

Brochure

Borne Nieuwe Kerkstraat 12 7622 LH



Bedrijfsmakelaars gedreven in vastgoed.

Wij zijn JB Vastgoed Advies

JB Vastgoed Advies is ontstaan uit het reeds jaren bestaande kantoor MulderNijkamp. Met het aantrekken van een mede-eigenaar en het uitbreiden van onze dienstverlening hebben we besloten de naam te wijzigen naar JB Vastgoed Advies.

Zo kunnen we ons nog meer specialiseren in (commercieel) vastgoed, vastgoed beheer, taxaties voor zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.

Enschedesestraat 94

7551 EP Hengelo

074 205 10 18

info@jbvastgoedadvies.nl



Even voorstellen



Bert Mulder RM/RT

06 25 38 58 34

bert@jbvastgoedadvies.nl



Job Zwart RT

06 19 96 54 59

job@jbvastgoedadvies.nl



Mieke de Vries

074 205 10 18

mieke@jbvastgoedadvies.nl



Eline Kleinsman

074 205 10 18

eline@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

06 43 20 39 00

tom@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

Omschrijving	6
Indeling en oppervlakte(n)	7
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
Foto's	15
Plattengrond	20
Kadaster	21



Omschrijving



Algemeen

In het centrum van Borne is op een mooie locatie gelegen ca. 65 m² winkelruimte voor verhuur beschikbaar. In de directe nabijheid zijn onder meer de ACTION, AH, Zuivelhoeve, een fietsenzaak, kledingzaken, en andere retailers gevestigd.

Locatie

Het object is op een goede locatie gelegen, midden in het centrum van Borne met meerdere centrum voorzieningen om de hoek.

Bereikbaarheid

Het object is goed te bereiken middels eigen als openbaar vervoer. De meest dichtstbijzijnde bushalte is op 180 m afstand gelegen en het treinstation van Borne is op 800 m gelegen. Ook bevindt u zich binnen enkele autorijminuten op de A1 en A35.

Omschrijving

Huurprijs

€ 850,00 per maand niet te vermeerderen met BTW, excl. G/W/E.

Huurtermijn

Minimale huurperiode vanaf 2 (twee) van jaar.

Indeling / oppervlaktes

Begane grond:

- Winkelruimte van ca. 52 m2
- Berging van ca. 2 m2
- Toilet van ca. 1 m2
- Gang van ca. 4 m2

Tevens bevindt zich er nog een galerij aan de voorzijde van ca. 13.5 m2

Parkeervoorzieningen

In de directe omgeving zijn voldoende (gratis) parkeerplaatsen gelegen.

Voorzieningen

- Eigen entree;
- Keuken;
- Toilet;
- Systeemplafonds;
- Verlichting
- Plavuizen vloer;
- Frondbreedte van ca. 7 m.;
- Eigen meterkast.

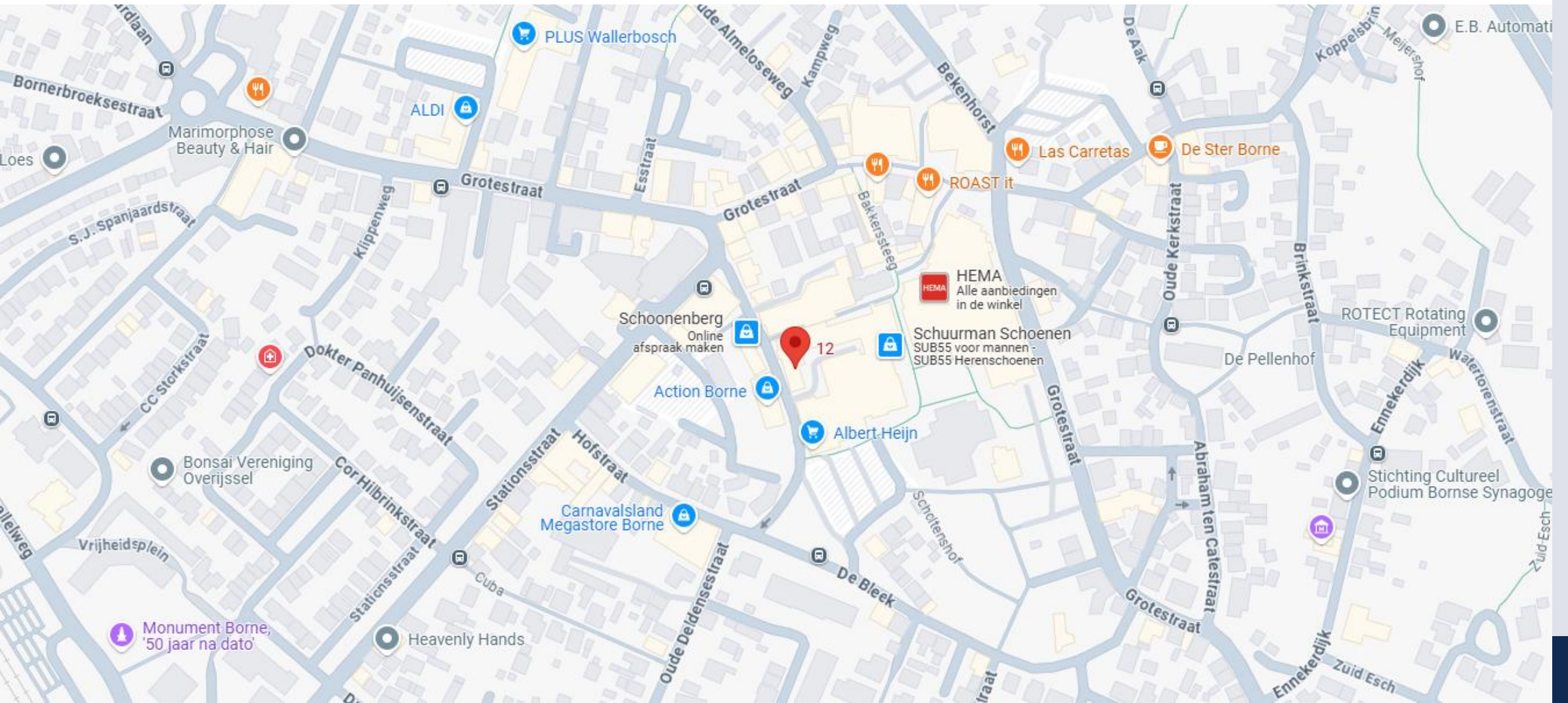
Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M ²
Begane grond	Winkelruimte	52
	Berging	2
	Toilet	1
	Gang	4
Totaal		65

De oppervlakten zijn afkomstig van een plattegrondtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



Locatiekaart



Bestemmingsplan

Artikel 9 Centrum - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met daaronder begrepen beroep-aan-huis, uitsluitend op de verdieping, waarbij toegangen en bergingen vanaf de begane grond zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan of
 - 2. indien de woonfunctie niet aanwezig is op 30 januari 2020 maximaal 1 woning is toegestaan;
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- c. horeca uit maximaal categorie 1a uit de Lijst van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', tevens dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'fitnesscentrum,

tevens een fitnessstudio op de begane grond en eerste verdieping;

- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 1c', tevens horecabedrijven uit maximaal categorie 1c uit de Lijst van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;
 - g. 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;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - Grotestraat 181', tevens horeca tot en met categorie 2 op de verdieping;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - Nijstad 5', tevens afhaalrestaurant op de begane grond;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens kantoorfuncties, uitsluitend op de begane grond;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens een parkeergarage, al dan niet geheel of halfverdiept;
 - l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - Grotestraat 186', tevens detailhandel op de verdieping;
 - m. ter plaatse van de aanduiding 'sport', tevens sport op de begane grond;
 - n. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens wonen met daaronder begrepen beroep-aan-huis op de begane grond;
- met de daarbij behorende:
- o. fietsenstallingen;
 - p. groenvoorzieningen en tuinen;
 - q. parkeervoorzieningen;
 - r. verhardingen;
 - s. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bestemmingsplan

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen – algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximaal de aangegeven goothoogte;
- d. de hoofdgebouwen worden vanaf de bovenkant van de goot (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;
3. 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;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', maximaal de aangegeven bouwhoogte.

9.2.2 Hoofdgebouwen – beschermenswaardig

In afwijking van het bepaalde in 9.2.1 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beschermingswaardig' de volgende regels:

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

Bestemmingsplan

9.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd;
- b. 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.
- c. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3,3 meter;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en

- overkappingen bedraagt maximaal 6 meter;
- e. 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.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. 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:
 - 1. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt maximaal 3 meter;

- b. sub a onder 1 is niet van toepassing ter plaatse van de bestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht.

9.3 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:

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

Bestemmingsplan

9.4 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:

- a. 9.2.1, sub a, ten behoeve van de bouw van gebouwen buiten het bouwvlak;
- b. 9.2.1, 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:

- 1. de ruimtelijke karakteristiek en de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied, zoals beschreven in artikel 44 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;
- 2. geen afbreuk wordt gedaan aan de samenhang van het gevelbeeld langs de betreffende straatwand;

3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en zich daarop bevindende bouwwerken.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Beroep-aan-huis

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

- a. 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 m².

9.5.2 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:

- a. wonen in vrijstaande bijgebouwen;

- b. perifere detailhandel en supermarkten.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 Afwijken voor dienstverlening

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.1 en dienstverlening toestaan, met dien verstande dat het dienstverlenende bedrijf naar ruimtelijke uitstraling en publieksgericht karakter vergelijkbaar is met een detailhandelsbedrijf.

Bestemmingsplan

9.6.2 Bedrijf-aan-huis

Het bevoegd gezag kan bij een

omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in

9.1 sub a voor de uitoefening van een bedrijf-aan-

huis in hoofd- of bijgebouwen, met dien verstande

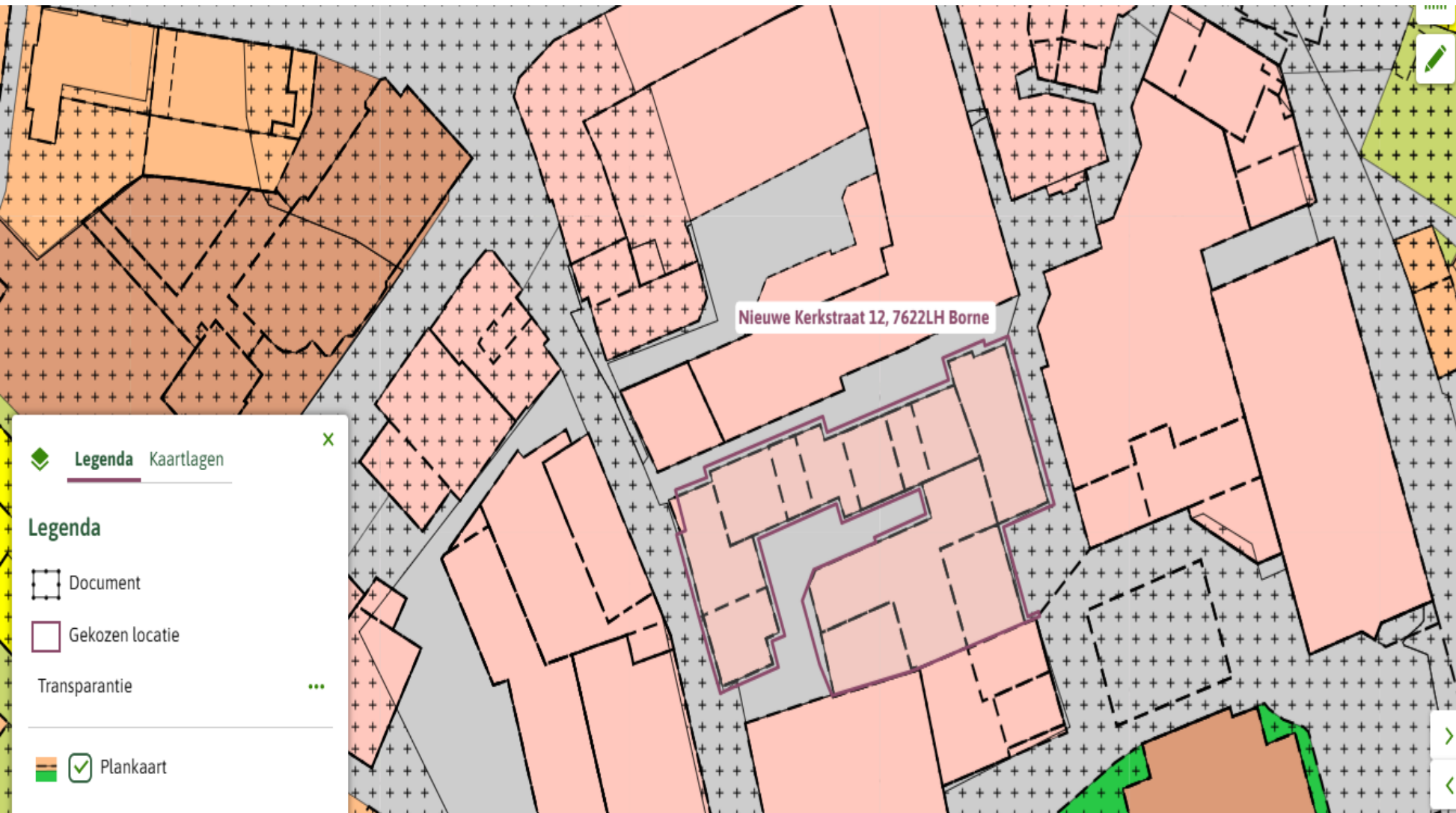
dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. 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:
 1. 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
 2. 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;

- c. 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;
- d. dat detailhandel uitsluitend in de volgende vormen is toegestaan:
 1. een beperkte verkoop in het klein in verband met de uitoefening van het bedrijf-aan-huis in of bij het hoofdgebouw;
 2. kleinschalige detailhandel waarbij de verkoop uitsluitend via elektronische weg plaatsvindt en ter plaatse geen goederen worden uitgestald of aan particulieren worden afgeleverd;
- e. 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 m².

Bestemmingsplan



Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (4)

☐ Waarde - Archeologie hoog >

☐ Waarde - Archeologie zeer hoog >

☐ Centrum - 1 >

☐ Verkeer - Verblijfsgebied >

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak >

Functieaanduidingen (6)

☐ dienstverlening >

Foto's



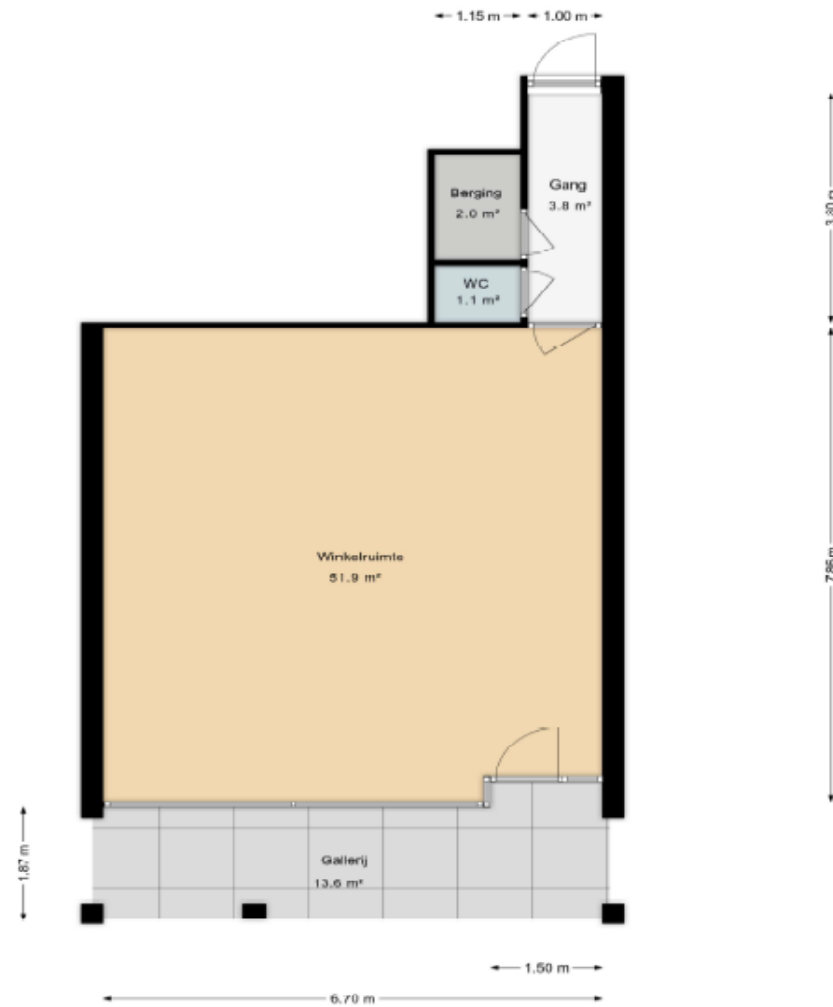








Plattegrond



Kadaster



Interesse in de Nieuw Kerkstraat 12 ? Neem contact op met Bert

06 25 38 58 34

bert@jbvastgoedadvies.nl



Ondanks het gegeven dat de inhoud van dit document nauwkeurig is gecontroleerd, kan JB Vastgoed Advies B.V. geen verantwoordelijkheid nemen voor enige geleden schade of verlies als gevolg van welke onjuiste gegevens dan ook weergegeven in dit document. Niets van deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van JB Vastgoed Advies B.V.