



**TE KOOP**  
Kantoor- annex praktijkruimte

**Prins Bernhardlaan 25A, Borne**  
Vragen? Bel Roy Duijn | 053 485 22 44





## OBJECT

### Algemeen

Voor de verkoop bieden wij u aan, een fraaie kantoor- annex praktijkruimte van circa 230 m<sup>2</sup> groot, verdeeld over de begane grond en een eerste verdieping met daarnaast een kelderruimte en een bergzolder. De staat van het object is goed en doorlopend is er gemoderniseerd en zijn er zaken vervangen.

Het gebouw is goed zichtbaar vanaf de doorgaande weg en gelegen aan de Prins Bernhardlaan 25A in Borne.

### Bestemmingsplan

De kantoor- annex praktijkruimte valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Algemene Herziening Borne'

### Kadastraal

Gemeente	Borne
Sectie	H
Nummer	942
Groot	462 m <sup>2</sup>

### Bouwjaar

Oorspronkelijk 1959 met in de loop van de tijd diverse malen gemoderniseerd met behoud van het oorspronkelijke karakter.

### Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 230m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Praktijkruimte	170m <sup>2</sup>
Eerste verdieping	Praktijkruimte	60m <sup>2</sup>
Totaal		230m <sup>2</sup>

De oppervlakten zijn gemeten door verkopend 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

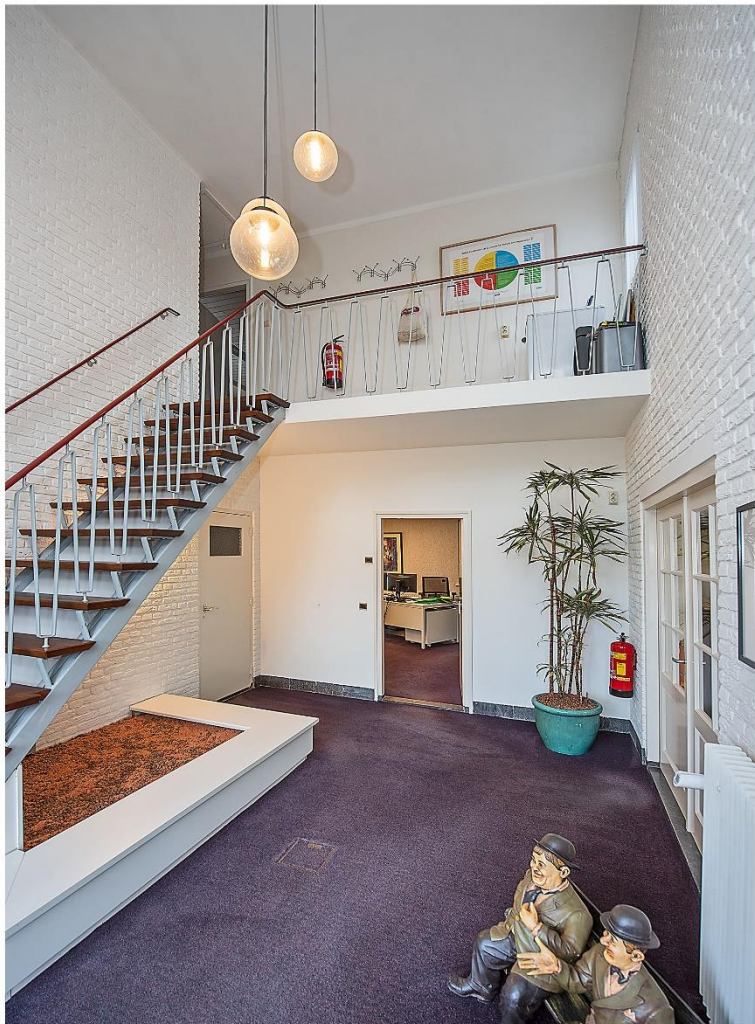
Het object wordt opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

- CV ketel (is onlangs vervangen) met radiatoren
- Gedeeltelijk dubbele beglazing
- Gemoderniseerde toiletruimte op begane grond en 1<sup>e</sup> etage
- Pantry op begane grond en 1<sup>e</sup> etage
- Systeemplafond met led-verlichting

Het object zal verder vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd) worden opgeleverd in de huidige staat.

De huurder p de 1<sup>e</sup> etage zal uiterlijk op 31 december 2024 de ruimte verlaten.





## KOOPGEGEVENS

### Koopsom

€ 450.000,-- kosten koper.

### Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij of af te geven aan de notaris uiterlijk 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.





## LOCATIE

### Bereikbaarheid

Het object heeft een uitstekende bereikbaarheid. Het object is gelegen op 1 minuut loopafstand van het busstation, en op enkele minuten loopafstand van het treinstation.

### Milieubodemgesteldheid

Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voortzetting van het huidige gebruik belemmert of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object, dan wel het nemen van andere maatregelen (IBC-variant; isoleren, beheersen en controleren).

### Parkeren

Er is voldoende (openbare) parkeergelegenheid aan de voorzijde van het object. Indien gewenst kan er ook een parkeerterrein gecreëerd worden op eigen terrein waar nu de schutting staat.





## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding in overleg doch niet eerder dan 1 augustus 2024.

### Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

### 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.

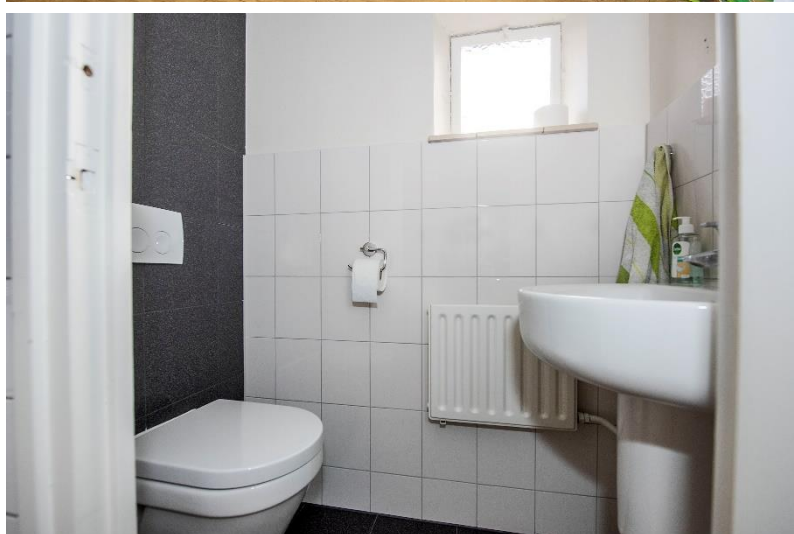
















## OVER ONS

### 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.



**Roy Duijn**  
053 485 22 44



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



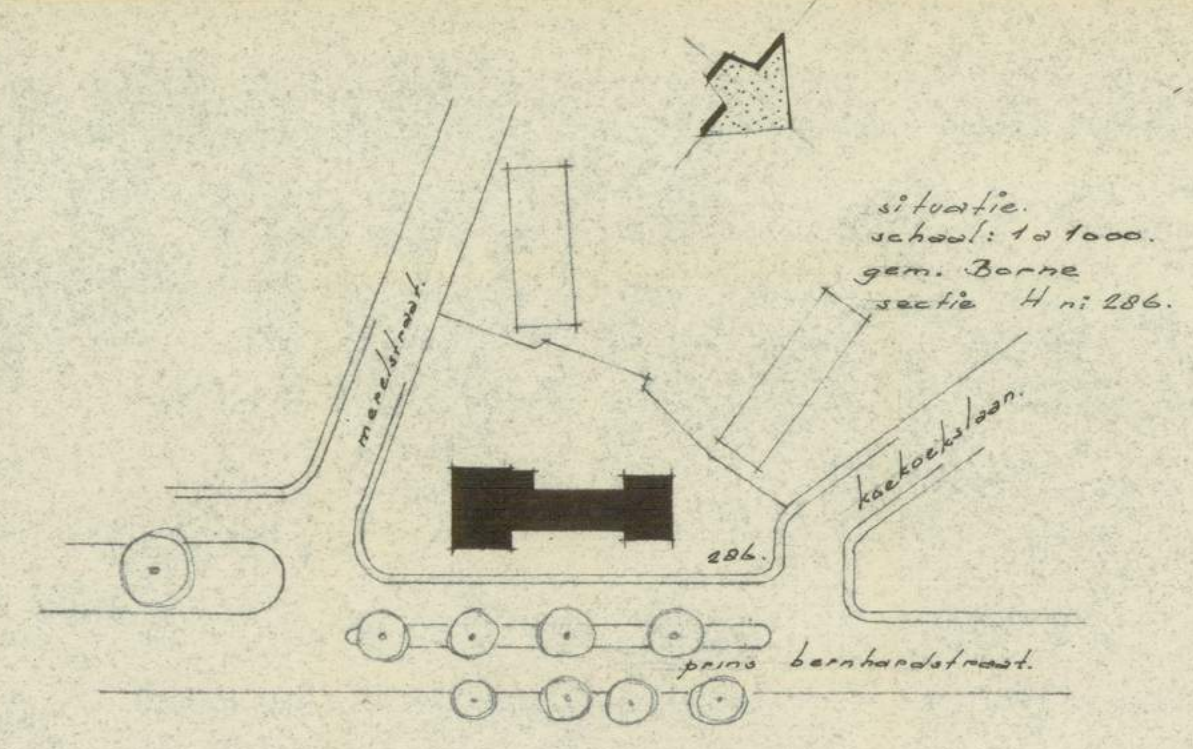
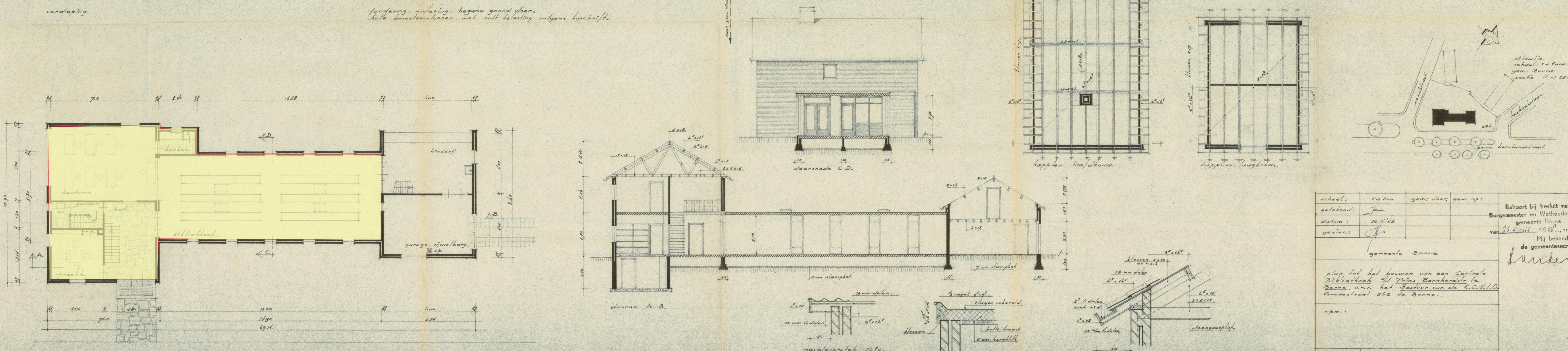
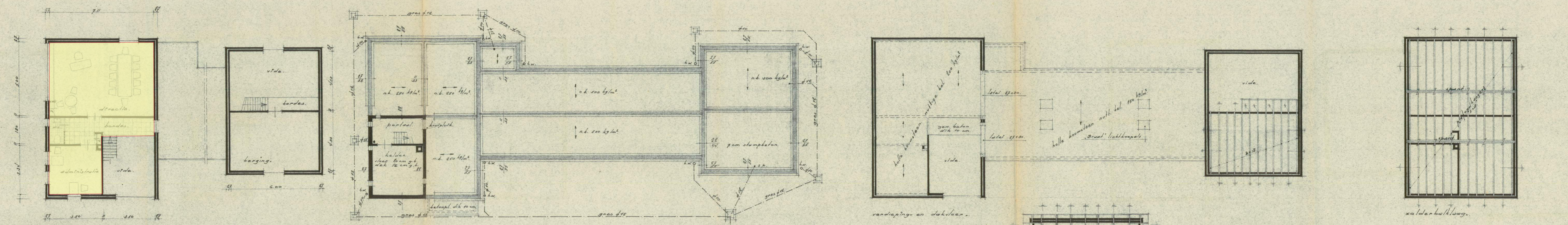
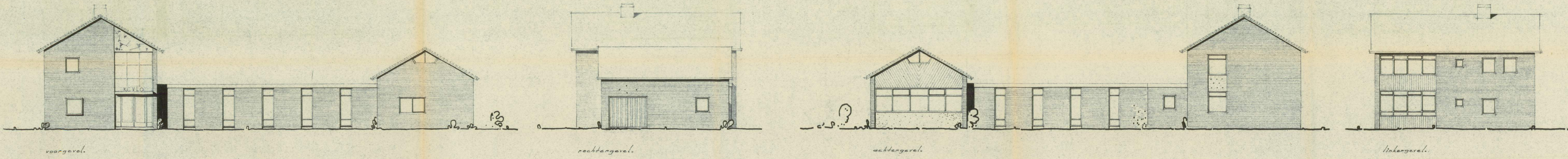
**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars



## BIJLAGEN

---

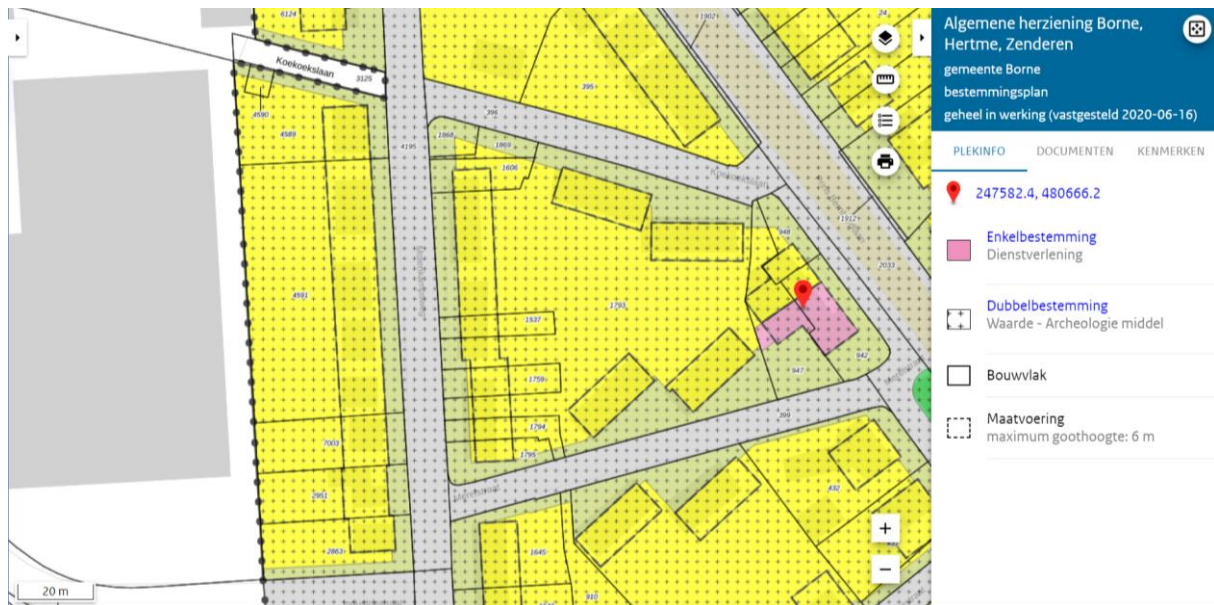




school:	1000	gem. door:	gem. op:	Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders der gemeente Borne van 23 April 1922 nr. 495B Mij bekend, de gemeentesecretaris, <i>K. J. J. J.</i>
gafeland:	Jan			
datum:	22-4-'22			
gezien:	J.			
gemeente Borne				
plan tot het bouwen van een Centrale Bibliotheek op P. J. van Bommelstraat te Borne, naar het Besluit van de G.C.V.V.O. Grootestraat 86 te Borne.				
n.p.m.:				
bestek nr.	510 A	BESTEKTEKENING.	tek. nr. 4825 A	
aanvraagant:	aanv. door	de zaak h.n.v.		
aanvraagant:	aanv. door			
aanvraagant:	aanv. door			



## Bestemmingsplan: Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen



### Artikel 13 Dienstverlening

#### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Dienstverlening](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- b. 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. de woonfunctie aanwezig is op 8 maart 2013, indien de woonfunctie niet aanwezig is op 8 maart 2013 is maximaal 1 woning toegestaan;
  2. ter plaatse van de bestemming [Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#) wonen op de begane grond ook is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'atelier', tevens een atelier;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1', tevens een bedrijf uit maximaal categorie 1 van de [Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij bedrijf](#), uitsluitend op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tevens detailhandel uitsluitend op de begane grond;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', tevens horeca uit categorie 1a uit de [Lijst van Horeca-activiteiten](#) uitsluitend op de begane grond;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', tevens maatschappelijke voorzieningen;



met de daarbij behorende:

- i. fietsenstallingen;
- j. groenvoorzieningen en tuinen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. verhardingen;
- m. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 13.2 Bouwregels

### 13.2.1 Hoofdgebouwen - algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. 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 bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', maximaal de aangegeven bouwhoogte;
- e. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' maximaal de aangegeven goot- en bouwhoogte;
- f. indien uitsluitend 'maximum goothoogte (m)' staat aangegeven, bedraagt de bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 4,5 meter meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', aangegeven goothoogte;
- g. 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 [Z](#), 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.
- h. in afwijking van het bepaalde onder g zijn de ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande afdekkingen, die hiervan afwijken, toegestaan.

### 13.2.2 Hoofdgebouwen - beschermenswaardig

In afwijking van [13.2.1](#) gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermingswaardig', de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;



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

### 13.2.3 Bijgebouwen en overkappingen - algemeen

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

- a. bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 1 meter;
- 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 oppervlakte van overkappingen bedraagt maximaal 20 m<sup>2</sup>;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', maximaal de aangegeven bebouwingspercentage;
- g. indien geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is opgenomen, bedraagt de oppervlakte van bijgebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel maximaal 55 m<sup>2</sup>.

### 13.2.4 Bijgebouwen en overkappingen - Beschermd dorpsgezicht

In afwijking van het bepaalde in [13.2.3](#) gelden voor het bouwen van bijgebouwen ter plaatse van de bestemming [Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#) de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. bijgebouwen en overkappingen worden 1 meter achter de voorgevellijn opgericht;
- c. het oppervlak van hoofdgebouw, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 40% van het oppervlak van het bouwperceel;
- d. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en overkappingen bedraagt, met in achtneming van het bepaalde in sub c, buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermenswaardig' maximaal:
  1. 45 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 300 m<sup>2</sup>;
  2. 55 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte van 301 t/m 500 m<sup>2</sup>;
  3. 60 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte van 501 t/m 750 m<sup>2</sup>;
  4. 65 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte van 751 t/m 1.000 m<sup>2</sup>;
  5. 70 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte van 1.001 m<sup>2</sup> en meer;
- e. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak maximaal 2,7 meter en 4 meter bedraagt;
- f. de met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen zijn alleen toegestaan aan de niet naar de wegzijde gekeerde gevel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermenswaardig';



- g. de diepte van het hoofdgebouw en van een daaraan verbonden bijgebouw bedraagt, te meten vanaf de voorgevelrooilijn, niet meer dan 15 meter, met dien verstande dat de diepte van het met de zijgevel van het hoofdgebouw verbonden bijgebouw, te meten vanaf de achtergevelrooilijn c.q. het verlengde daarvan, maximaal 4 meter bedraagt;
- h. de bouw van bijgebouwen en overkappingen doet geen afbreuk aan de ruimtelijke karakteristiek en de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied, zoals beschreven in artikel [44](#);

### **13.2.5 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 maximaal 3 meter bedraagt;
- b. sub a onder 1 is niet van toepassing ter plaatse van de bestemming '[Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#)'.

### **13.3 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.

### **13.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **13.4.1 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 m<sup>2</sup>.

#### **13.4.2 Strijdig gebruik**

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

- a. wonen in vrijstaande bijgebouwen;
- b. activiteiten op het gebied van verslavingszorg ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'.

### **13.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **13.5.1 Bedrijf-aan-huis**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [13.1](#) onder b 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. 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 m<sup>2</sup>.





## 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