



Voormalig telefooncentrale

TE KOOP

UNIEK TRANSFORMATIEOBJECT

Klippenweg 9, Borne

Vragen? Bel Roy Duijn of Elizabeth Molema | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verkoop bieden wij u aan, voormalige telefooncentrale boordevol mogelijkheden voor transformatie, zeer fraai gelegen direct nabij het centrum van Borne in een rustige woonomgeving aan de Klippenweg 9 te Borne.

Op deze locatie liggen verschillende voorzieningen op korte loopafstand, maar geniet u nog wel van een kindvriendelijke buurt met rust en ruimte.

Ziet u hier kansen? Neem gerust contact met ons op!

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen" met als enkelbestemming "Bedrijf" en functieaanduiding "nutsvoorziening".

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

Kadastraal

| | |
|----------|----------------------|
| Gemeente | Borne |
| Sectie | K |
| Nummer | 3801 + 3802 + 3351 |
| Groot | 1.094 m ² |

Bouwjaar

1965

Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 520 m² en is als volgt onderverdeeld:

| Bouwlaag | Omschrijving | Oppervlakte |
|------------|---|------------------------|
| Souterrain | Bedrijfsruimtes | ca. 250 m ² |
| Bel-etage | Entree, keuken, toilet, bedrijfs-/kantoorruimtes | ca. 250 m ² |
| Entresol | Opslagruimte | ca. 20 m ² |
| Totaal | | ca. 520 m ² |

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 vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd) opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

- Verlichtingsarmaturen
- Omheind verhard terrein v.v. toegangspoort
- Toilet
- Pantry



KOOPGEGEVENS

Richtprijs

€ 500.000,-- 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 kent een uitstekende bereikbaarheid met zowel eigen als openbaar vervoer. De op- en afrit van de A1 is binnen 5 minuten met de auto te bereiken en zowel het treinstation als het centrum van Borne zijn op circa 5 minuten loopafstand gelegen.

Omgevingsfactoren / Locatieaanduiding

De voormalige telefooncentrale ligt middenin een rustige woonwijk, echter vlakbij het centrum van Borne. Hierdoor zijn veel voorzieningen, zoals supermarkten en restaurants, op korte loopafstand gesitueerd. De wijk "Stroom Esch" kenmerkt zich door haar ruime opzet met onder andere vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen.

Parkeren

Op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid.

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).



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

Vorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

Erfdienstbaarheden

Toestaan van kabels en leidingen.

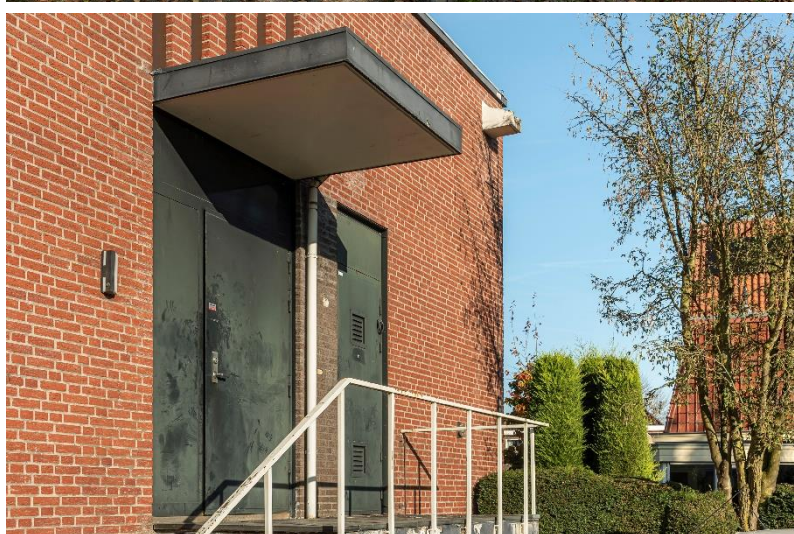
Gebruiksrecht

Gebruiksrecht op perceel Borne K 3801 t.b.v. het woonhuis aan de Klippenweg 7 en de garage behorende bij het woonhuis.

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.



Roy Duijn



Elizabeth Molema

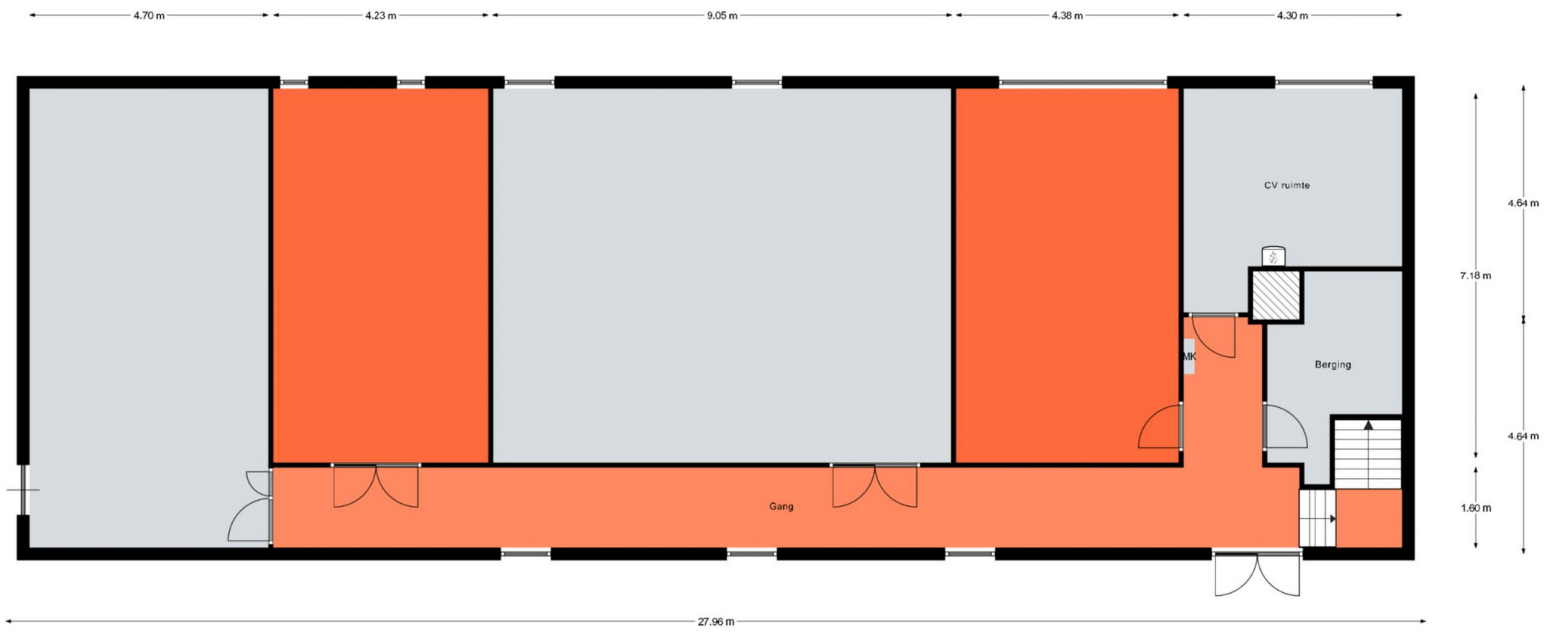


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl

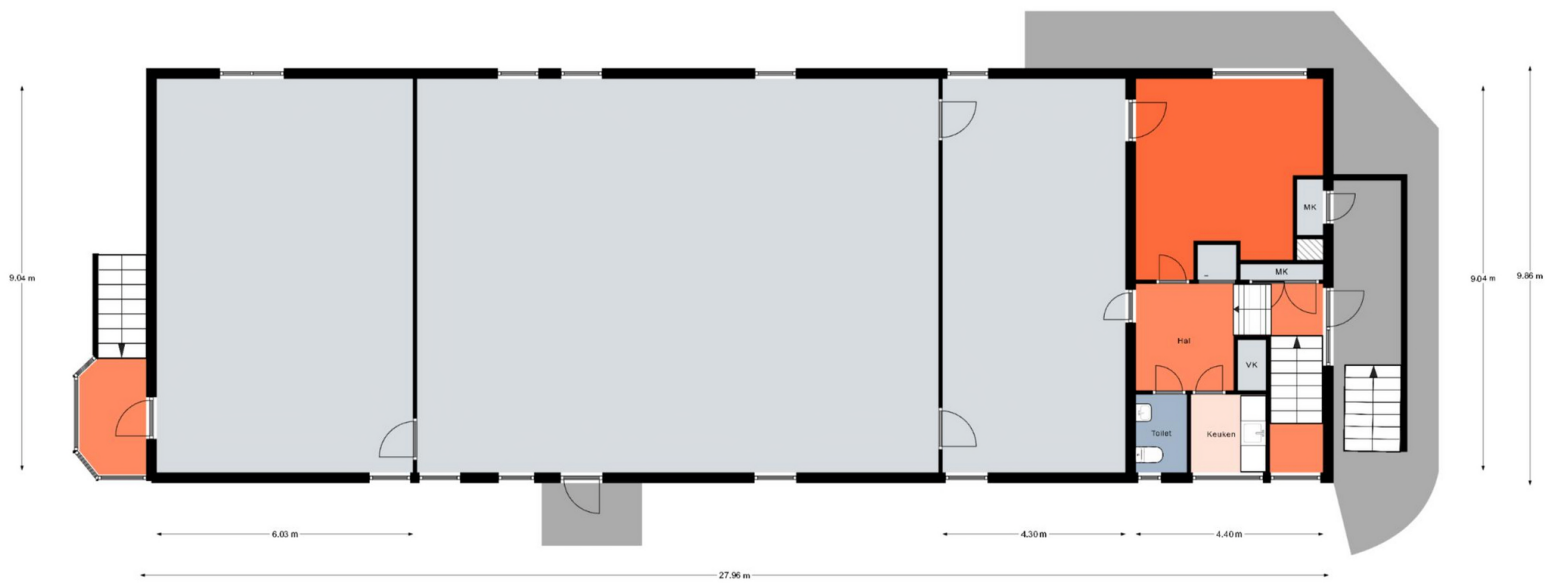


Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

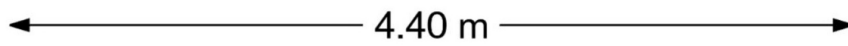
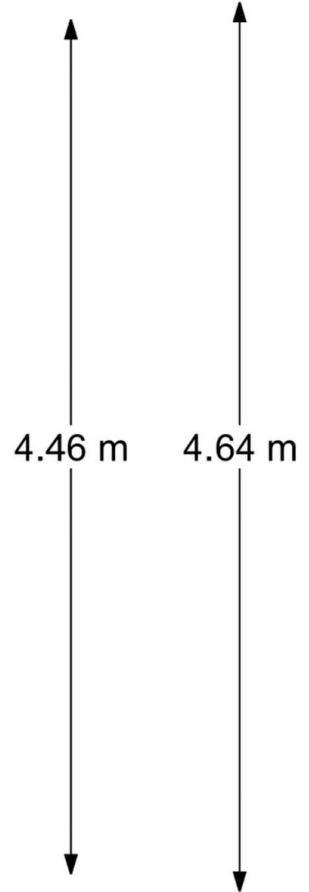
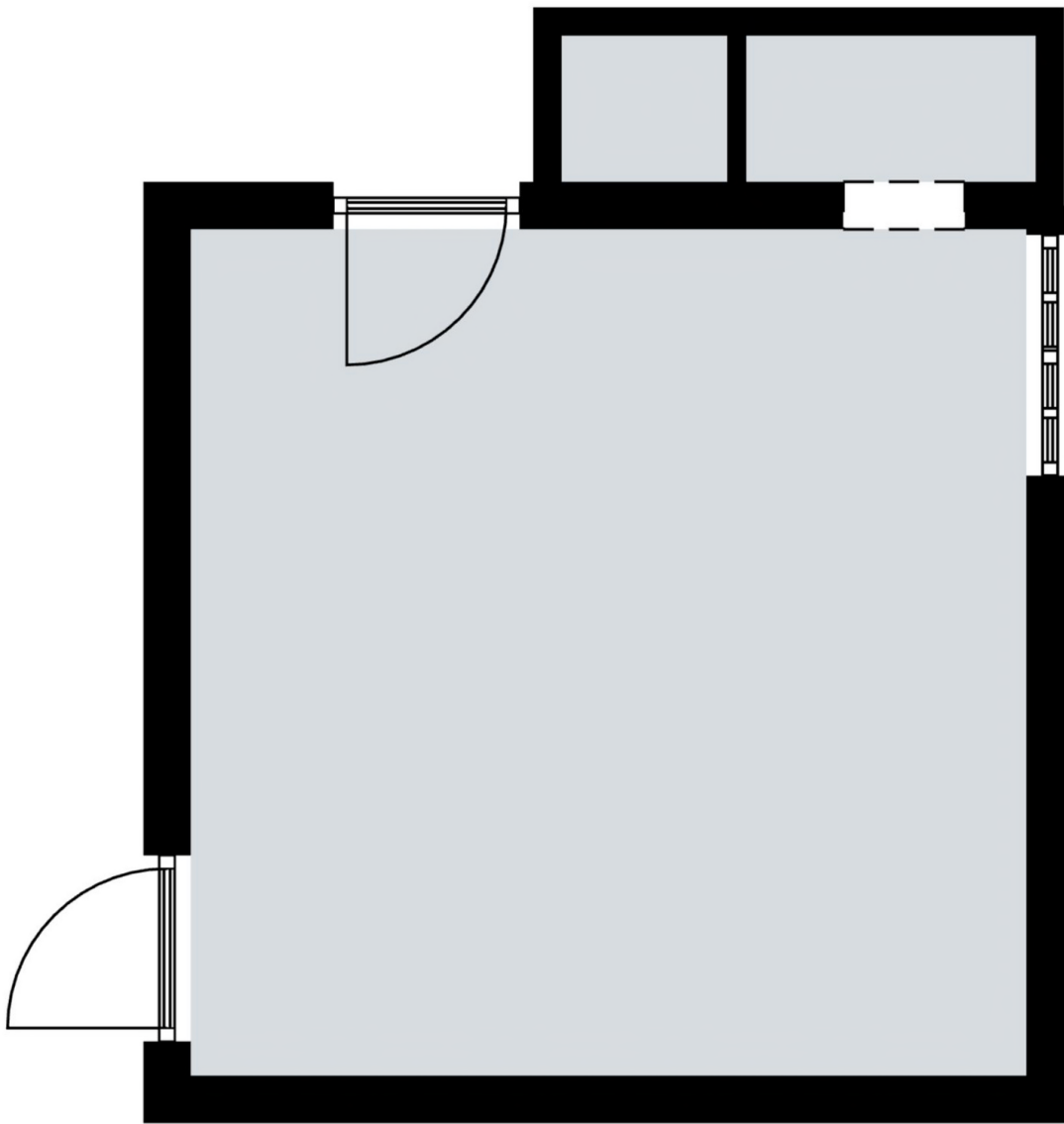
BIJLAGEN



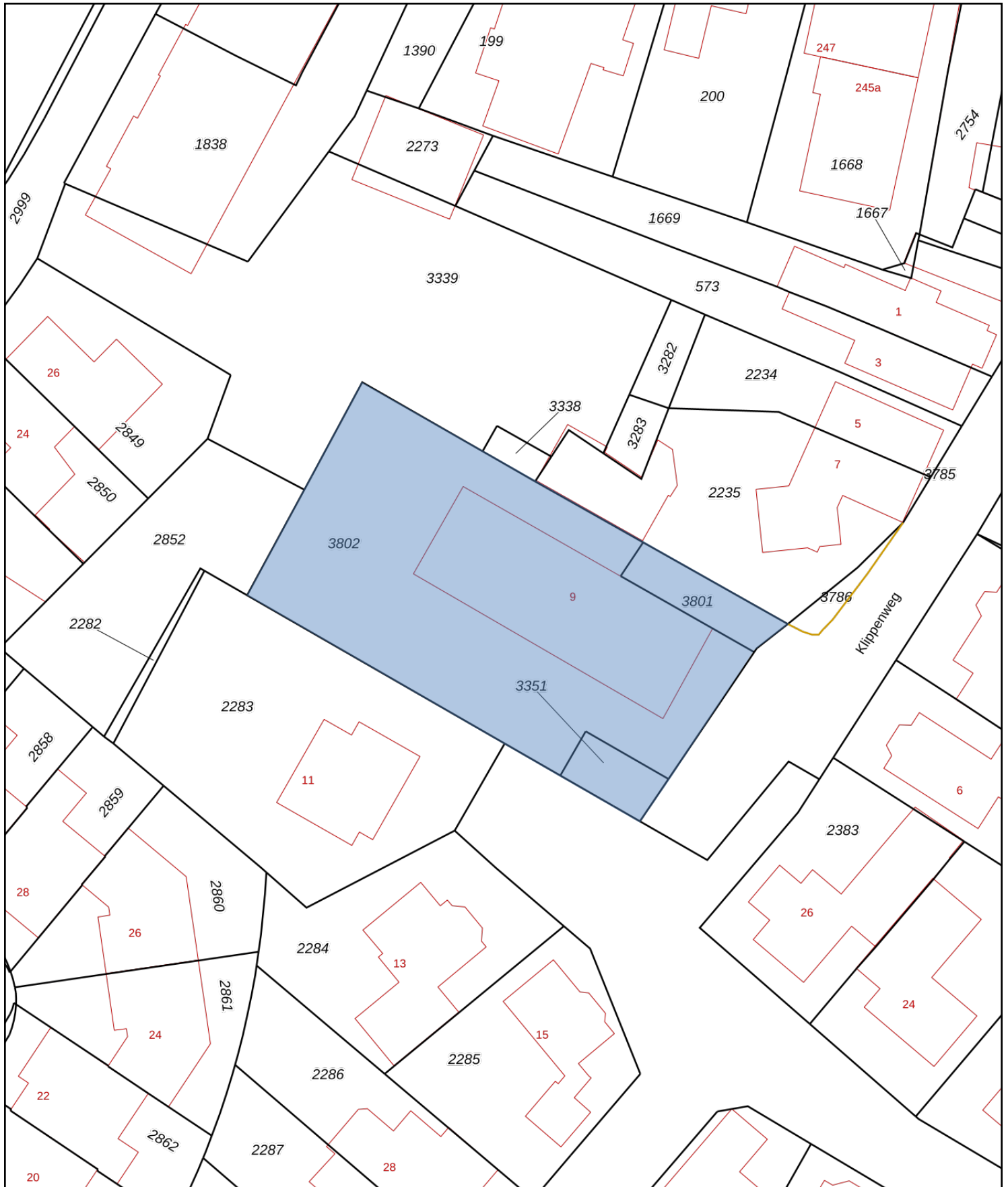
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl




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



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



| | | | |
|--|--|---|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Borne</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 3802</p> |  |
|--|--|---|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2024
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.

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Borne K 3802](#)

Kadastrale objectidentificatie: 063390380270000

Locatie Klippenweg 9
7622 EV Borne

BAG identificatie: 0147010000007587

Kadastrale grootte 987 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 248011 - 480092

Ontstaan uit [Borne K 3352](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 60385/120](#)

Ingeschreven op 23-09-2011 om 13:55

RECHTEN

1 Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 60385/120](#)

Ingeschreven op 23-09-2011 om 13:55

Naam gerechtigde

Adres

Statutaire zetel

KvK-nummer **53557980** (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk **Hyp4 60385/120**

Ingeschreven op 23-09-2011 om 13:55

Naam gerechtigde ██████████

Adres ██████████
██████████

Statutaire zetel ██████████

KvK-nummer ██████████ (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Erfpachtcanon Jaarlijks bedrag

Bedrag canon ██████████

Canon geldt voor meer onroerende zaken

Afkomstig uit stuk **Hyp4 60385/120**

Ingeschreven op 23-09-2011 om 13:55

Aantekening recht Einddatum recht

Einddatum recht 22-09-2024

Afkomstig uit stuk **Hyp4 60385/120**

Ingeschreven op 23-09-2011 om 13:55

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk **Hyp4 60385/120**

Ingeschreven op 23-09-2011 om 13:55

Naam gerechtigde ██████████

Adres ██████████
██████████

Statutaire zetel ██████████

KvK-nummer ██████████ (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Artikel 6 Bedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven en bedrijfsactiviteiten, voor zover deze voorkomen in de categorieën A en B van de bij deze regels behorende [Lijst van bedrijfsactiviteiten - functiemenging](#);
- b. in afwijking van het onder a. bepaalde is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1' uitsluitend een bedrijf toegestaan voor zover deze voorkomt in categorie 1 van de [Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij bedrijf](#);
- c. in afwijking van het onder a. bepaalde is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' uitsluitend een bedrijf toegestaan voor zover deze voorkomt in categorie 1 of 2 van de [Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij bedrijf](#);
- d. in afwijking van het onder a. bepaalde is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' uitsluitend een bedrijf toegestaan voor zover deze voorkomt tot en met categorie 3.1 van de [Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij bedrijf](#);
- e. in afwijking van het onder a. bepaalde is ter plaats van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' uitsluitend een bedrijf toegestaan voor zover deze voorkomt in tot en met categorie 3.2 van de [Lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij bedrijf](#);
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', tevens een bedrijfswoning;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'garage', tevens een garagebedrijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', uitsluitend een nutsvoorziening;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', uitsluitend een opslagbedrijf met SBI-code 52109;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Oude almeloseweg 17', tevens een schildersbedrijf met de SBI-code 43 (2008), categorie 3.1;

- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - fysiotherapie en fitness', tevens een fysiotherapiepraktijk en fitnesscentrum;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Hoofdstraat 6', uitsluitend een verkooppunt met motorbrandstoffen zonder lpg met daarbij behorende detailhandel;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - parketbedrijf', tevens bedrijven en bedrijfsactiviteiten op het gebied van parket- en laminaatvloeren (geen vloerbedekking) en de daarbij behorende detailhandel;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - prijzenbord, tevens een prijzenbord;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', tevens een verkooppunt met motorbrandstoffen met lpg en een autobedrijf, met daarbij behorende detailhandel en een autowasstraat;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', tevens een verkooppunt met motorbrandstoffen zonder lpg en een autobedrijf, met daarbij behorende detailhandel en een autowasstraat;

met de daarbij behorende:

- q. fietsenstallingen;
- r. groenvoorzieningen en tuinen;
- s. parkeervoorzieningen;
- t. verhardingen;
- u. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen (inclusief bedrijfswoningen) gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', het bebouwingspercentage van het bouwvlak maximaal het aangegeven percentage bedraagt;
- 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. indien geen aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is opgenomen, dan bedraagt de bouwhoogte maximaal 4,5 meter meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', aangegeven goothoogte;
- f. bij bedrijfswoningen beslaan de bouwdelen van ondergeschikte betekenis aan de voorgevel niet meer dan tweederde van de breedte van het dakvlak.

6.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

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 met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel', een overkapping in de vorm van een luifel voor de voorgevel van het hoofdgebouw is toegestaan;
- c. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3,3 meter;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 6 meter met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5 meter;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 60% van het buiten het bouwvlak gelegen deel van het bouwperceel, met een maximum van 55 m².

6.2.3 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 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;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', de maximaal aangegeven bouwhoogte.

6.3 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.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Algemene regels

Ten aanzien van gebruik gelden de volgende regels:

- a. de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van (ondergeschikte) detailhandel bedraagt maximaal 125 m² met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ondergeschikte detailhandel', maximaal 20% van het brutovloeroppervlak van de begane grond is toegestaan;
- b. de minimale afstand van het vulpunt van de lpg-installatie ter plaatse van de aanduiding 'verkoopruimte motorbrandstoffen met lpg' op de kruising Azelosestraat - Hosbekkeweg tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bedraagt 110 meter;

6.4.2 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:

- a. wonen in vrijstaande bijgebouwen;
- b. 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;
- c. 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;
- d. risicovolle inrichtingen;
- e. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- f. inrichtingen als bedoeld in 2.1 lid 3 Besluit omgevingsrecht juncto bijlage I onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [6.1](#) sub a ten behoeve van de vestiging van een bedrijf, vermeld in categorie C van de [Lijst van bedrijfsactiviteiten - functiemenging](#) dan wel ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dat niet in de categorieën A en B van de [Lijst van bedrijfsactiviteiten - functiemenging](#) is vermeld met dien verstande dat:

- a. het bedrijf binnen en buiten het plangebied naar aard en invloed op de omgeving en verschijningsvorm geen onevenredige milieubelasting oplevert;
- b. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling worden betrokken: geluidshinder, geurproductie, stofuitworp, trillinghinder, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en grondwater.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Wetgevingszone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding '[Wetgevingszone - wijzigingsgebied](#)' te wijzigen in de bestemming [Groen](#), met dien verstande dat na wijziging de regels als opgenomen in artikel [17 Groen](#) uitsluitend van toepassing zijn.



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