



TE KOOP

COMMERCIEËLE RUIMTE CENTRUM BORNE

Oppervlakte circa 80 m²

Stationsstraat 14, Borne
Vragen? Bel Elizabeth Molema | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verkoop bieden wij u aan, een commerciële ruimte, gelegen aan de Stationsstraat 14 te Borne. De commerciële ruimte bevindt zich op een van de aanrijroutes naar het centrum van Borne, wat zorgt voor een uitstekende zichtbaarheid en bereikbaarheid. Het is op loopafstand gelegen van het trein- en busstation en het stadscentrum. Daarnaast is er ruime parkeergelegenheid in de omgeving binnen de blauwe zone.

Bestemmingsplan

Stationsstraat 14 te Borne met als enkelbestemming volgens artikel 4 van de bestemmingsregels "Centrum - 2" (zie bijlage).

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

Kadastraal

Gemeente	Borne
Sectie	K
Nummer	3342 (gedeeltelijk)

Bouwjaar

2012

Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 80 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
begane grond	commerciële ruimte	80 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.



OPLEVERINGSNIVEAU

De commerciële ruimte wordt opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

Commerciële ruimte

- PVC vloer
- Systeem plafond v.v. verlichtingsarmaturen
- Gas (CV) radiatoren
- Diverse stroomaansluitingen
- Daglichttoetreding middels raampartijen voorzijde
- Toilet
- Pantry



KOOPGEGEVENS

Koopprijs

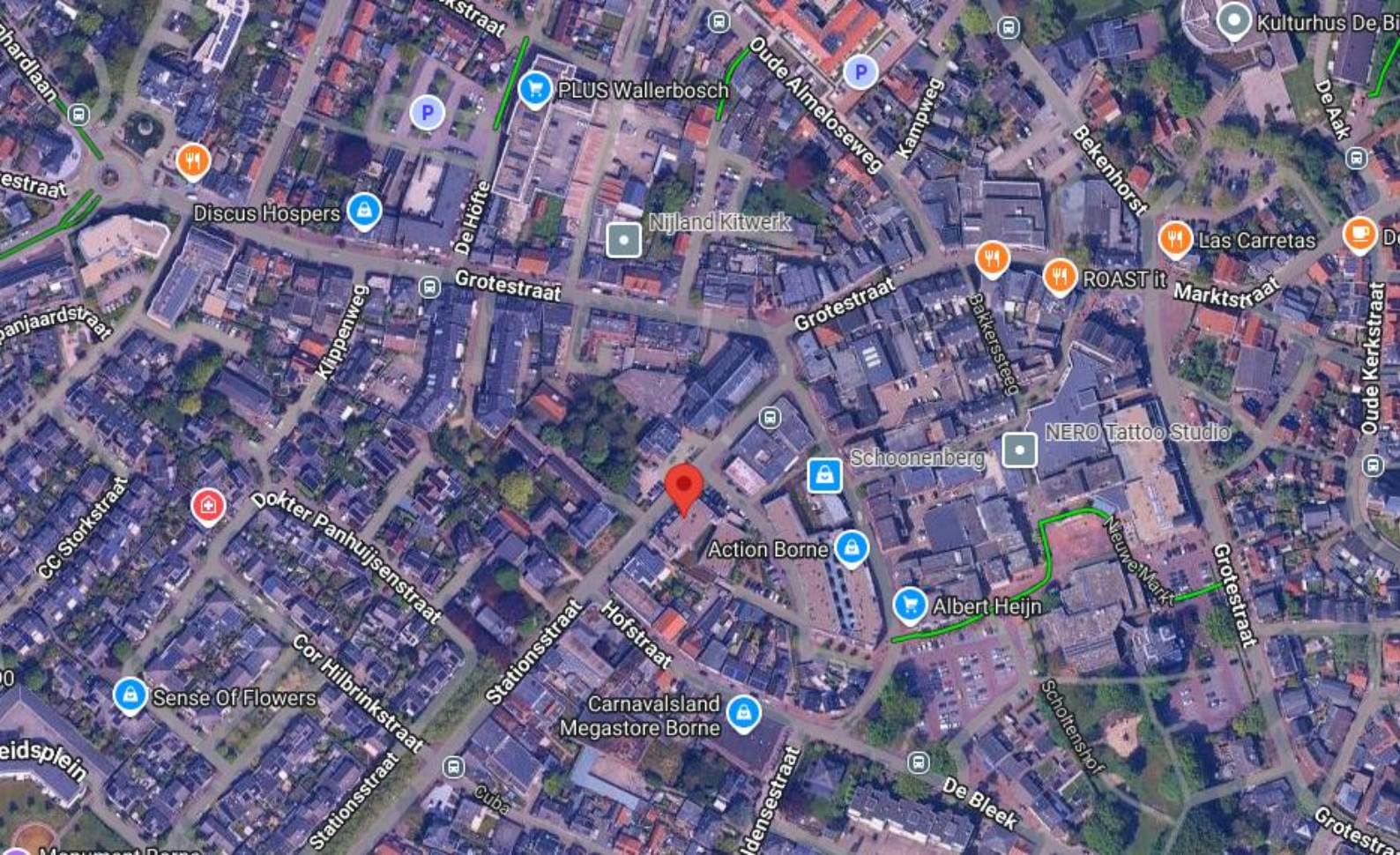
€ 170.000,-- kosten koper.

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.

VvE bijdrage

De maandelijkse VvE kosten uit 2025 bedragen € 35,35.



LOCATIE

Bereikbaarheid

Door de ligging van de commerciële ruimte aan de rand van het centrum van Borne en direct nabij het trein- en busstation, is de bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer goed te noemen. Het centrale treinstation, alsmede het busstation van Borne liggen op 8 minuut loopafstand. Binnen 1 minuut wandel je naar het centrum van Borne.

De commerciële ruimte is gelegen aan de Stationsstraat wat één van de aanrijroutes naar het centrum van is Borne. De A1, richting Amsterdam en Berlijn, is gelegen op circa 5 minuten rijafstand. Ook lokale uitvalswegen naar omliggende plaatsen, zoals Hengelo, Zenderen en Delden zijn direct en goed bereikbaar.

Locatie- en omgevingsfactoren

De commerciële ruimte is gelegen tussen het treinstation en het centrum van Borne. Dit gebied kent vele andere commerciële vestigingen als Mimoda, Klikpvc, Action, ter Stal, en meer. Het ligt aansluitend aan de Deldensestraat en het centrum van de Borne.

Parkeren

Op eigen terrein is parkeergelegenheid niet aanwezig. Wel is er voldoende mogelijkheid om te parkeren in een blauwe zone rondom het pand.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

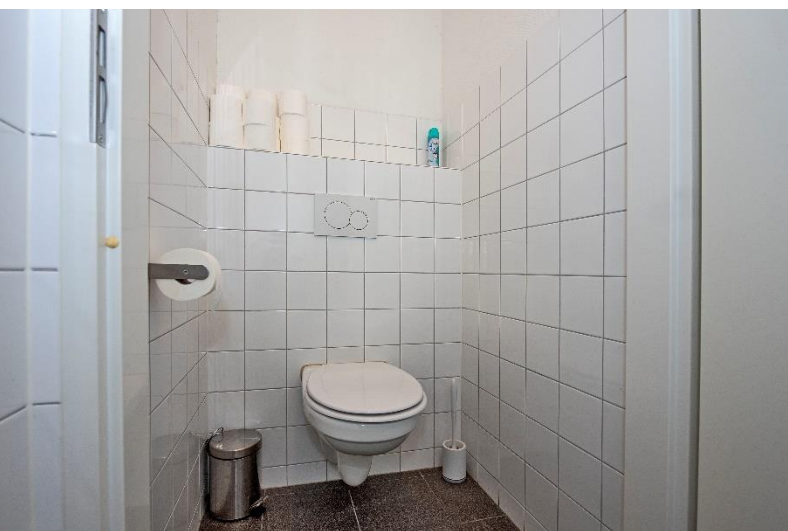
Aanvaarding per direct.

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.



Elizabeth Molema
053 485 22 44

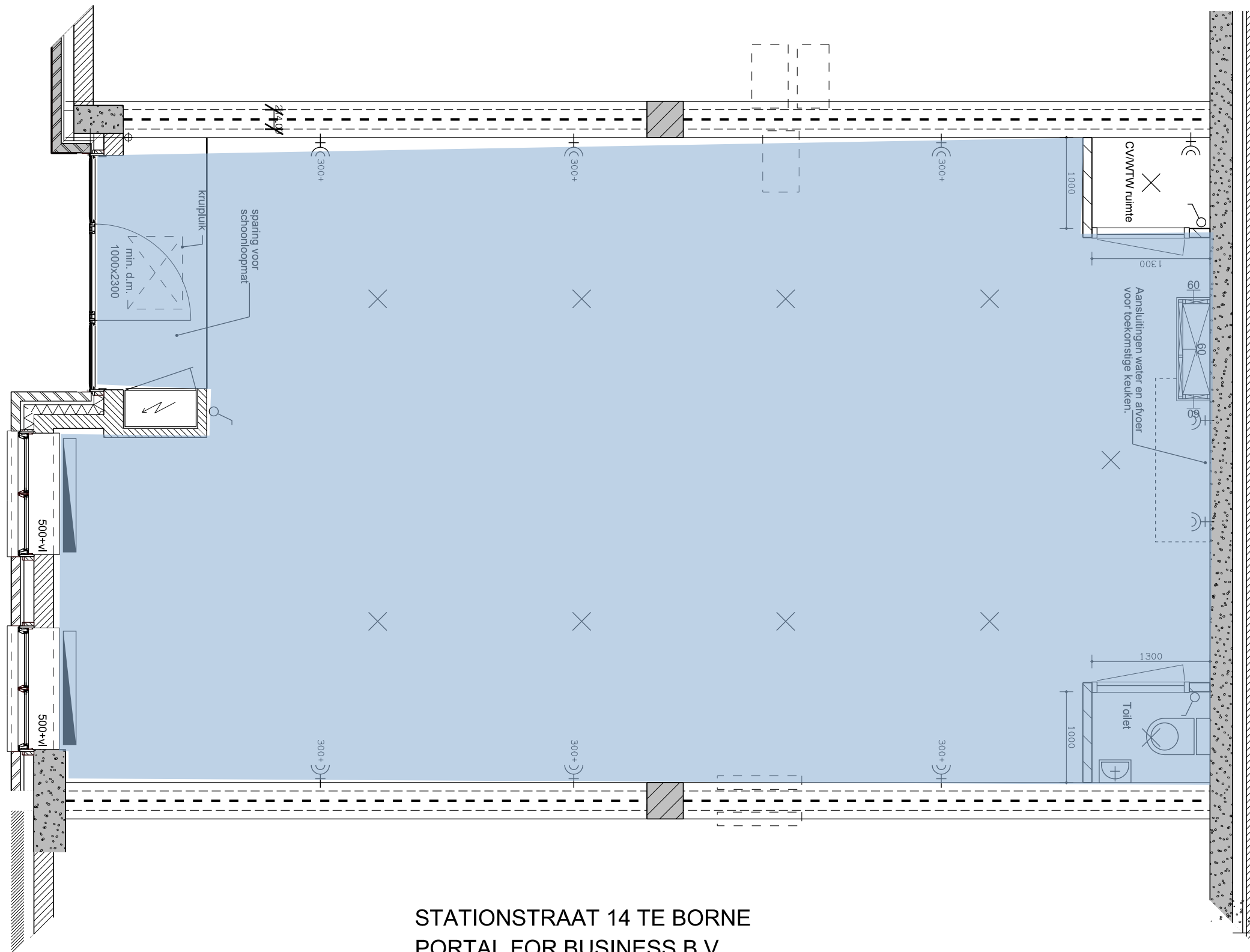


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



STATIONSTRAAT 14 TE BORNE
PORTAL FOR BUSINESS B.V.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Borne

Sectie K

Perceel 3342

kadaster

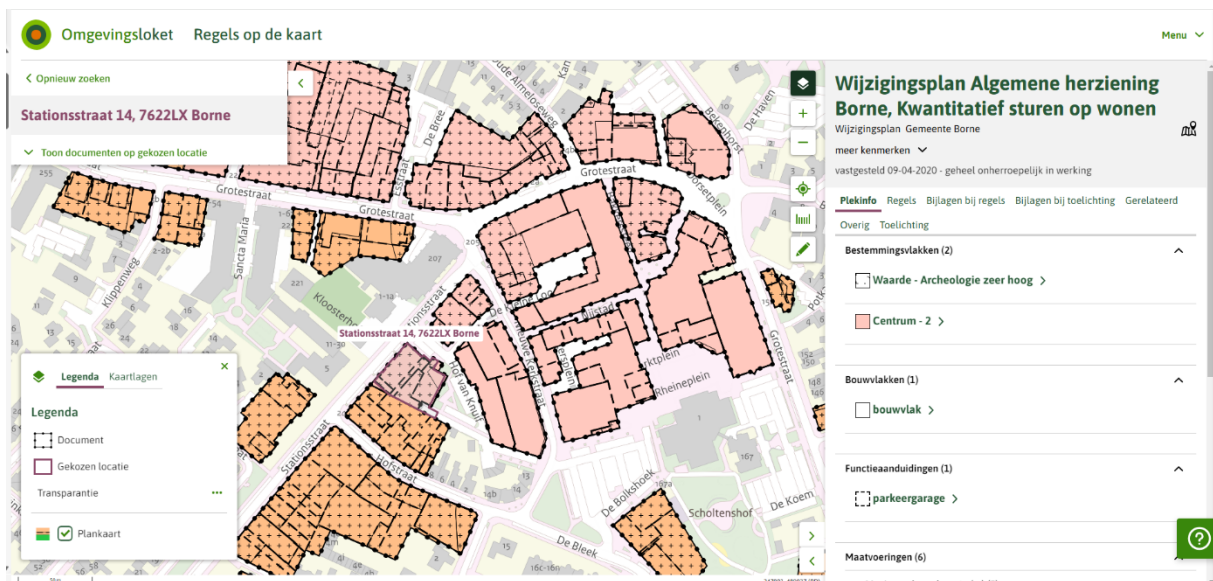
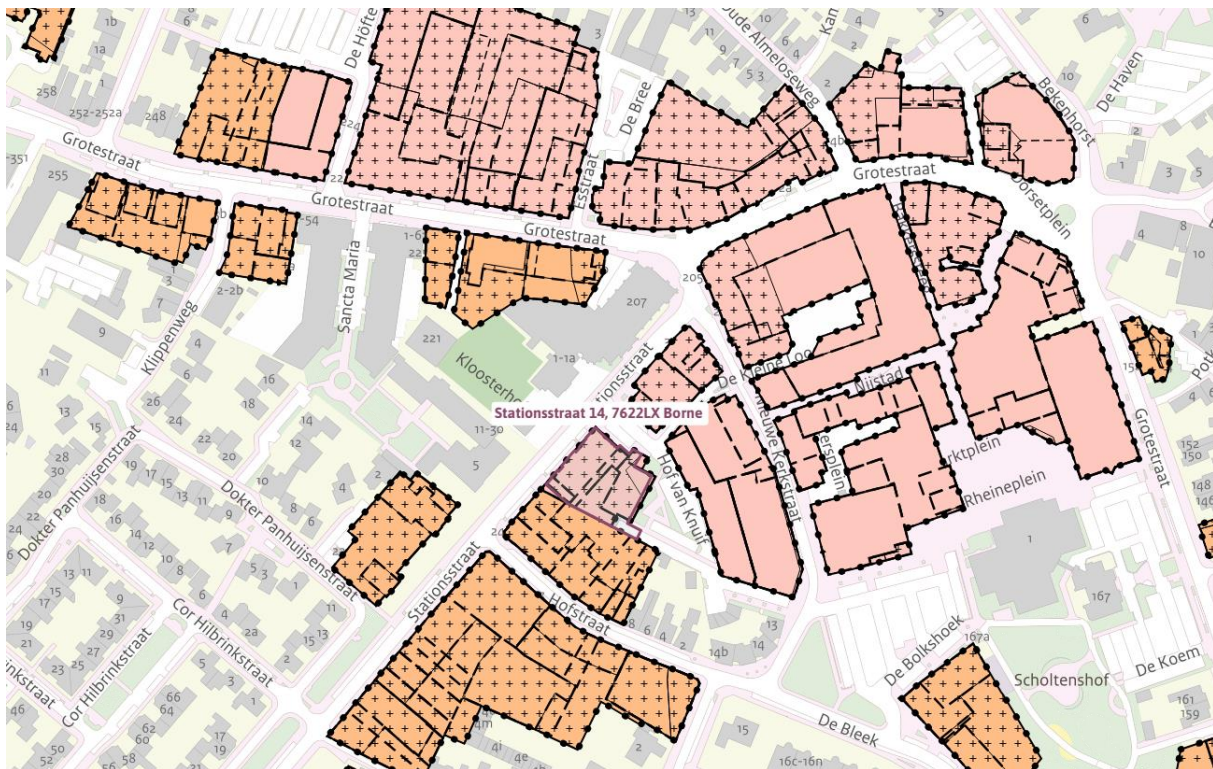


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 februari 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Artikel 4 Centrum - 2

Kenmerken en kaartgegevens tonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 2' 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:

1. maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan of

2. indien de woonfunctie niet aanwezig is ten tijde van de eerste dag van terinzagelegging van het ontwerp van dit wijzigingsplan maximaal 1 woning is toegestaan;
- b. detailhandel uitsluitend op de begane grond;
- c. dienstverlening en kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', tevens een tandtechnisch laboratorium;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'garage', uitsluitend garageboxen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens een parkeergarage;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', uitsluitend parkeren op de verdieping;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - Grotestraat 210-214', uitsluitend een 'bouwmarkt'
- i. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'; uitsluitend een supermarkt;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens wonen met daaronder begrepen beroep-aan-huis op de begane grond;

met de daarbij behorende:

- k. fietsenstallingen;
- l. groenvoorzieningen en tuinen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. speelvoorzieningen;
- o. verhardingen;
- p. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

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 4](#) 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 beslaan;

e. in afwijking van het bepaalde onder d zijn de ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande afdekkingen, die hiervan afwijken, toegestaan.

○ **4.2.2 Bijgebouwen en overkappingen**

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

- a. bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd;
- b. het aanduidingsvlak 'bijgebouwen' mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3,3 meter;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 6 meter.

○ **4.2.3 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 en geen overkappingen 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 ;
 2. de bouwhoogte van speeltoestellen maximaal 3 meter bedraagt .

- **4.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te 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.

- **4.4 Specifieke gebruiksregels**

- **4.4.1 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 m².

- **4.4.2 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. perifere detailhandel;
- c. supermarkt, met uitzondering van supermarkten genoemd in 4.1 sub i;
- d. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk.

- **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

- **4.5.1 Bedrijf-aan-huis**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1 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.