



Vrije hoogte ca. 12,0 mtr.

Laadkuil v.v. 8 loading docks

Centraal gelegen op knooppunt aan de Rijksweg A1/A35

TE HUUR

MODERNE DISTRIBUTIERUIMTE

Oppervlakte ca. 7.483 m²

Morseltoven 12, Borne

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Op bedrijventerrein "De Veldkamp" bieden wij een modern logistiek bedrijvencomplex voor de verhuur aan. Dit hoogwaardige complex werd opgeleverd in 2023 en voldoet aan alle hedendaagse eisen voor een efficiënte en functionele bedrijfshal.

Het bedrijvencomplex beschikt over een laadkuil met loadingdocks met levelers, waardoor laden en lossen efficiënt verloopt. Daarnaast zorgt een overheaddeur op maaiveldniveau voor optimale toegankelijkheid. Met een vrije hoogte van ca. 12,0 mtr. biedt het pand ruime opslagcapaciteit, ideaal voor bedrijven in de distributie, logistiek en transportsector.

Door de moderne faciliteiten en strategische ligging is het complex ook bijzonder geschikt voor dienstverleners actief in E-fulfilment en E-commerce. Bovendien biedt de locatie mogelijkheden voor perifere detailhandel in combinatie met een afhaalmagazijn, conform het geldende bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'De Veldkamp' met als enkelbestemming 'Bedrijventerrein, met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1', 'detailhandel perifeer' en 'specifieke vorm van bedrijf - Morseltoven12'

Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie

Kadastraal

Gemeente
Sectie
Nummer
Groot

Borne
D
6145 en 6321 (gedeeltelijk)
4.945 m² + 5.054 m²



Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 7.483 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Kantoorruimte	Ca. 234 m ²
Begane grond	Bedrijfsruimte	Ca. 6.098 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	Ca. 395 m ²
Eerste verdieping	Opslagruimte / Mezzanine	Ca. 438 m ²
Tweede verdieping	Kantoorruimte	Ca. 318 m ²
Totaal		Ca. 7.483 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verhurend 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.

Deelverhuur van het bedrijfscomplex is in overleg mogelijk, tegen nader overeen te komen voorwaarden en condities. De bedrijfsruimte is onder te verdelen in 3 separate bedrijfshallen groot ca.: 2547 m², 1685,9 m² en 1865,3 m².



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

Kantoorruimte

- Vloerverwarming en vloerkoeling middels luchtwarmtepomp
- Open "industriële" plafond voorzien van verlichtingsarmaturen
- Toiletgroep per verdieping
- Kantineruimte v.v. pantry gesitueerd op de begane grond
- Kabelgoten v.v. elektrapunten en databekabeling – bestaand
- Voorzien van Airco

Bedrijfsruimte

- Betonnen vloeren (draagkracht begane grond 2.500 kg/m² draagkracht mezzanine 500 kg/m²)
- Laadkuil v.v. 8 loading docks met levelers
- 3 Overheaddeur op maaiveld – elektrisch bedienbaar
- Deels daglichttoetreding middels raampartijen
- Vrije hoogte ca. 12.0 mtr.
- Ledverlichtingsarmaturen met sensoren



Bedrijfsruimte

- 4 Overheaddeuren op maaiveld – elektrisch bedienbaar
- Daglichttoetreding middels raampartijen
- Laadpunten t.b.v. reach-/heftrucks
- Vloerverwarming en koeling
- Goederenlift
- Bedrijfsruimte bestaande uit 3 separate hallen

Algemeen

- Eigen aansluitingen nutsbedrijven (Elextra 3 x 80 Ampère)
- Gebruik (overname) bestaande stellingen in overleg met huidig gebruiker L. ten Cate B.V.
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein incl. laadpunten
- Parkmanagement Bedrijvenkamp De Veldkamp
- NB. In de meest linker bedrijfsruimte staat mogelijkheid tot het creëren van kantoorruimte



HUURGEGEVENS

Huurprijs

Prijs op aanvraag.

Huurtermijn

In overleg.

Verlengingstermijn

In overleg.



Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

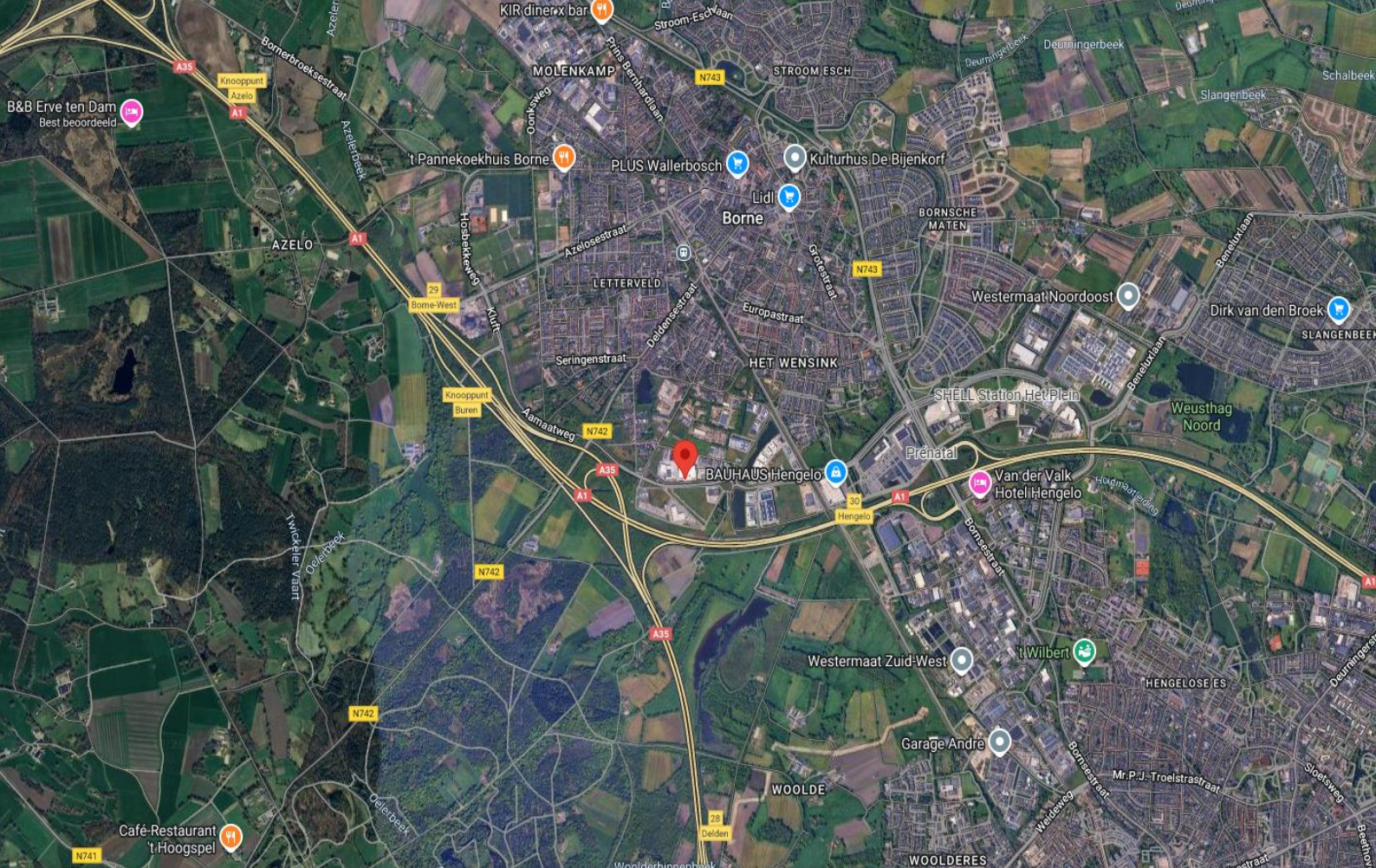
Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-vervangende opslag worden berekend.

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 huuringangsdatum, 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

Dit bedrijvencomplex heeft een uitstekende ligging direct aan de Rijkssnelweg A1 en A35. Via de afritten Borne West (afslag 29) en Hengelo is het industrieterrein snel en goed bereikbaar. Dankzij de gunstige verbindingen richting Amsterdam, Berlijn en omliggende steden biedt de locatie optimale toegankelijkheid voor nationaal en internationaal transport.

Voor reizigers met het openbaar vervoer is een bushalte op loopafstand. Daarnaast bevindt het NS- en busstation zich in het centrum van Borne, bereikbaar binnen ca. 7 minuten per fiets of ca. 20 minuten te voet.

Omgevingsfactoren

Het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door een diverse mix van bedrijven, variërend van kleine tot middelgrote en grote bedrijven op het gebied van transport, distributie, industrie, bouw en groothandel. In de directe omgeving zijn onder andere Nijwa Hengelo, Dutch Shape, Rational, Hoffmann Group, Lemerij verhuur gevestigd. Op het aangrenzende industrieterrein Westermaat Zuid-West bevinden zich bedrijven zoals Bauhuis Twente en IKEA.

Locatieaanduiding

Het object is gelegen op bedrijventerrein 'De Veldkamp', een strategische locatie met een moderne infrastructuur en uitstekende bereikbaarheid.

Parkeren

Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

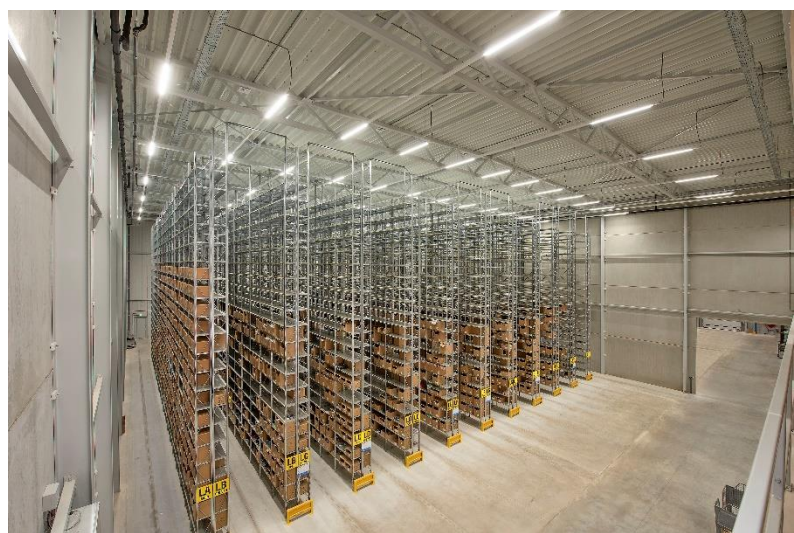
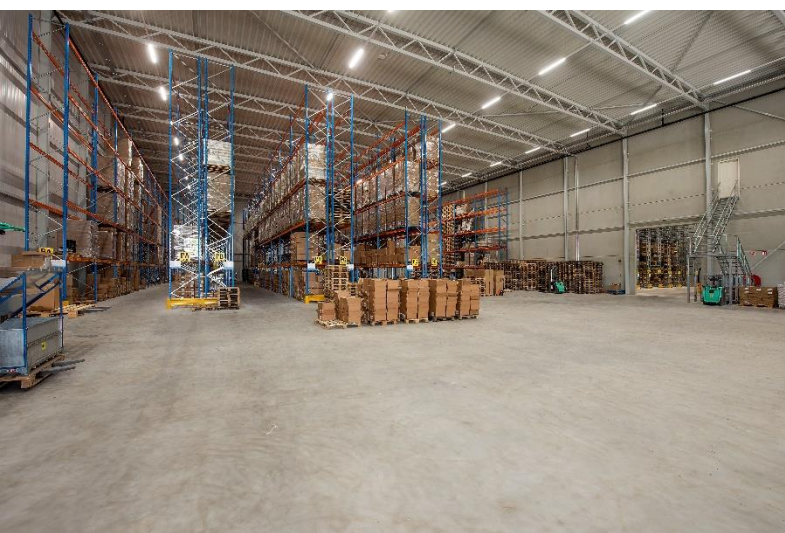
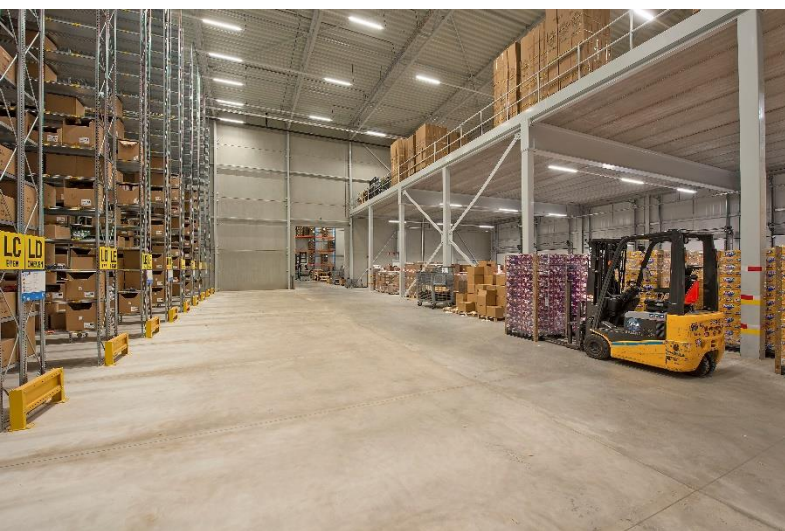
Aanvaarding in overleg.

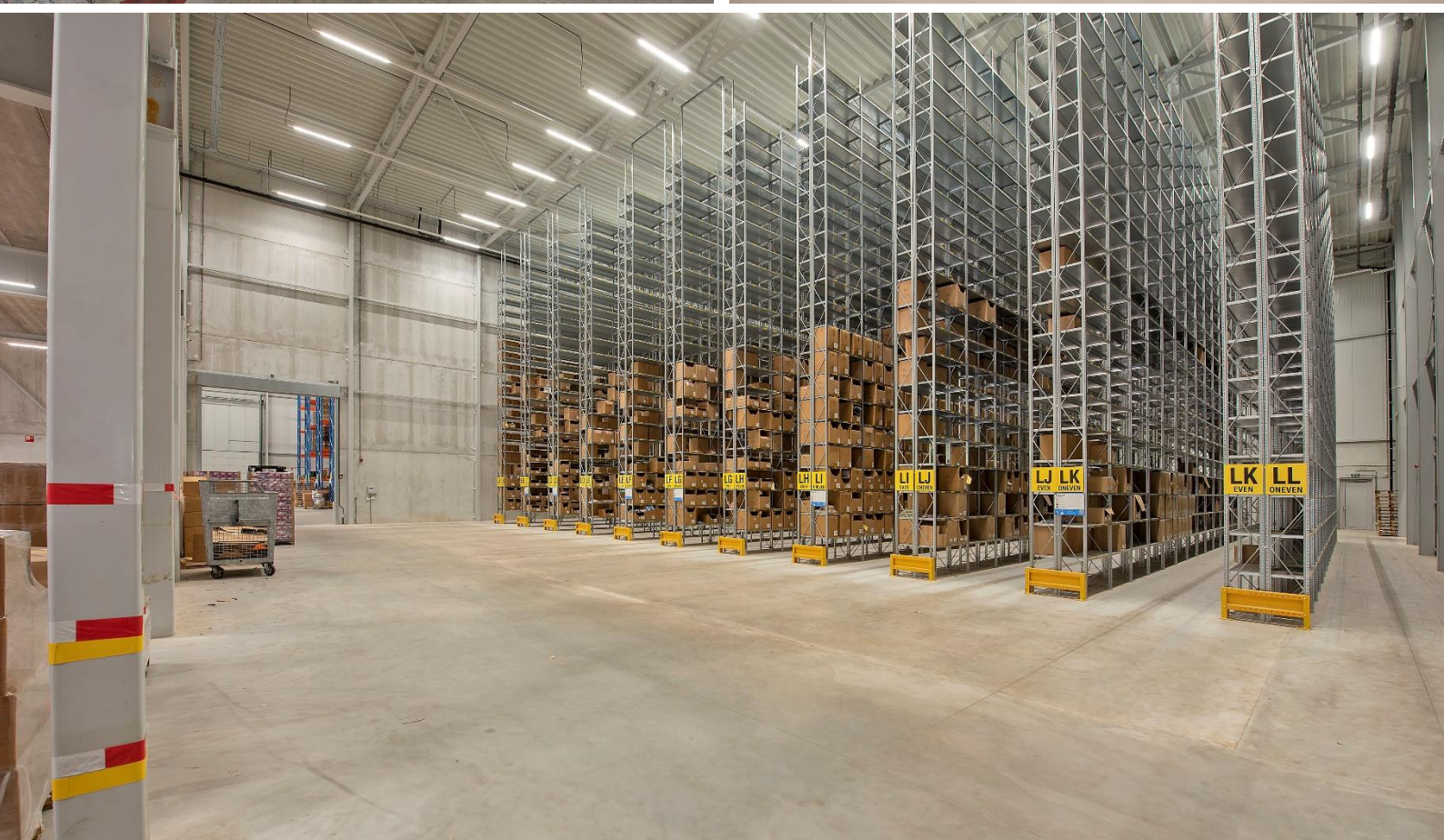
Voorbehoud

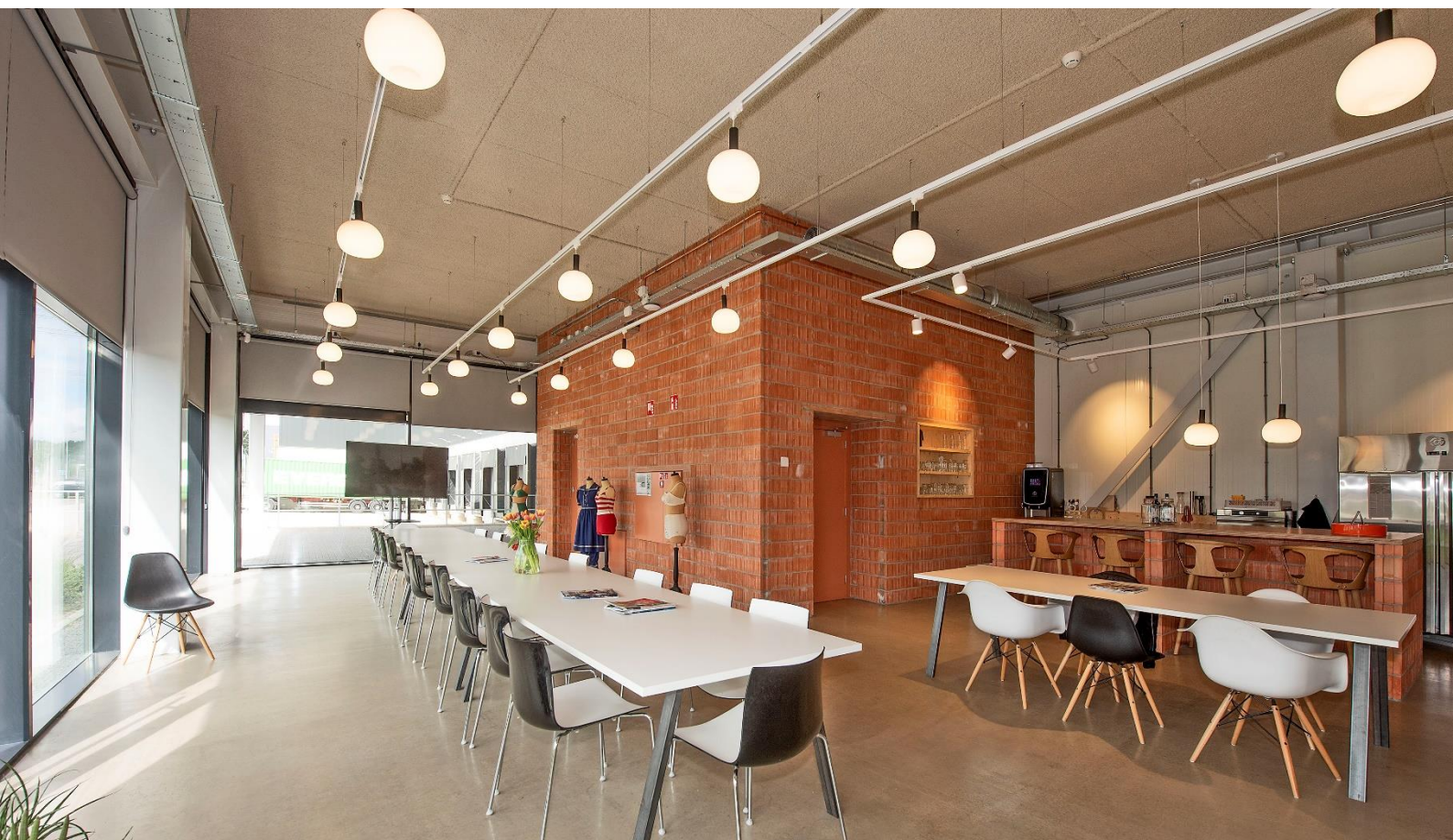
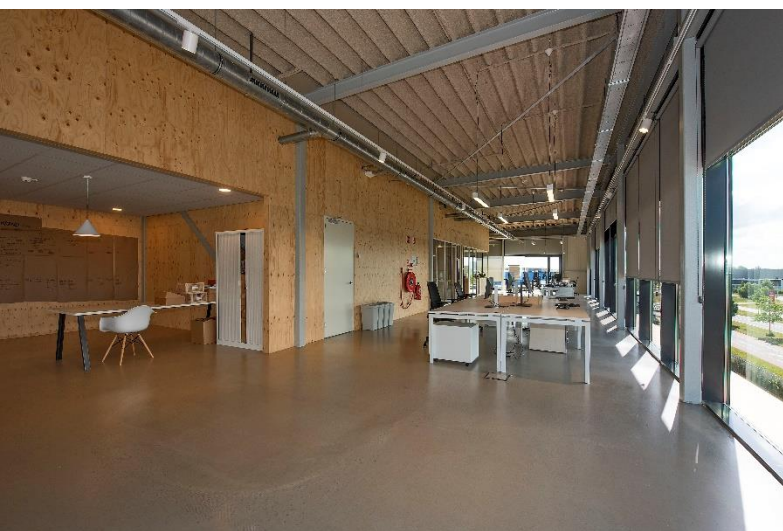
Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

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 m² zijn kernbegrippen.



Alexander Engelbertink
053 485 22 44



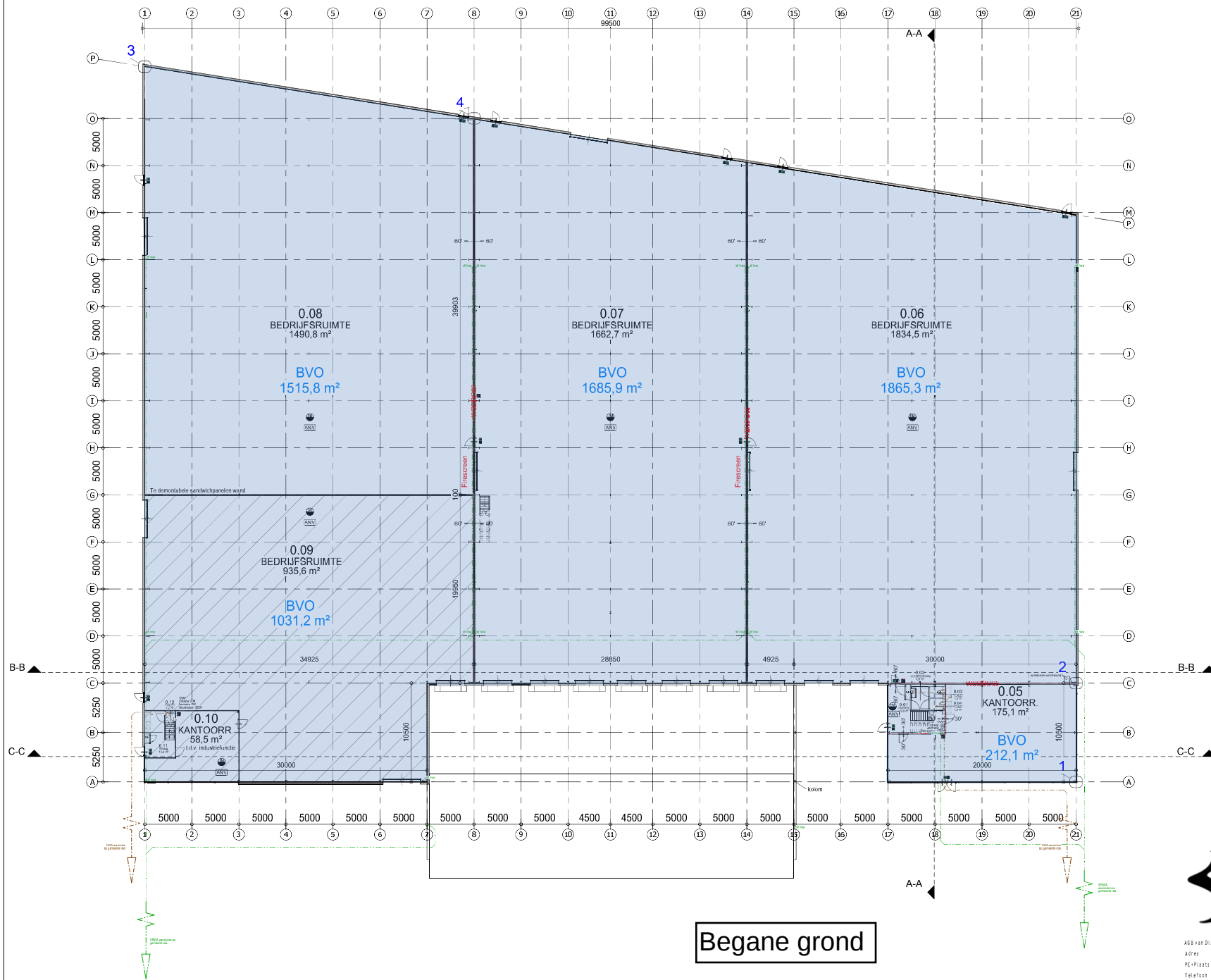
Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN





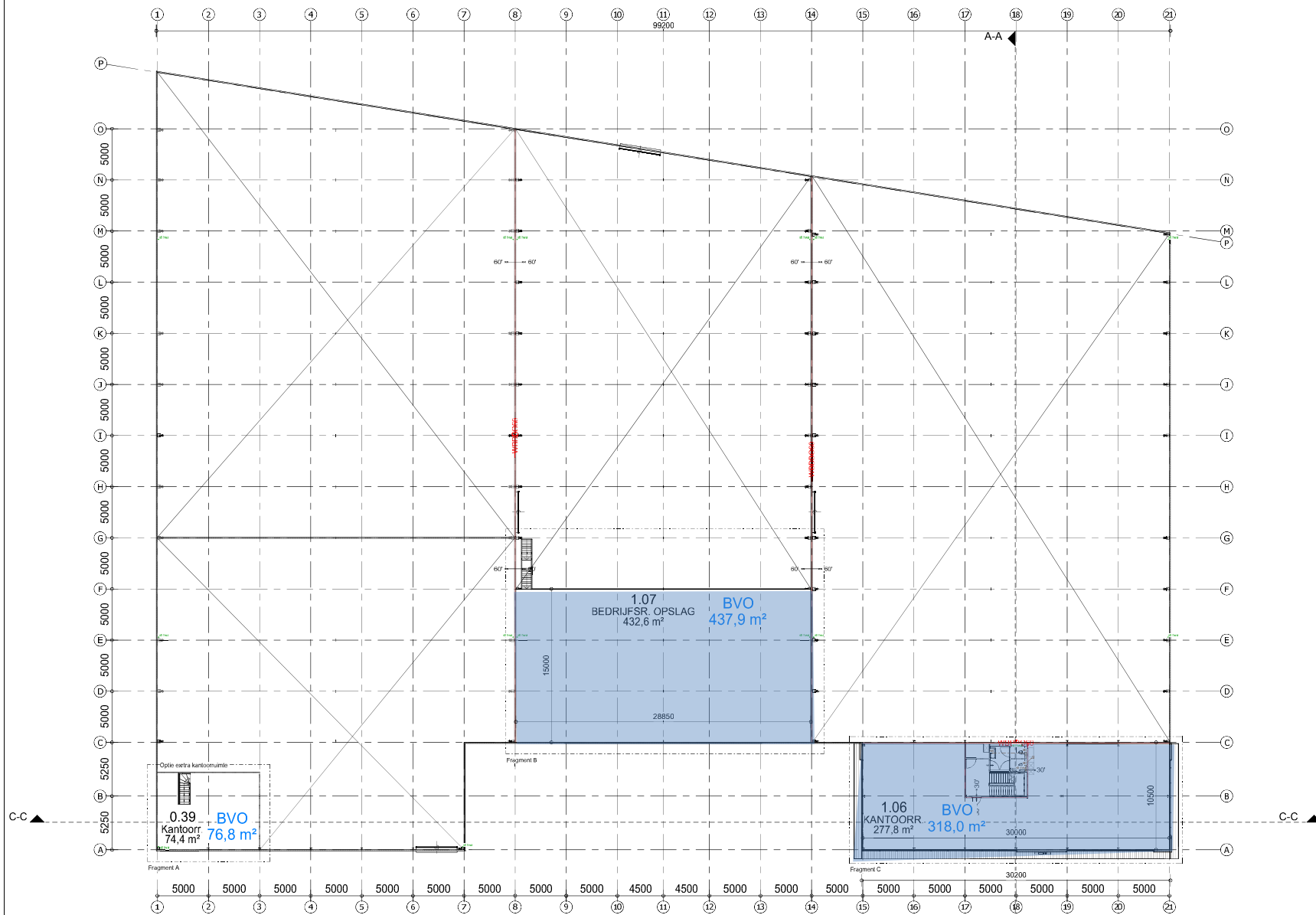
PROJECT Nieuwbouw bedrijfspanden
Morseltoven 12 te Borne

OPDRACHTGEVER Nieuw Vastgoed B.V.
Vondst 6
3905 PA Veenendaal

ONDERNEEMER Plattegrond begane grond
FASE Omgevingsvergunning

AGB VAN DIJK
Afdeling Particulier 18
PC-Plaatje 3905 AX Veenendaal
Telefoon 0318 55 03 58
Email info@agbvanwijk.nl
Internet www.agbvanwijk.nl

ONTWERP	AGB VAN DIJK	SCHAAL	1:2000	PROJECTNAAM	2022-047B
PROJECTLEIDER	JVD	FORMAAT	A4	14-07-2022	
TREKNAAM	HVG	DATUM			
A	U	D	G	J	
B	E	H	K		
C	F	I	L		



1e Verdieping

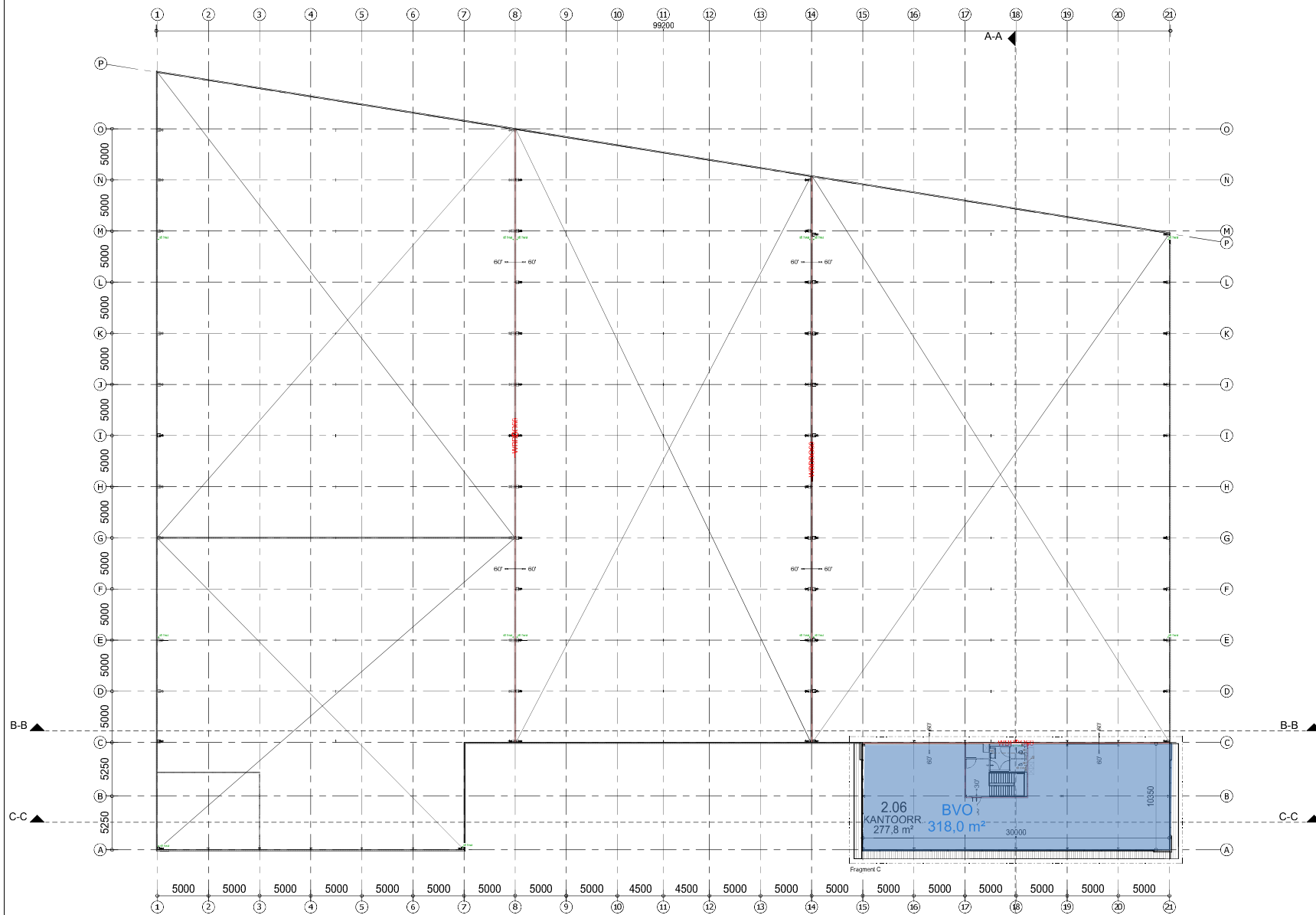


PROJECT Nieuwbouw bedrijfspanden
Morseltoven 12 te Borne
OPDRACHTGEVER Nieuw Vastgoed B.V.
Vondel 6
3905 PA Veenendaal
ONDERNEEMER Plattegrond 1e verdieping
FASE Omgevingsvergunning

AGB VAN DIJK
Afdeling Particulier 18
PC-Plaats 3905 AX Veenendaal
Telefoon 0318 55 03 58
Email info@agbvanwijk.nl
Internet www.agbvanwijk.nl

ONTWERP	AGB VAN DIJK	SCALA	1:200	PROJECT NR.
PROJECTLEIDER	JVD	FORMAAT	A4	2022-047B
TREKNAAM	HVG	DATUM	14-07-2022	
A	D	G	J	
B	E	H	K	
C	F	I	L	

TEKENING NR.
OV-101



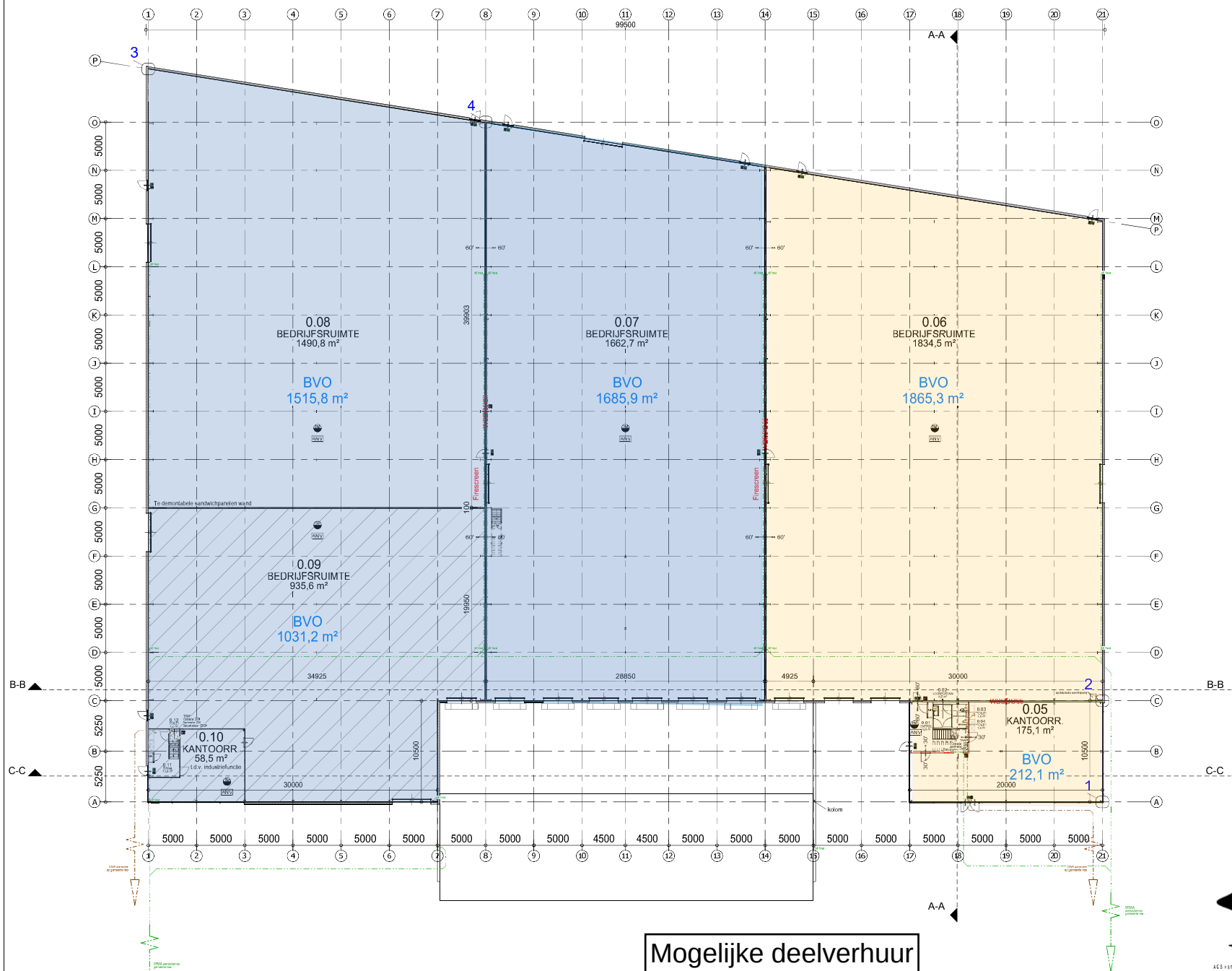
2e Verdieping



PROJECT Nieuwbouw bedrijfspanden
Morseltoven 12 te Borne
OPDRACHTGEVER Nieuw Vastgoed B.V.
Voorzitter B
ONDERNEEMER 3905 PA Veenendaal
FASE Plattegrond 2e verdieping
Omgevingsvergunning

AGB van Dijk
Afdeling Particulier
PC-Plaatje 3905 AX Veenendaal
Telefoon 0318 55 03 58
Email info@agbvanwijk.nl
Internet www.agbvanwijk.nl

ONTWERP	AGB VAN DIJK	SCHAAL	1:2000	PROJECTNAAM	2022-047B
PROJECTLEIDER	JVD	FORMAAT	A4	TEKENINGEN	
TEKENAAR	HVG	DATUM	14-07-2022		
A	U	D	G	J	
B	E	H	K		
C	F	I	L		



Mogelijke deelverhuur
Begane grond

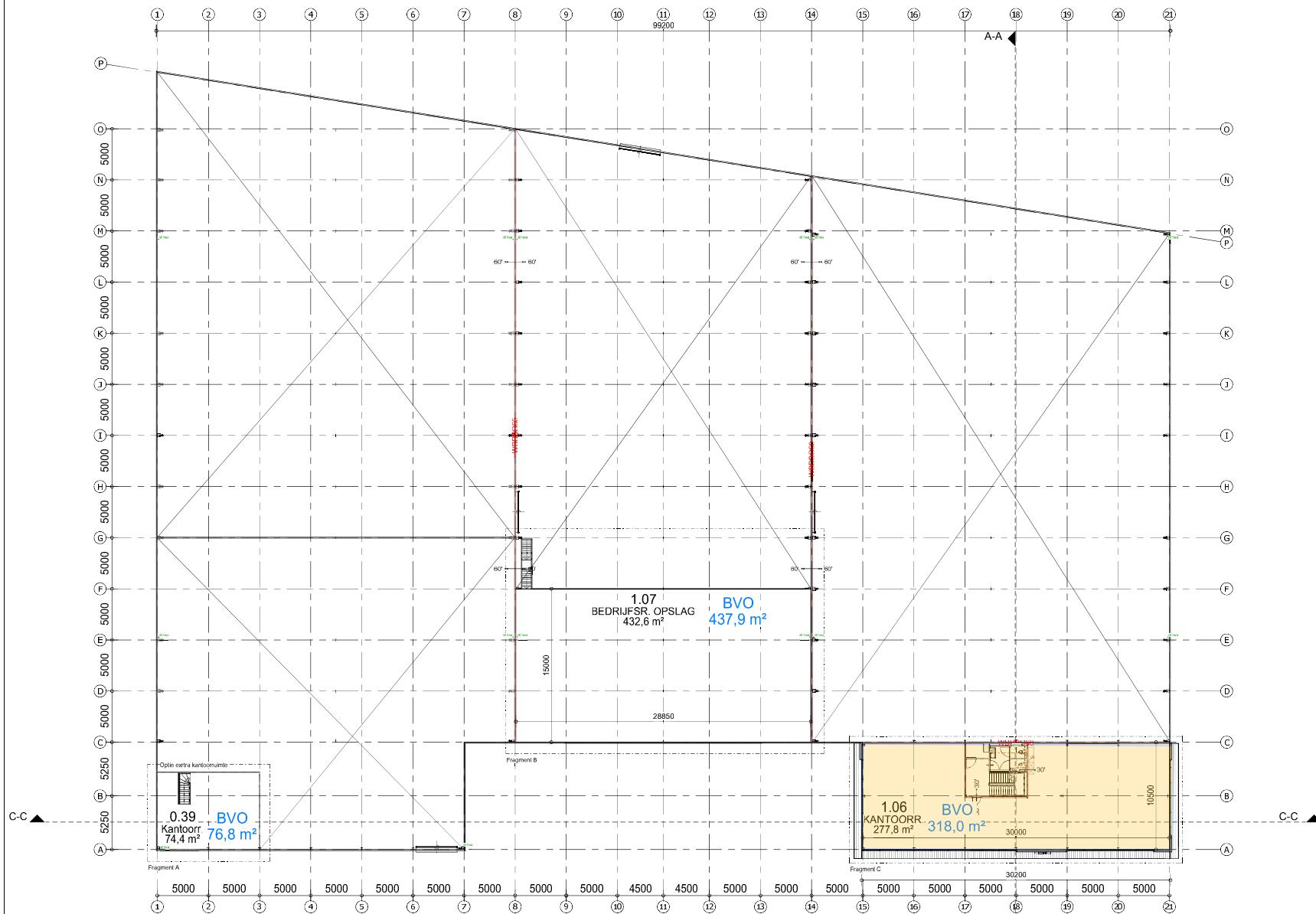


PROJECT Nieuwbouw bedrijfspanden
Morseltoven 12 te Borne
OPDRACHTGEVER Nieuw Vastgoed B.V.
Vondst 6
3905 PA Veenendaal
ONDERNEEMER Plattegrond begane grond
FASE Omgevingsvergunning

AGB van Dijk
Auteurs Patrickus 18
PC-Plaats 3905 AX Veenendaal
Telefoon 0318 55 03 58
Email info@agbvanwijk.nl
Internet www.agbvanwijk.nl

ONTWERP	AGB VAN DIJK	SCHAAL	1:2000	PROJECT NR.
PROJECTLEIDER	JVD	FORMAAT	A4	2022-047B
TREKNAAM	HVG	DATUM	14-07-2022	
A	D	G	J	
B	E	H	K	
C	F	I	L	

TEKENING NR.
OV-100



1e Verdieping

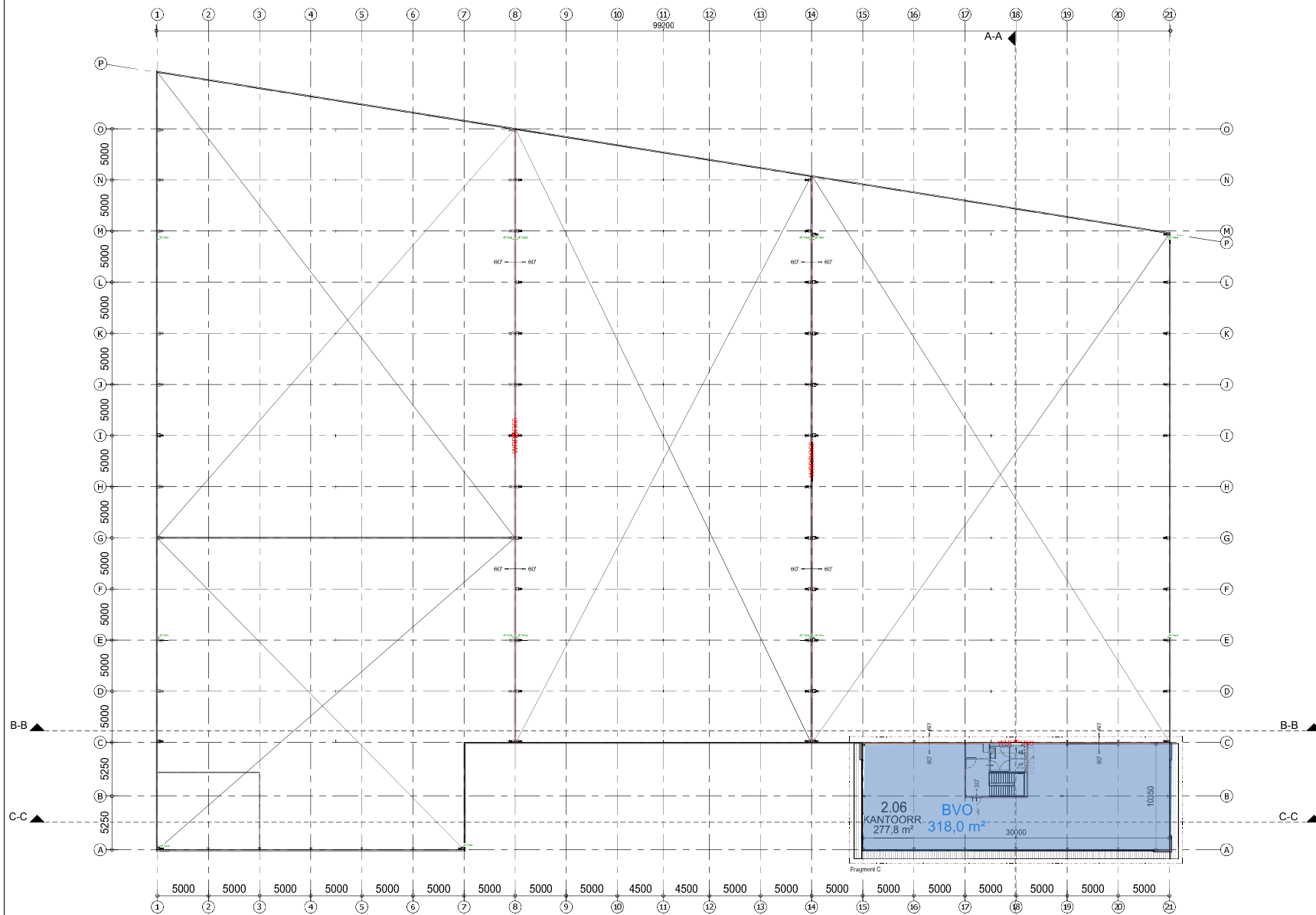


PROJECT Nieuwbouw bedrijfspanden
Morseltoven 12 te Borne
OPDRACHTGEVER Nieuw Vrijheid B.V.
Vondel 6
3905 PA Veenendaal
ONDERNEEMER Plattegrond 1e verdieping
FASE Omgevingsvergunning

AGB van Dijk
Auteurs Patrickus 18
PC-Plaats 3905 AX Veenendaal
Telefoon 0318 55 03 58
Email info@agbvanwijk.nl
Internet www.agbvanwijk.nl

ONTWERP	AGB VAN DIJK	SCHAAL	1:200	PROJECTNAAM	2022-047B
PROJECTLEIDER	JVD	FORMAAT	A4	14-07-2022	
TEKENAAR	HVG	DATUM			
A	U	D	G	J	
B	E	H	K		
C	F	I	L		

TEKENINGNAAM
OV-101



2e Verdieping



PROJECT Nieuwbouw bedrijfspanden
Morseltoven 12 te Borne
OPDRACHTGEVER Nieuw Vastgoed B.V.
Vondst 6
3905 PA Veenendaal
ONDERNEEMER Plattegrond 2e verdieping
FASE Omgevingsvergunning

AGB van Dijk
Auteurs Patrickus 18
PC-Plaats 3905 AX Veenendaal
Telefoon 0318 55 03 58
Email info@agbvanwijk.nl
Internet www.agbvanwijk.nl

ONTWERP	AGB VAN DIJK	SCHAAL	1:2000	PROJECT NR.
PROJECTLEIDER	JVD	FORMAAT	A4	2022-047B
TITELNAAM	HVG	DATUM	14-07-2022	TEKENING NR.
A	D	G	J	OV-103
B	E	H	K	
C	F	I	L	

Omgevingsloket Regels op de kaart

247891, 478614

Deze coördinaten liggen in Morseltoven 12a, 7621HB Borne Perceel Borne (RME500, D.6321)

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen

Bestemmingsplan Gemeente Borne

meer kenmerken

vastgesteld 16-06-2020 - geheel in werking [beroep / bezwaar aangekondigd](#)

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

- ☐ Waarde - Archeologie middel
- ☒ Bedrijventerrein

Bouwvlakken (1)

- ☐ bouwvlak

Functieaanduidingen (3)

- ☐ bedrijf tot en met categorie 4.1
- ☐ detailhandel perifeer
- ☐ specifieke vorm van bedrijf - Morseltoven 12

Maatvoeringen (2)

- ☒ Maximum bouwhoogte (m) (1)
- ☐ Maximum bouwhoogte (m): 13

Omgevingsloket Regels op de kaart

247891, 478614

Deze coördinaten liggen in Morseltoven 12a, 7621HB Borne Perceel Borne (RME500, D.6321)

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen

Bestemmingsplan Gemeente Borne

meer kenmerken

vastgesteld 16-06-2020 - geheel in werking [beroep / bezwaar aangekondigd](#)

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

- ☐ Waarde - Archeologie middel
- ☒ Bedrijventerrein

Bouwvlakken (1)

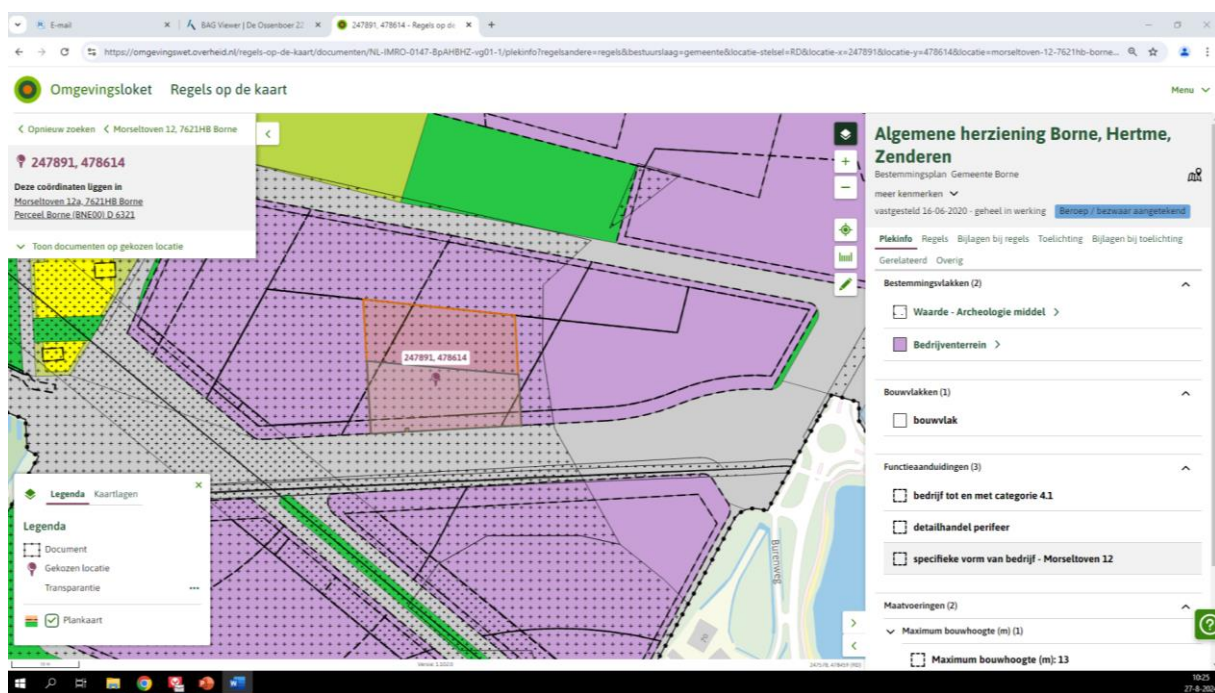
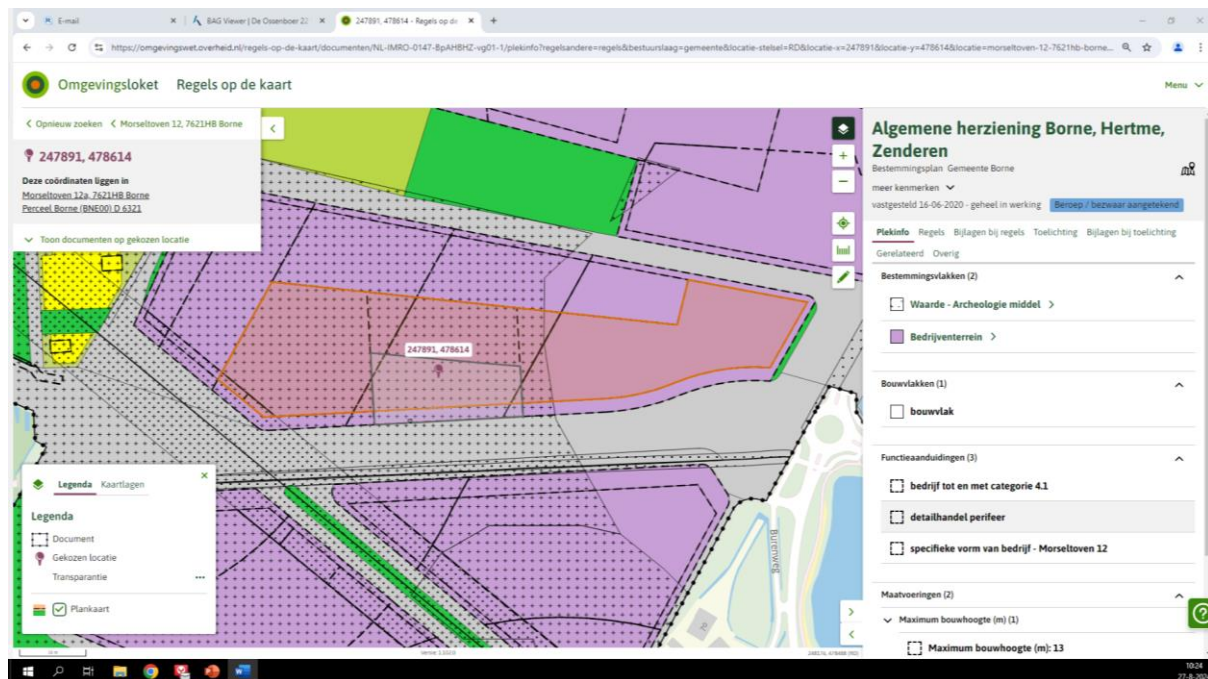
- ☐ bouwvlak

Functieaanduidingen (3)

- ☐ bedrijf tot en met categorie 4.1
- ☐ detailhandel perifeer
- ☐ specifieke vorm van bedrijf - Morseltoven 12

Maatvoeringen (2)

- ☒ Maximum bouwhoogte (m) (1)
- ☐ Maximum bouwhoogte (m): 13



Artikel 7 Bedrijventerrein

Toelichting bekijken

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven en bedrijfsactiviteiten, die genoemd staan onder de milieucategorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende [Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij bedrijventerrein](#) ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- b. bedrijven en bedrijfsactiviteiten, die genoemd staan onder de milieucategorieën 1 tot en met 3.1 van de bij deze regels behorende [Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij bedrijventerrein](#) ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- c. bedrijven en bedrijfsactiviteiten, die genoemd staan onder de milieucategorieën 1 tot en met 3.2 van de bij deze regels behorende [Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij bedrijventerrein](#) ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- d. bedrijven en bedrijfsactiviteiten, die genoemd staan onder de milieucategorieën 1 tot en met 4.1 van de bij deze regels behorende [Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij bedrijventerrein](#) ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
- e. bedrijven en bedrijfsactiviteiten, die genoemd staan onder de milieucategorieën 1 tot en met 4.2 van de bij deze regels behorende [Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij bedrijventerrein](#) ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';
- f. opslag en distributie voor internetverkoop;
- g. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'bedrijfswoning', tevens een bedrijfswoning;
- h. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'specifieke vorm van bedrijf – dansschool', tevens een dansschool;
- i. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'specifieke vorm van bedrijf – Burenweg 20', tevens een aannemersbedrijf met werkplaats (SBI-code 45, milieucategorie 3.1);
- j. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'specifieke vorm van bedrijf - Morseltoven 12', tevens een afhaalmagazijn;
- k. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'specifieke vorm van bedrijf - tijdelijke kantoor unit', tevens een tijdelijke kantoor unit;
- l. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'specifieke vorm van bedrijf - Rientjesoven 18', tevens perifere detailhandel;
- m. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'wonen', tevens wonen met in achtneming van het bepaalde in 7.6;

met de daarbij behorende:

- n. fietsenstallingen;
- o. groenvoorzieningen en tuinen;
- p. keerwanden;
- q. ondergeschikte horeca;
- r. ondergeschikte kantoren;
- s. opslag van goederen met dien verstande dat dit niet zichtbaar is vanaf de openbare weg;

- t. parkeervoorzieningen;
- u. productiegebonden detailhandel;
- v. verhardingen;
- w. wandel- en fietspaden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen, carports en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' geen gebouwen, carports en overkappingen zijn toegestaan;
- b. het bebouwingspercentage van gebouwen, carport en overkappingen per bouwperceel bedraagt maximaal 60%;
- c. per bedrijf wordt voldaan aan de volgende parkeernormen, tenzij uit de [Nota Parkeernormen Gemeente Borne](#) blijkt dat minder parkeerplaatsen ook voldoen:

Bedrijfsactiviteit	Aantal parkeerplaatsen per 100 m ² bedrijfsvloeroppervlak
arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven (loodsen, opslag, groothandel en transportbedrijven)	minimaal 0,8 - maximaal 1.3
arbeidsintensieve en bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, transportbedrijf)	minimaal 2.1- maximaal 2.6
arbeidsintensieve en bezoekersintensieve bedrijven (showroom)	minimaal 2.1- maximaal 2.6
bedrijfsverzamelgebouwen	minimaal 1.6 - maximaal 2.1

7.2.2 Gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, gelden in aanvulling op het bepaalde in 7.2.1 de volgende regels:

- d. de goothoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximaal de aangegeven goothoogte;
- e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' maximaal de aangegeven bouwhoogte;
- f. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', minimaal en maximaal de aangegeven bouwhoogte;

- g. de goot- en bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', maximaal de aangegeven goot- en bouwhoogte;
- h. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter bij een bouwhoogte tot 7 meter en minimaal 5 meter bij een bouwhoogte van meer dan 7 meter;
- i. de hoogte van ondergeschikte bouwdelen, zoals ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, installaties voor duurzame energie, enzovoort, bedraagt maximaal 20 meter;

7.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden, in aanvulling op het bepaalde in [7.2.1](#), de volgende regels:

- j. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', het maximaal aantal aangegeven bedrijfswoningen;
- k. een nieuw op te richten bedrijfswoning wordt aan of in het bedrijfsgebouw gerealiseerd en wordt niet als vrijstaand gebouw opgericht;
- l. de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 6 meter;
- m. de gebouwen worden vanaf de maximale toegestane goothoogte (kniklijn) afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling maximaal 60° bedraagt, met dien verstande dat:
 - 1. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 60°; één en ander overeenkomstig het [Envelop-principe](#) zoals vermeld in Bijlage [7](#), ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60° en rechtopstaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels zijn toegestaan;
 - 2. 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;
- n. in afwijking van het bepaalde onder d zijn de ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande afdekkingen, die hiervan afwijken, toegestaan;
- o. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³;
- p. de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.

7.2.4 Bijgebouwen, carports en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen, carports en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- q. bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- r. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 1 meter;
- s. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot aan de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter met dien verstande dat bijgebouwen en overkappingen die aanwezig waren ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn toegestaan;
- t. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3,3 meter;
- u. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 6 meter;
- v. de oppervlakte van een carport of een overkapping bedraagt maximaal 30 m², met dien verstande dat het gezamenlijk oppervlak van gebouwen, carports en overkappingen maximaal 60% van het bouwperceel bedraagt;
- w. de oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 55 m², met dien verstande dat het gezamenlijk oppervlak van gebouwen, carports en overkappingen maximaal 60% van het bouwperceel bedraagt.

7.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en geen carports en overkappingen zijnde

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

- x. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt maximaal 4 meter;
- y. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen bedraagt maximaal 8 meter;
- z. de bouwhoogte van silo's ter plaatse van de aanduiding 'silo' bedraagt maximaal 12 meter.

7.3 Nadere eisen

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

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

7.4 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van gebruik gelden de volgende regels:

7.4.1 Ondergeschikte kantoren en perifere detailhandel

Voor het gebruik van ondergeschikte kantoren en productiegebonden detailhandel gelden de volgende regels:

- a. het bedrijfsvloeroppervlak van ondergeschikte kantoren bedraagt niet meer dan 50% met een maximum van 750 m² per bedrijf;
- b. het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van productiegebonden detailhandel bedraagt maximaal 10% met een maximum van 150 m² per bedrijf.

7.4.2 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:

- c. het afhalen en betalen ten behoeve van internetverkoop;
- d. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- e. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- f. risicovolle inrichtingen;
- g. de opslag en verkoop van vuurwerk;
- h. opslag van gevaarlijke stoffen;
- i. de opslag van goederen en materialen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- j. detailhandel genoemd in de Lijst van bedrijfsactiviteiten met uitzondering van het bepaalde in 7.1, 7.5.2 en 7.5.3;
- k. open opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en/of stoffen en/of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- l. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
- m. bedrijven en bedrijfsactiviteiten, die genoemd staan onder de milieucategorieën 1 tot en met 4.2 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten waarvan de capaciteit van de beoogde activiteiten de maximale drempelwaarden genoemd in kolom 2 van lijst C of D-lijst van het Besluit milieu effect rapportage te boven gaan;
- n. bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in de Nederlandse emissieregistratie (individueel geregistreerde bedrijven);
- o. bedrijfsactiviteiten die vallen onder het Besluit emissie-eisen stookinstallaties milieubeheer A (bedrijven met een opgesteld vermogen van 50 MW of meer);
- p. bedrijfsactiviteiten die vallen onder het Besluit emissie-eisen middelgrote stookinstallaties (bedrijven met middelgrote stookinstallaties);
- q. zelfstandige kantoren.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Milieucategorieën

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1 ten behoeve van de vestiging van een bedrijf, vermeld in een hogere categorie van de Lijst van bedrijfsactiviteiten dan wel voor de vestiging van een bedrijf dat niet in de categorieën, zoals genoemd in 7.1, van de Lijst van bedrijfsactiviteiten is vermeld met dien verstande dat:

- r. het bedrijf binnen en buiten het plangebied naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geen onevenredige milieubelasting mag opleveren;
- s. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar.

7.5.2 Perifere detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1, voor de vestiging c.q. uitoefening van perifere detailhandel, met dien verstande dat:

- t. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer', tevens perifere detailhandel is toegestaan;
- u. door middel van branche-specifiek onderzoek moet worden aangetoond, dat de distributieplanologische ruimte voor de vestiging aanwezig is en er géén onevenredige aantasting van de distributieve voorzieningen binnen het voorzieningenniveau in de gemeente Borne ontstaat;
- v. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij uitgegaan wordt van een parkeernorm van minimaal 2,1 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen per 100 m² [bedrijfsvloeroppervlak\(bvo\)](#).

7.5.3 Productiegebonden detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.4.1 sub b, voor het toestaan van groter oppervlak productiegebonden detailhandel, met dien verstande dat:

- w. door middel van branche-specifiek onderzoek moet worden aangetoond, dat de distributieplanologische ruimte voor de vestiging aanwezig is en er géén onevenredige aantasting van de distributieve voorzieningen binnen het voorzieningenniveau in de gemeente Borne ontstaat;
- x. het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) maximaal 250 m² bedraagt;
- y. de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- z. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij uitgegaan wordt van een parkeernorm van minimaal 2,1 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen per 100 m² [bedrijfsvloeroppervlak\(bvo\)](#).

7.6 Uitsterfregeling

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gelden de volgende regels:

- cc. het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige gebouwen als (burger)woning en bijgebouw, zoals aangegeven in [Bijlage 5](#) mag, mits naar aard en omvang niet vergroot, worden voortgezet.
- dd. het huidige gebruik van de gronden en de daarop aanwezige gebouwen (woning en bijgebouw), zoals bedoeld onder sub a, vervalt indien:
 1. dit gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan 6 maanden is onderbroken of
 2. indien er na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan een bedrijf wordt gevestigd op dit perceel en er een economische binding bestaat tussen dit bedrijf en een bewoner van dit

perceel, waarbij het bedrijfsmatige gebruik voor een periode langer dan 2 maanden wordt voortgezet.

1.79 perifere detailhandel

detailhandel in volumineuze goederen zoals auto's, (brom)fietsen, vrijetijdsartikelen, boten, caravans, tuincentra, keukens en sanitair die vanwege de omvang en de aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstraling.

1.40 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen, die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteit.

- a. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'specifieke vorm van bedrijf - Morseltoven 12', tevens een afhaalmagazijn;