd winkelaanbod dat is afgestemd op de behoefte van de klant.

Station Breda

Breda heeft een station met moderne voorzieningen, woningen en kantoren, nieuwe winkels en aantrekkelijke pleinen. Het station is een modern station waar reizen, wonen, werken en winkelen zijn geïntegreerd in één gebouw.

Het station zorgt met haar brede doorloop voor een snelle doorgang van het centrum naar de woonwijken in het Noorden van de stad.

Station Breda kan zich meten met alle grote stations en waarmee wordt geanticipeerd op het groeiende aantal reizigers, met snelle verbindingen naar Schiphol, Antwerpen en Brussel.

In het station zijn **150 woningen**, winkels, **20.000m² kantoren**, vergaderzalen en bedrijfsruimten gerealiseerd. Op het dak van het station bevinden zich ca. **520 parkeerplaatsen**.

Op het Stationsplein zijn 5 **horecalocaties met terras**.



Gezocht

NS Stations zoekt een ondernemer die een restaurant wil starten en er een vernieuwend, kwalitatief hoogwaardige horeca-concept kan realiseren.

De locatie is geschikt voor een eigentijdse, trendy en smaakmakende

horecaformule met groot zonnig terras.

We zoeken een duurzaam concept dat recht doet aan de locaties en waar een breed publiek zich tot aangetrokken voelt.

Deze brochure is een uitnodiging om uw interesse in deze locatie kenbaar te maken. Voor de volledigheid willen we vermelden dat we meerdere partijen benaderen voor deze ruimte.



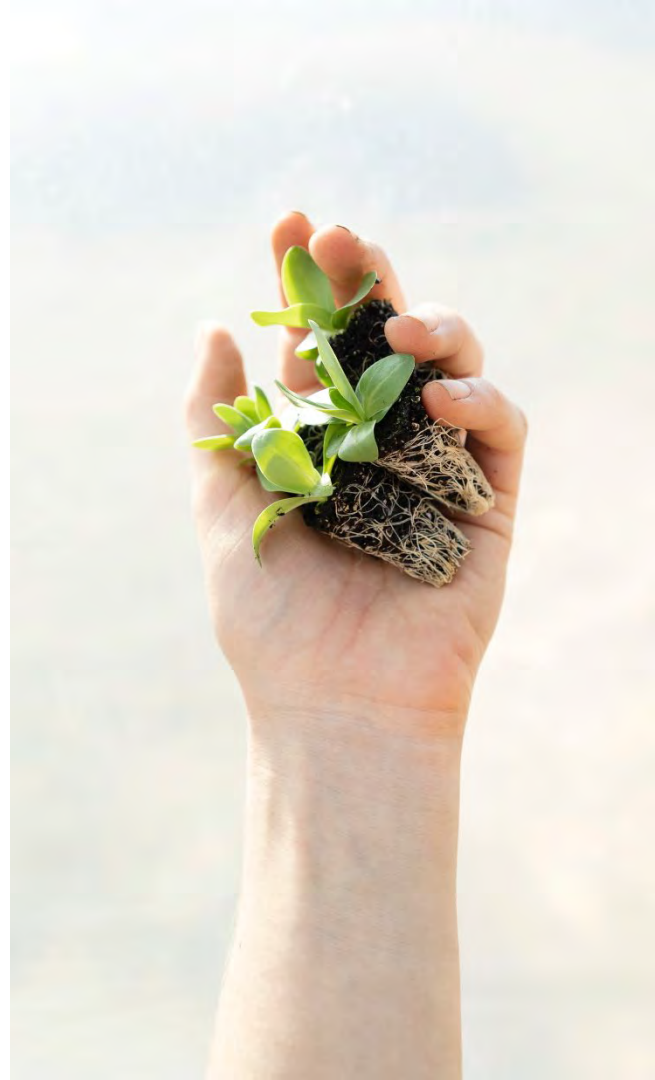
Duurzaamheid

Nederland duurzaam bereikbaar. Voor en door iedereen.

Dat is waar we als NS voor staan.

NS Stations draagt in 2030 significant bij aan een duurzaam NS door voor energie de Paris Proof doelstellingen te hanteren, alle stations circulair te ontwikkelen en te exploiteren met aandacht voor groen ondernemen. Hierbij is het onze doelstelling dat in 2040 het station geen afval meer produceert.

NS Stations ziet het als haar taak om samen met haar huurders een bijdrage te leveren aan het realiseren van de doelstellingen van Parijs (Climate change conference Parijs 2015). Bij de bouw en exploitatie van de winkels wordt daarom door huurder rekening gehouden met het aspect duurzaamheid. Voor deze huurovereenkomst ligt de focus op energiebesparing, afval reductie en hergebruik van materialen en verpakkingen.



Duurzaamheid

NS Stations stelt voor deze uitvraag de volgende randvoorwaarde op het gebied van duurzaamheid:

- Het gebruik van (plastic)verpakkingen wordt geminimaliseerd;
- Het gebruik van verpakkingen met zwarte plastics en van polystyreen plastics is niet toegestaan;
- Vanaf 1-1-2024 zijn alle (product)verpakkingen 100% recyclebaar;
- Vanaf 1-1-2024 zijn alle plastic (product)verpakkingen gemaakt van 100% gerecycled plastic;
- Bij (ver)bouw van de winkel wordt alleen led-verlichting toegepast als type lichtbron (of wat betreft duurzaamheid een vergelijkbaar alternatief);
- De locaties hebben geen gasaansluiting.



Wij nodigen u uit om in uw bieding in te gaan op uw acties ten aanzien van duurzaamheid.

Aanvullende informatie 1

De navolgende aanvullende informatie dient te worden meegenomen.

Huurovereenkomst

Gecontracteerd wordt op basis van het meest recente NS Stations-Model Huurovereenkomst bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290BW (Grote stations), dat is gebaseerd op het model dat door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 is vastgesteld. NS Stations wijst u er reeds op dat deze huurovereenkomst uitgebreid is en bepalingen bevat die specifiek zijn opgenomen aangezien het gehuurde in een stationsomgeving ligt. NS Stations verzoekt de geselecteerde exploitant na het verstrekken van de huurovereenkomst deze goed te bestuderen en zich daarbij te laten bijstaan door een jurist.

(Opschortende) voorwaarden

De huurovereenkomst bevat een drietal van de wet afwijkende bedingen. Deze bedingen zien op een huurperiode voor een bepaald tijd van tien jaar (voor Breda is onder voorwaarden is een doorlopende huurtermijn bespreekbaar), het niet van toepassing zijn van artikel 7:303 en 304 BW (huurprijsherziening) en een extra beëindigingsmogelijkheid voor verhuurder indien de omzet van huurder gedurende een jaar onder het overeengekomen minimum niveau komt. Om die reden wordt deze huurovereenkomst aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat op de voet van artikel 7:291 BW de voorafgaande goedkeuring van de kantonrechter wordt verkregen.



Aanvullende informatie 1 (vervolg)

De goedkeuring zal worden verzocht middels een gezamenlijk in te dienen verzoekschrift. NS Stations zal zorg dragen voor de indiening van het gezamenlijk verzoek. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van NS Stations, zulks met uitzondering van de eventuele kosten die de geselecteerde exploitant maakt voor het inroepen van juridisch advies.

Alvorens een huurovereenkomst tot stand kan komen, dient NS Stations vast te stellen dat huurder voldoet aan de door NS Stations gestelde eisen ten aanzien van integriteit. Huurder dient hiertoe een bijlage “Vragenlijst integriteit NS Stations” naar waarheid in te vullen, te ondertekenen en retour te zenden aan NS Stations.

Voorts geldt te allen tijde dat er pas een huurovereenkomst tot stand kan komen na goedkeuring van de directie van NS Stations BV voor de huurovereenkomst in zijn totaliteit en schriftelijke ondertekening van de huurovereenkomst door beide partijen.

Oplevering

Huurder zal voor eigen rekening en risico de units afbouwen en inrichten conform het bepaalde daaromtrent in de huurovereenkomst. Huurder dient rekening te houden met ter goedkeuring voor te leggen van de inrichtingstekeningen en het werkplan alvorens te starten met de afbouwwerkzaamheden. Het goedkeuringsproces van de tekeningen en werkplan neemt ca. 2 weken in beslag.

Tevens zal huurder uiterlijk in jaar vijf van de huurovereenkomst zorgdragen voor een herinvestering om ervoor te zorgen dat de units representatief blijven.



Aanvullende informatie 2

Zekerheidstelling

De geselecteerde exploitant dient voor of op de huuringangsdatum aan NS Stations een bankgarantie ter hoogte van drie maanden huur inclusief overige kosten vermeerderd met de daarover verschuldigde BTW te verstrekken. Indien huurder echter een 'nieuwe' BV voor deze exploitatie opricht zullen aanvullende zekerheden worden verlangd.

Onderhuur

Het is de geselecteerde exploitant niet toegestaan de locatie geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, dan wel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

Overig

Het uiteindelijke ontwerp van de inrichting van de locatie en signing dient vooraf goedgekeurd te worden door NS Stations.

Voorwaarden aan het huurvoorstel

Uw aanbiedingen dienen rechtsgeldig ondertekend te zijn. Daarnaast is het niet toegestaan om voorwaarden aan uw aanbieding te verbinden. Indien u toch voorbehouden aan uw voorstel verbindt heeft NS Stations het recht om u uit te sluiten van verdere deelname aan deze procedure.

Contactgegevens

Indien u geïnteresseerd bent in deze locatie gaan we graag met u in gesprek over de mogelijkheden en/of maken we graag een afspraak voor een bezichtiging.

Pitty Hermans

Verhuurmanager Strategisch Vastgoed

Telefoon: 06 – 83 62 44 46

Email: pitty.hermans@nsstations.nl



Bijlagen

Onderstaande bijlagen zijn bijgevoegd:

- Passanten
- Specificaties winkelruimte
- Plattegrond station
- Plattegrond casco
- Kostenoverzicht

Disclaimer:

Bovenstaande objectinformatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.



Passanten

Dagelijks reizen er circa 42.711 treinreizigers via het station Breda. Hiervan zijn 37.053 in- en uitstappers en ca. 5.658 overstappers met de trein. Dit zijn de reizigerscijfers van 2019 en daarmee van vóór COVID-19.

In het begin van de coronapandemie is als gevolg van overheidsmaatregelen het aantal treinreizigers fors teruggelopen. Op het moment van het uitgeven van deze uitvraag is het aantal reizigers weer flink aangetrokken (nov. 2022 82% tov het aantal treinreizigers in 2019).

Voor meer informatie omtrent de treinreizigers verwijzen wij u naar:

<https://dashboards.nsjaarverslag.nl/reizigersgedrag/breda>

Naast de bovengenoemde treinreizigers is het station een druk bezocht busstation.

Breda

Reizigers per dagⁱ

42.711

Klantoordeelⁱ

90%

In- en uitstappersⁱ

37.053

Overstappersⁱ

5.658

Reisrichtingⁱ

Verdeling van vertrekkende reizenⁱ
over de dag

Ochtendspitsⁱ

22%



Avondspitsⁱ

19%



Dalurenⁱ

59%



Specificaties winkelruimte

Adres:	Stationsplein 40 + 42, (4811BN) Breda
Afmeting:	645m ² BVO begane grond 238m ² BVO 1 ^e verdieping
Gebruik:	Het object mag worden gebruikt conform artikel 7:290 BW als horecaruimte
Huuringangsdatum:	beschikbaar per direct
Huurprijs:	Op basis van een omzetgerelateerde huur in combinatie met een basis minimum huur.

Openingstijden

Naar inzicht van ondernemer.

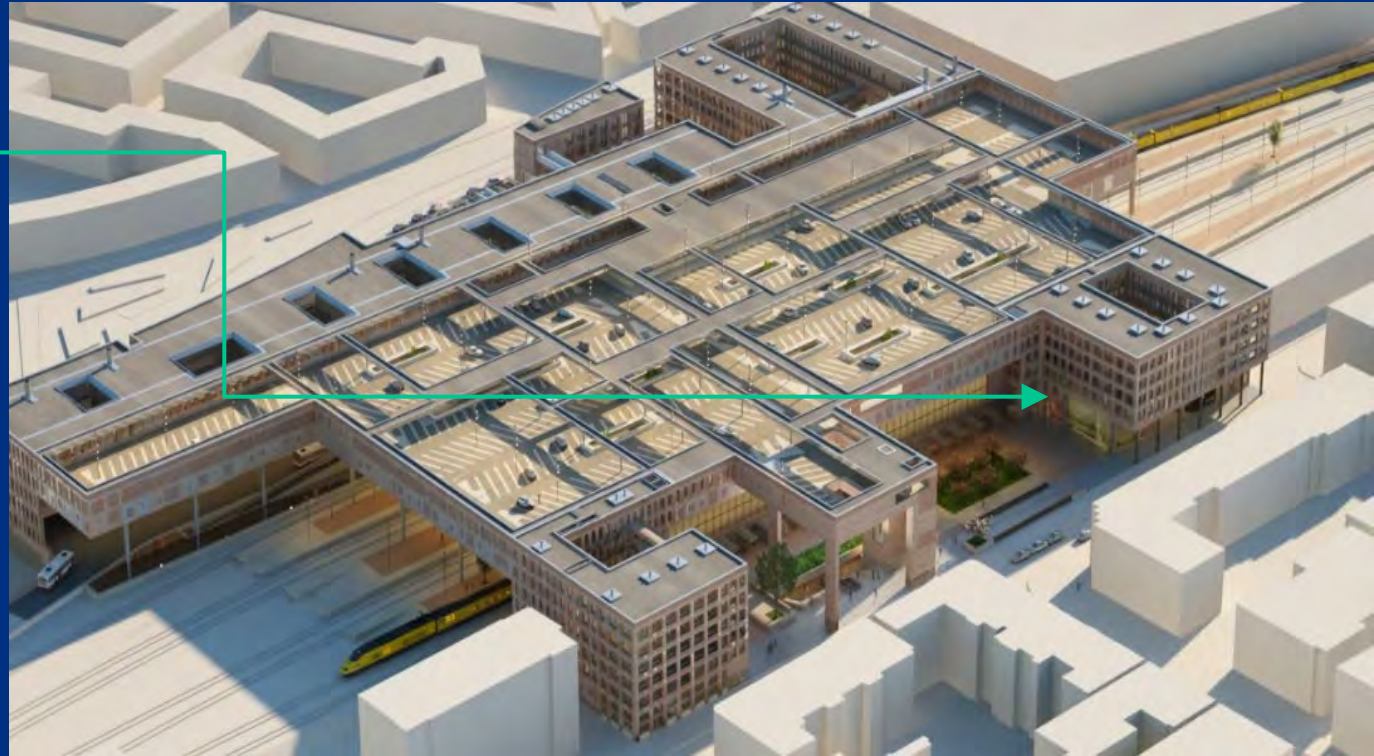
Techniek

De ruimte is volledig casco en is voorzien van aansluitingen:

- water (eigen watermeter)
- elektra 3x80A
- WKO
- data-aansluiting glasvezel (zelf een abonnement via eigen provider af te sluiten)
- Kanaal t.b.v. lucht afvoer en toevoer circa 5.000 m³/h

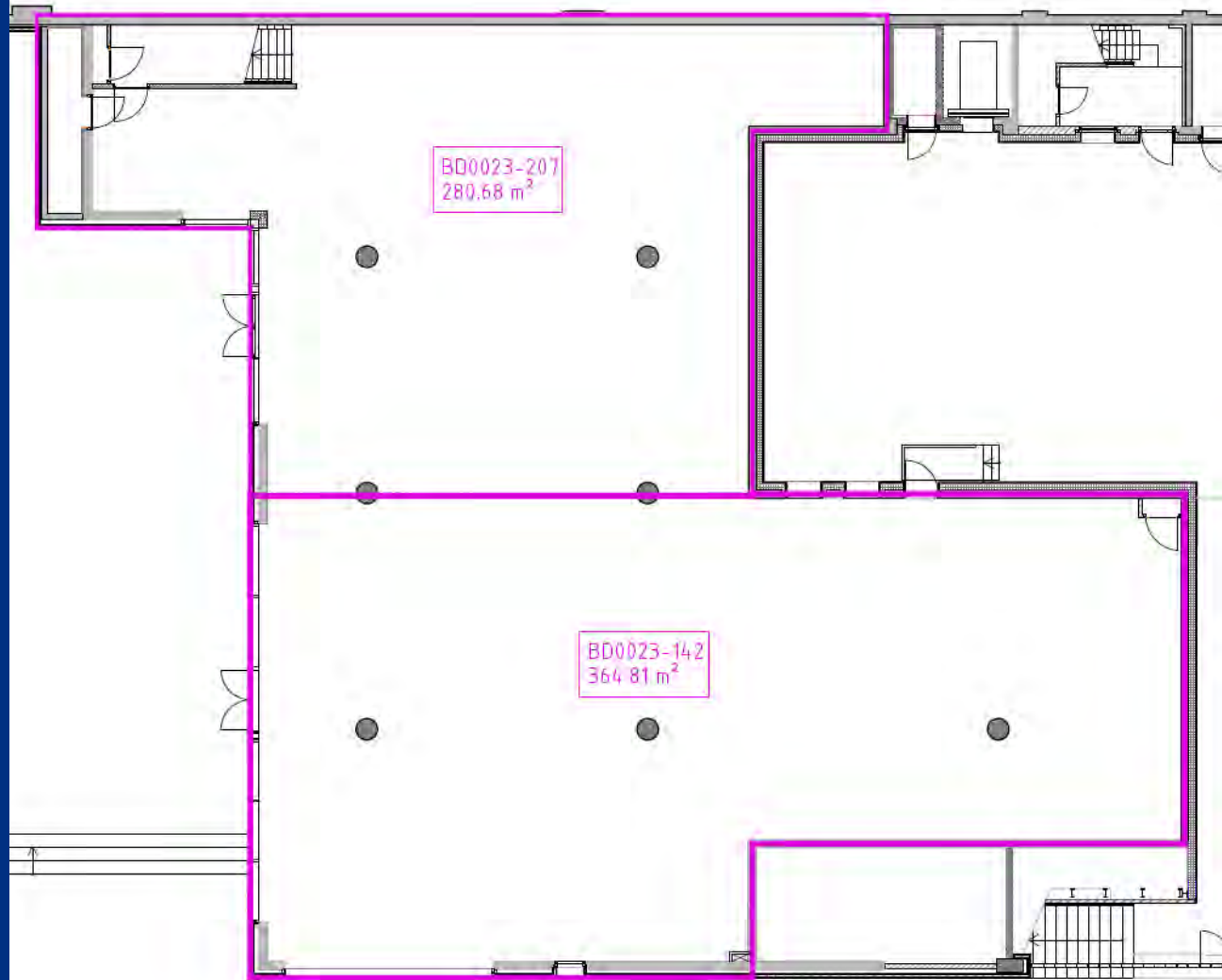


Plattegrond

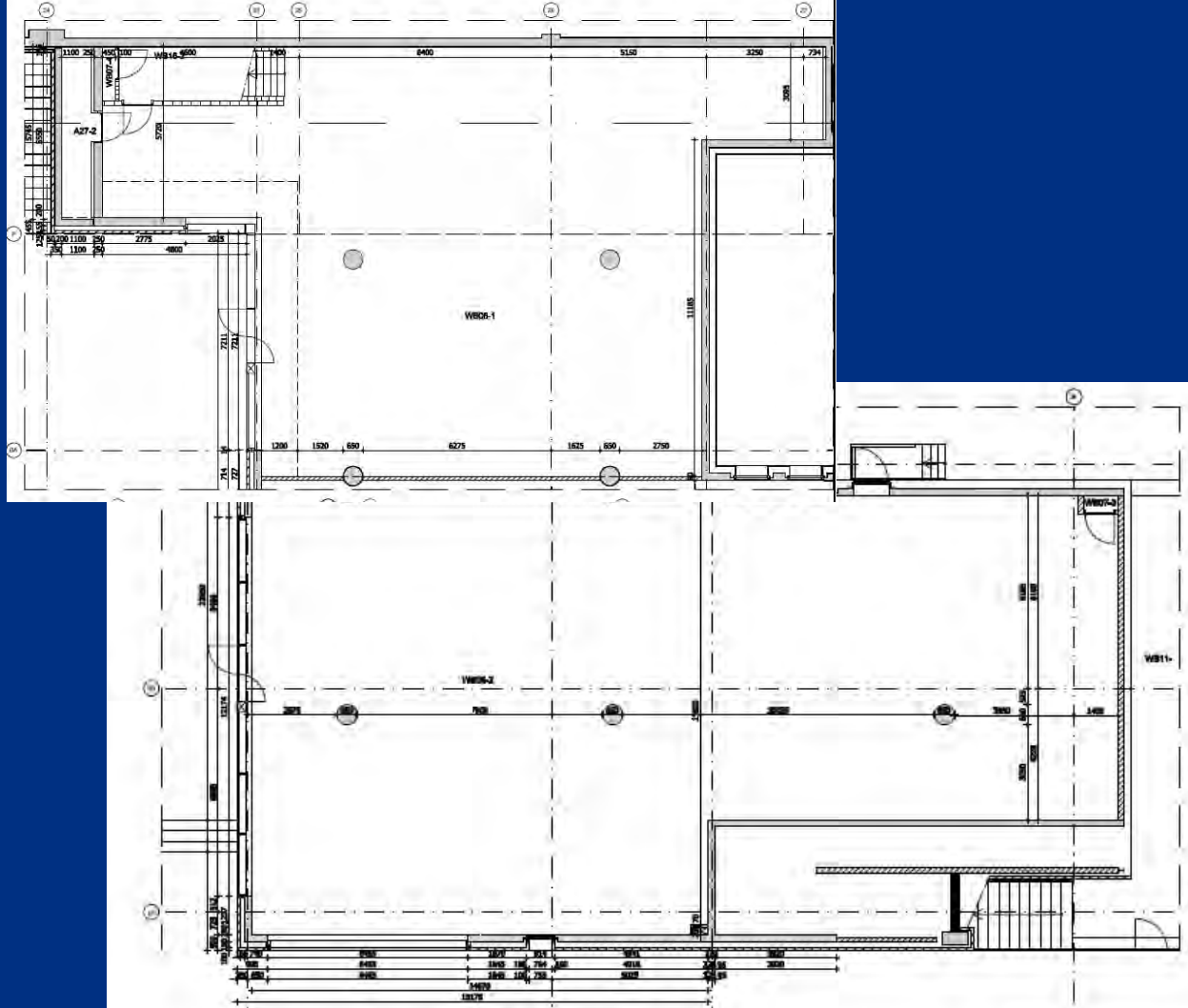


Plattegrond

begane grond

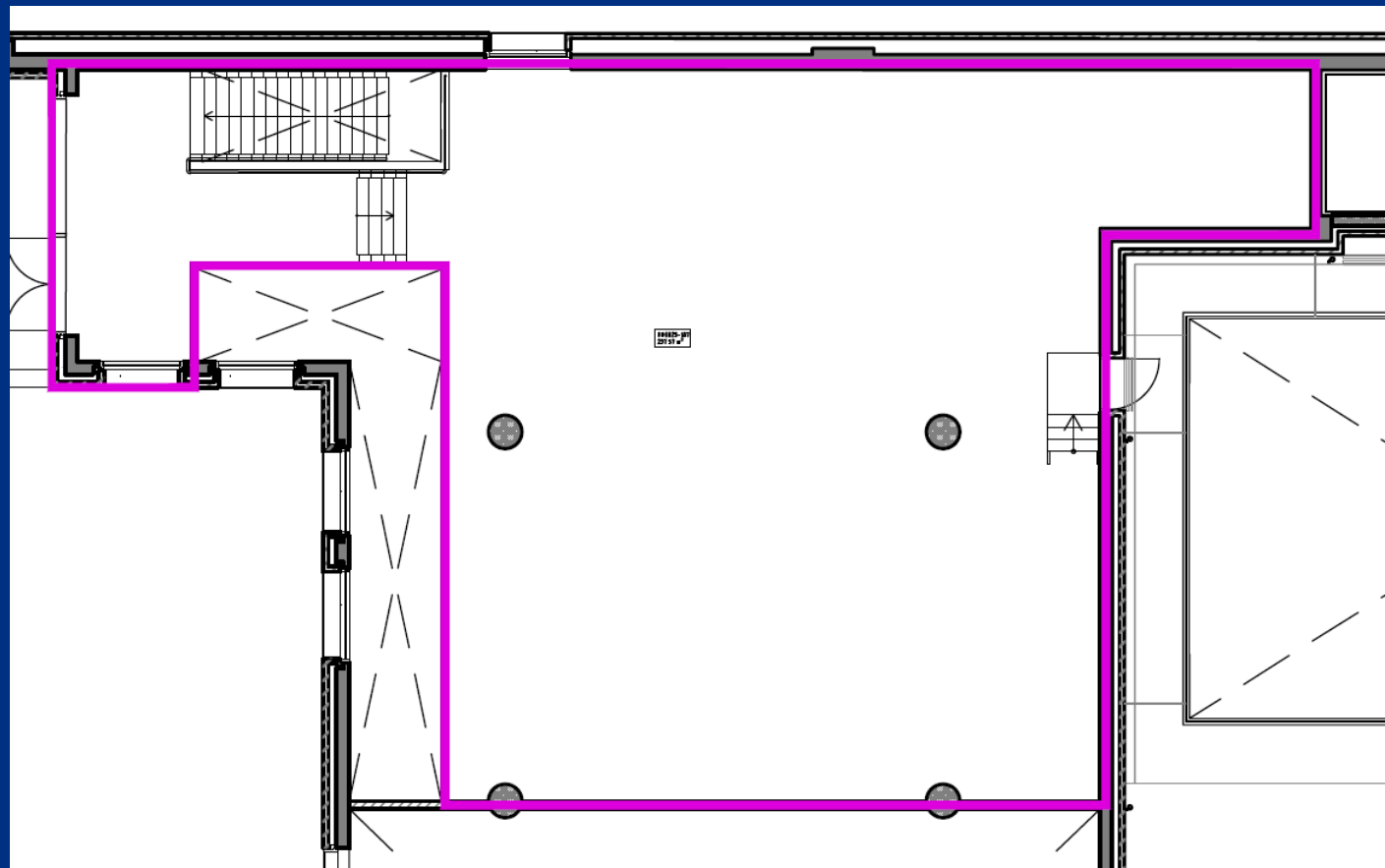


begane grond

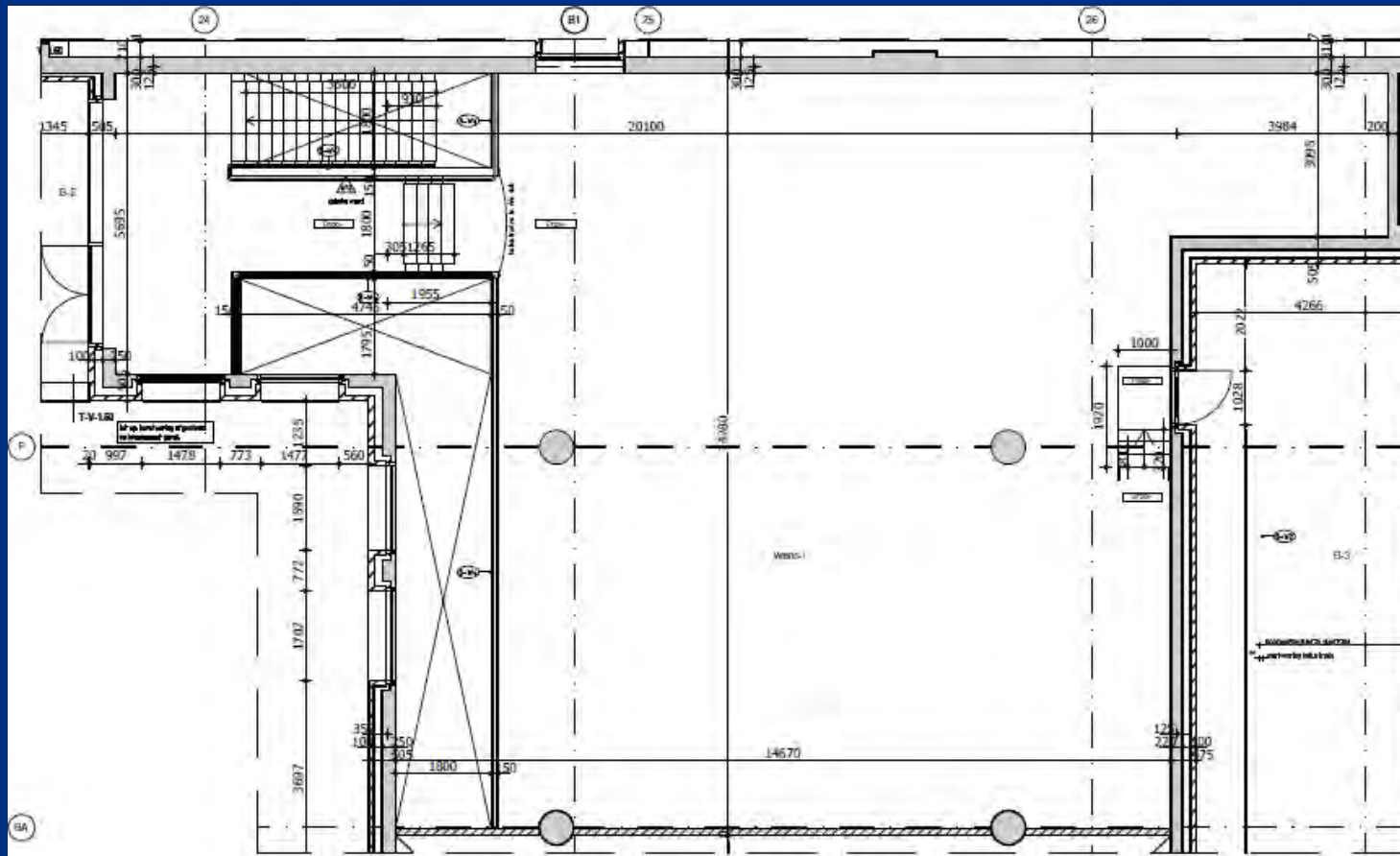


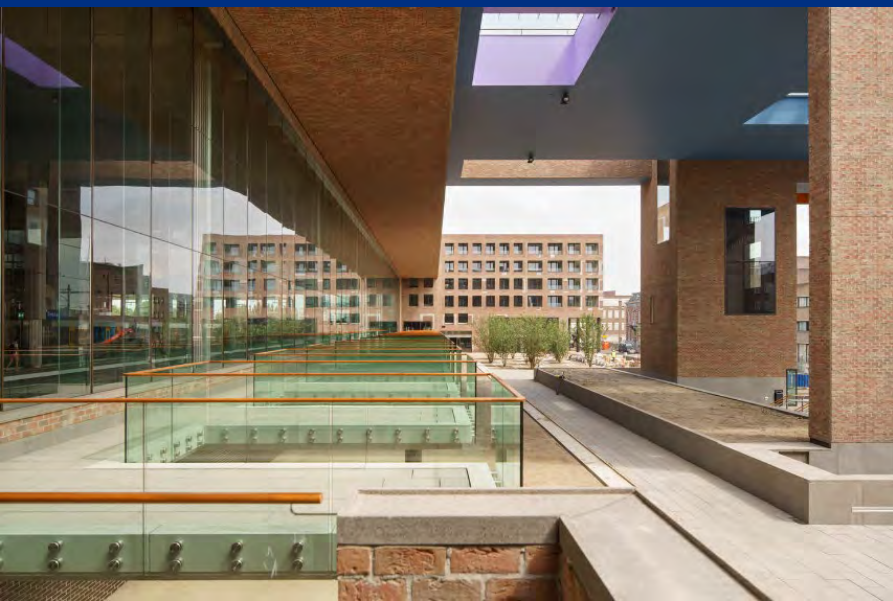
Plattegrond

1e verdieping



1e verdieping







Looptijd overeenkomst:	10 jaar, bepaalde tijd (aanpassing bespreekbaar)	
Beschikbaar per:	direct	
Logistieke diensten:	n.v.t.	
Verlenging:	In overleg	
Voorschot Servicekosten:	Dit bedrag is een voorschot dat wordt jaarlijks afgerekend op basis van de werkelijke kosten.	
Voorschot WKO:	Winkel is aangesloten op een energiebesparende WKO-installatie. Dit bedrag is een voorschot dat wordt jaarlijks afgerekend op basis van de werkelijke kosten. Ca. (n.t.b.) excl. BTW per maand	
Voorschot Energiekosten:	Deze kosten betreffen een voorschot dat jaarlijks o.b.v. werkelijk verbruik wordt afgerekend.	
Huurprijs:	Afhankelijk van uw concept en de toegepaste apparatuur en inrichting maken wij een schatting van het voorschot bedrag. In overleg o.b.v. het concept	
Aanvullende verplichte dienst :	Plaagdierbeheersing:	ca. € 450,- excl. BTW per jaar
	Glasbewassing:	ca. € 1.500,- excl. BTW per jaar (6x per jaar buitenzijde gevel+ balustrade)
	Reinigen afzuigkanaal	ca. € 2.000,- excl. BTW per jaar