



Vrije hoogte ca. 11,5 mtr.

Laadkuil voorzien van loading docks

Centraal gelegen op knooppunt aan de Rijksweg A1/A35

TE HUUR

Moderne distributieruimte

oppervlakte ca. 2.985 m²

Morseltoven 12, Borne

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Op het bedrijventerrein "De Veldkamp" bieden wij u een deel van dit nieuw gerealiseerde logistieke bedrijfscomplex voor de verhuur aan. Het complex is in gebruik bij L. ten Cate en gelegen aan de Morseltoven 12 te Borne. Het complex is in 2023 opgeleverd en voldoet derhalve aan de eisen die heden ten dage aan een moderne bedrijfshal kunnen worden gesteld.

De bedrijfsruimte beschikt over een laadkuil voorzien van loadingdocks met levelers, een overheaddeur op het maaiveld, kent een vrije hoogte van ca. 11,5 mtr. en is zeer geschikt voor bedrijven in de distributie, logistiek en transport, alsmede logistieke dienstverleners actief in de E-fulfilment en E-commerce.

De locatie is tevens geschikt voor perifere detailhandel in combinatie met een afhaalmagazijn. Zie ook het geldende bestemmingsplan.

De bedrijfsruimte in combinatie met een mezzanine is op korte termijn beschikbaar. De Mezzanine biedt naast opslagmogelijkheden tevens de optie tot de realisatie van kantoorruimten.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'De Veldkamp' met als enkelbestemming 'Bedrijventerrein', met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1', 'detailhandel perifeer' en 'specifieke vorm van bedrijf – Morseltoven 12' (zie bijlage) en op de website: <http://omgevingswet.overheid.nl>

Kadastraal

Gemeente Borne, Sectie D, Nummer 6145 en 6321 (gedeeltelijk), Groot 4.310 + 438 m².

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 2.985 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond - deel I	Warehouse / opslagruimte	2.547 m ²
1 ^e Verdieping – deel II	Mezzanine / opslagruimte	438 m ²
Totaal		2.985 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.

NB: In het warehouse deel I, dan wel op de mezzanine van deel II heeft huurder de mogelijkheid om naar eigen inzicht kantoor-/nevenruimten te realiseren.

NB: In overleg met de potentiële huurder kan worden overlegd of de thans aanwezige stellingen kunnen worden gebruikt c.q. worden overgenomen.

Bouwjaar

2023.



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Bedrijfsruimte

- Betonnen vloeren (draagkracht begane grond 2.500 kg/m² - draagkracht mezzanine 250 kg/m²)
- Laadkuil voorzien van loading docks met levelers
- Overheaddeur op maaiveld – elektrisch bedienbaar
- Daglichttoetreding middels raampartijen
- Vrije hoogte ca. 11.5 mtr.
- Ledverlichting met sensoren
- Laadpunten t.b.v. reach-/heftrucks
- Vloerverwarming en koeling

Algemeen

- Eigen aansluitingen nutsbedrijven (Electra 3 x 80 Ampère)
- Gebruik bestaande stellingen in overleg met L. ten Cate B.V.
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 69,00 per m²/jaar, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

5 jaar.

Afwijkende huurtermijnen zijn tegen nader overeen te komen, voorwaarden en condities bespreekbaar.

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 jaar.



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-ervangende 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

Het complex is gelegen op een centrale locatie direct aan de Rijkssnelweg A1/A35. Via de afrit Borne West (afslag 29) alsmede via afslag Hengelo, is het industrieterrein goed en snel bereikbaar. De verbindingen richting Amsterdam, Berlijn en omliggende plaatsen zijn derhalve zeer goed te noemen. Een bushalte ligt op loopafstand. Het NS- en busstation zijn gelegen in het centrum van Borne, op ca. 7 minuten fietsafstand en ca. 20 minuten loopafstand.

Omgevingsfactoren

Van kleine tot middelgrote en grote bedrijven op het gebied van transport, distributie, industrie, bouw en groothandel. Enkele bedrijven in de directe omgeving zijn Nijwa Hengelo, Dutch Shape, Rational, Hoffmann Group, Lemerij verhuur en op het aangrenzende industrieterrein Westermaat Zuid-West zijn gevestigd o.a. Bauhaus Twente en IKEA.

Locatieaanduiding

Het object is gelegen op bedrijventerrein "De Veldkamp". Het bedrijventerrein heeft een goede verbinding met de A1 en A35. Daarnaast heeft het ook een directe aansluiting op de afslag Borne-West. De ligging op het bedrijventerrein is uitstekend geschikt voor bedrijven in de sectoren logistiek, distributie en opslag. Aangrenzend aan dit bedrijventerrein is gelegen het bedrijventerrein Westermaat.

Parkeren

Op eigen terrein zijn ten behoeve van de gehuurde bedrijfsruimte circa 10 parkeerplaatsen beschikbaar, een en ander in goed overleg met de medehuurder L. ten Cate.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding per direct, e.e.a. in goed overleg.

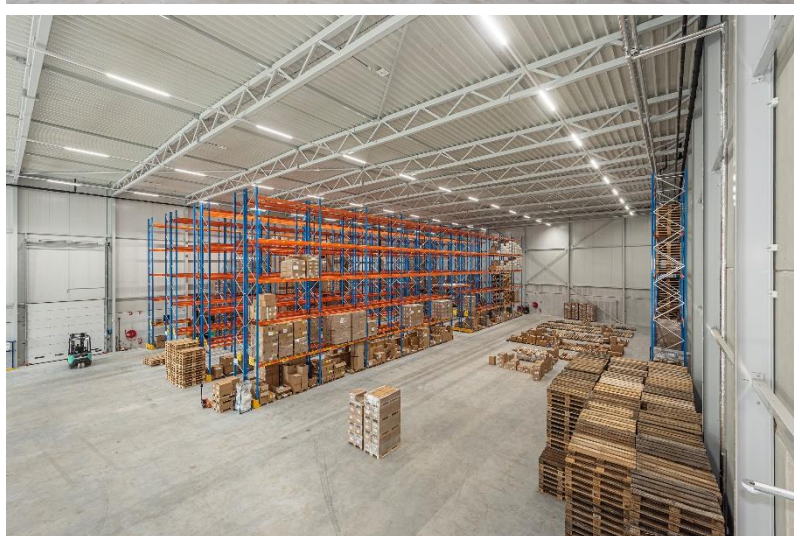
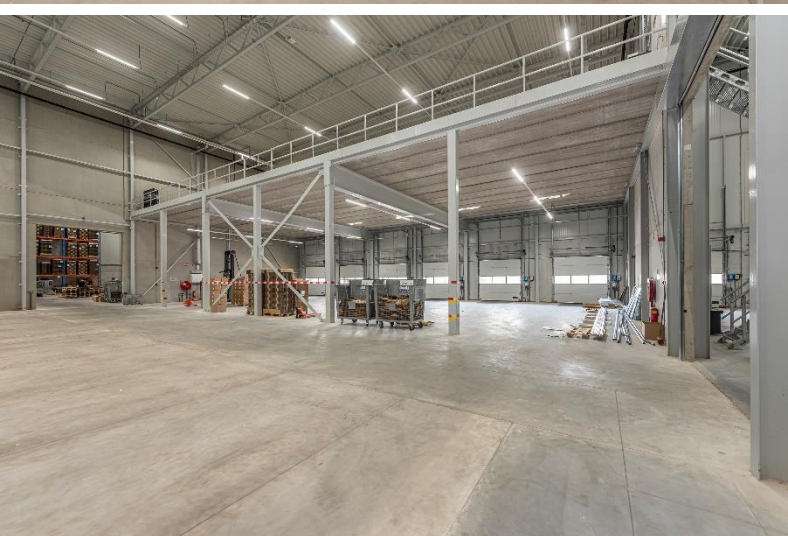
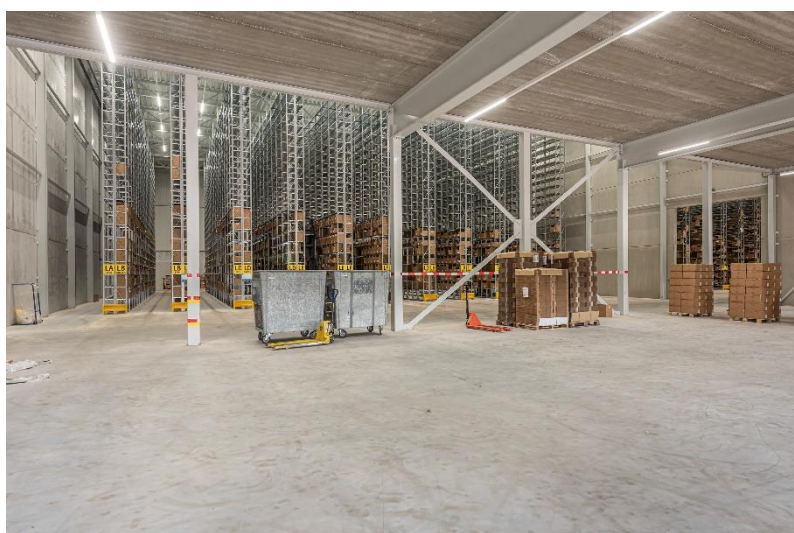
Voorbehoud

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

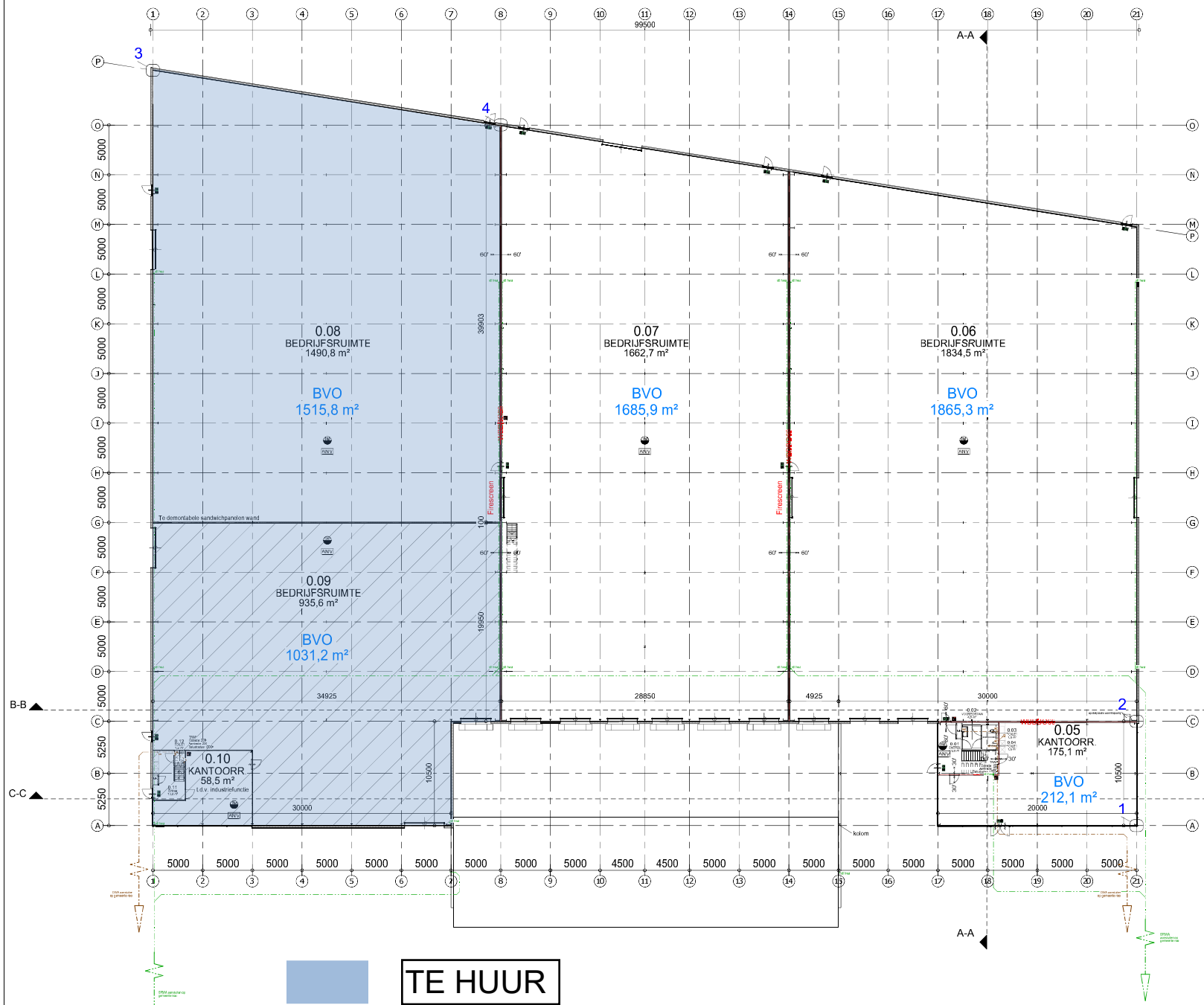


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



PROJECT Nieuwbouw bedrijfspanden
Morseltoven 12 te Borne

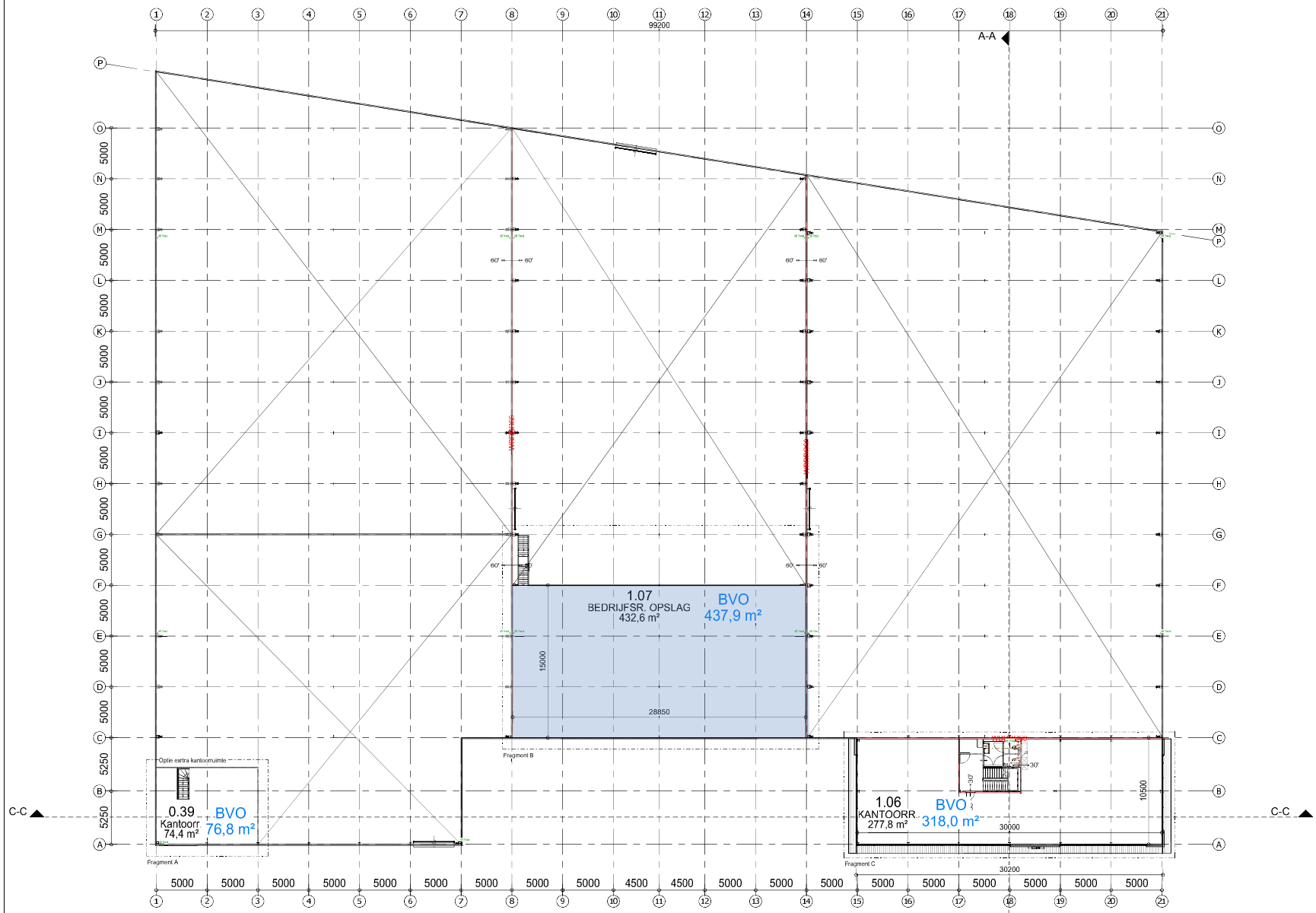
OPDRACHTGEVER: NBBW Vastgoed B.V.
Verdeler 6

ONDERNEEMER: 3905 PA Vastgoed.nl

FASE: Omgevingsvergunning

AGB VAN DIJK
Partij 18
Afdeling 3905 AX Vastgoed.nl
Telefoon 0318 55 03 58
Email info@agbvanwijk.nl
Internet www.agbvanwijk.nl

ONTWERP	AGB VAN DIJK	SCALA	1:200	PROJECT
PROJECTIONSIE	HVG	FORMAAT	A3	2022-047B
TEKENAAR		DATUM	14-07-2022	
A	U	G	L	TEKENINGEN OV-100
B	E	H	K	
C	F	I	N	



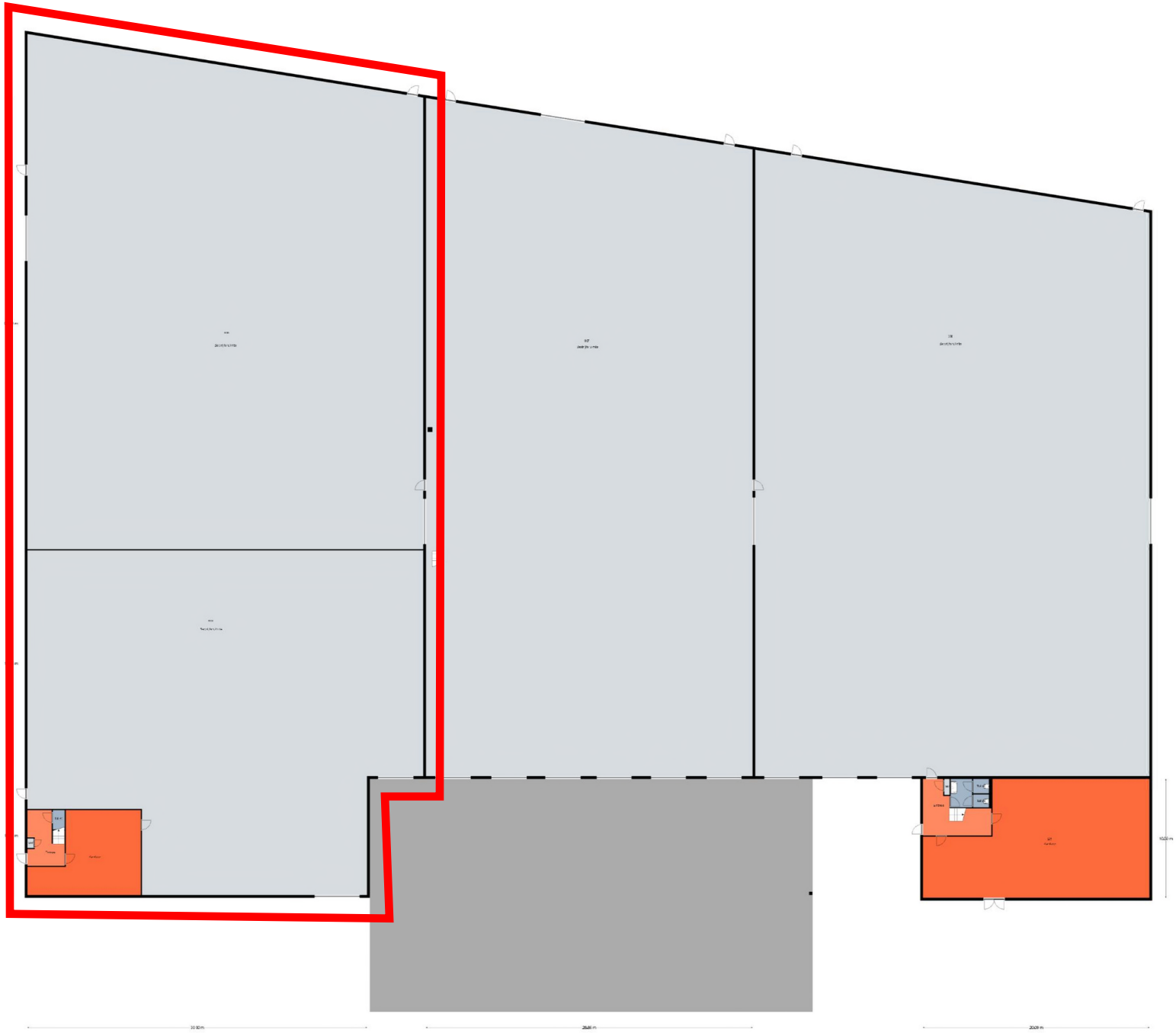
TE HUUR



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

ONTWERP: AGB VAN DIJK
 ARCHITECT: Parthenis 18
 PC-PROJECT: 3915 AX Veenendaal
 TELEFOON: 0318 55 03 58
 EMAIL: info@agbvanwijk.nl
 INTERNET: www.agbvanwijk.nl

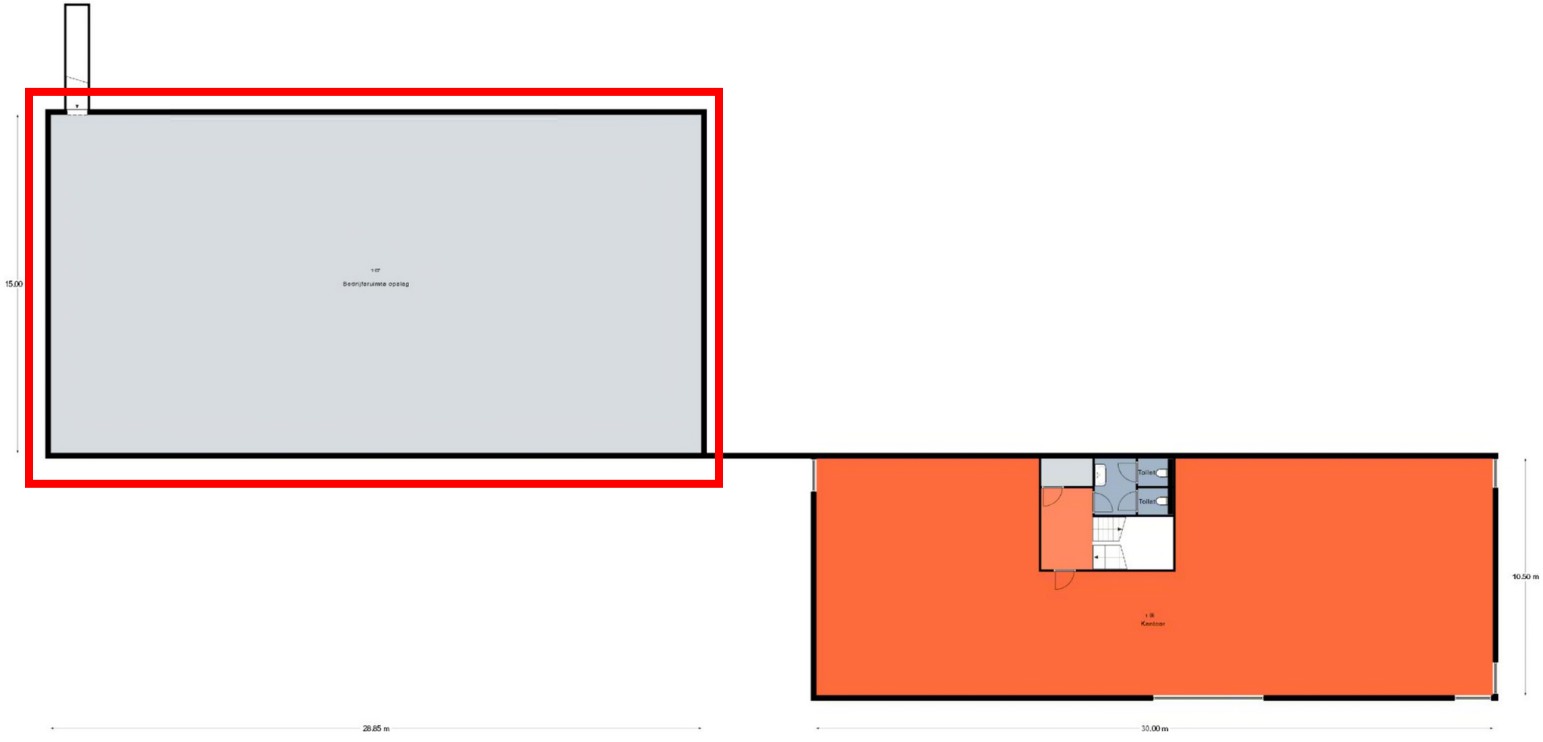
ONTWERP	AGB VAN DIJK	SCALA	1:200	PROJECTNAAM	2022-047B
A	U	G	L		
B	E	H	K		
C	F	I	J		



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



TE HUUR



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



TE HUUR

Omgevingsloket Regels op de kaart

247891, 478614

Deze coördinaten liggen in Morseltoven 12a, 7621HB Borne Perceel Borne: RHE001.D.6321

Legenda Kaartlagen

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen

Bestemmingsplan Gemeente Borne
meer kenmerken
vastgesteld 16-06-2020 - geheel in werking [Bereep / bezwaar aangekond](#)

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

- Waarde - Archeologie middel
- Bedrijventerrein

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Funcieaanduidingen (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: RHE001.D.6321

Legenda Kaartlagen

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen

Bestemmingsplan Gemeente Borne
meer kenmerken
vastgesteld 16-06-2020 - geheel in werking [Bereep / bezwaar aangekond](#)

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

- Waarde - Archeologie middel
- Bedrijventerrein

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Funcieaanduidingen (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 Morsettoven 12a, 7621HB Borne Perceel Borne /BNE001 D.6321

Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen
Bestemmingsplan Gemeente Borne
vastgesteld 16-06-2020 - geheel in werking

Bestemmingsvlakken (2)

- Waarde - Archeologie middel
- Bedrijventerrein**

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functionaanduidingen (3)

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

Maatvoeringen (2)

- Maximum bouwhoogte (m) 13

Omgevingsloket Regels op de kaart

247891, 478614
Deze coördinaten liggen in Morsettoven 12a, 7621HB Borne Perceel Borne /BNE001 D.6321

Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen
Bestemmingsplan Gemeente Borne
vastgesteld 16-06-2020 - geheel in werking

Bestemmingsvlakken (2)

- Waarde - Archeologie middel
- Bedrijventerrein**

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functionaanduidingen (3)

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

Maatvoeringen (2)

- 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 achtname 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;



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