



**Vastgoed**  
Advies

# Brochure

Scholtensoven  
7621 GM BORNE



# Welkom bij JB Vastgoed Advies

## Bedrijfs- woningmakelaars gedreven in vastgoed

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.



**Bert Mulder RM/RT**

Telefoonnummer:  
06 - 25 38 58 34

E-mail:  
bert@jbvastgoedadvies.nl



**Job Zwart RT**

Telefoonnummer:  
06 - 19 96 54 59

E-mail:  
job@jbvastgoedadvies.nl



**Mieke de Vries**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
mieke@jbvastgoedadvies.nl



**Tom Senkeldam**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
tom@jbvastgoedadvies.nl



**Eline Kleinsman**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
eline@jbvastgoedadvies.nl

# Inhoudsopgave

**01**

Pagina 4  
Kenmerken

**02**

Pagina 5  
Omschrijving

**03**

Pagina 8  
Indeling en oppervlakte(n)

**04**

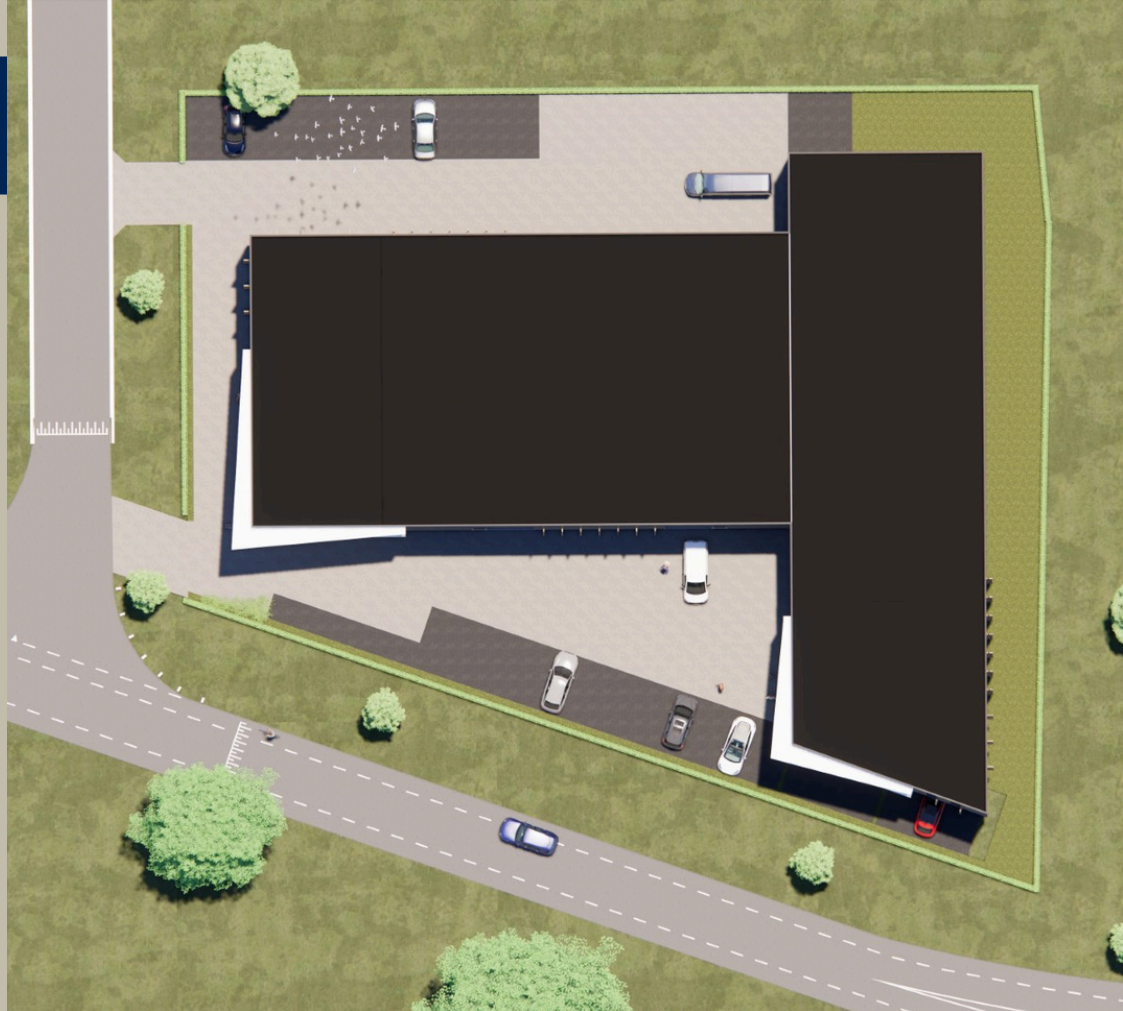
Pagina 9  
Locatiekaart

**05**

Pagina 10  
Bestemmingsplan

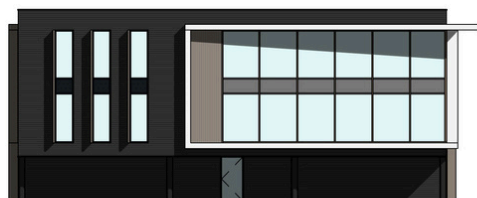
**06**

Pagina 14  
Foto's



Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

JB Vastgoedadvies  
Contactpersoon  
dhr. A.J. Mulder RM-RT  
dhr. J.V.B. Zwart RT



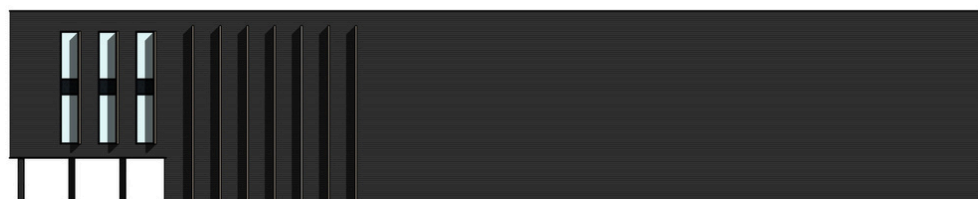
voorgevel



rechter zijgevel



linker zijgevel



achtergevel

**Huurprijs**

op aanvraag

**Oppervlakte**

vanaf ca. 579 m<sup>2</sup>

**Aanvaarding**

In overleg

**Parkeren**

volop parkeerplaatsen op eigen terrein

**Locatie**

bedrijventerrein De Veldkamp

**Hoofdfunctie**

bedrijfs- en kantoorruimte.

**Soort bouw**

Nieuwbouw

**Energie label**

A++

Te huur! Royale bedrijfsruimte met luxe kantoorruimte gelegen op een unieke hoek locatie

Op een toplocatie op het bedrijventerrein De Veldkamp wordt dit riante nieuwbouw complex gerealiseerd bestaande uit bedrijfs- en kantoorruimte. De bedrijfsruimte beschikt over een goede bereikbaarheid door de nabije A35 en A1 en is op te delen in twee op zich zelf staande bedrijfscomplexen

## Indeling

Bij een verdeling over twee bedrijfsunits is de volgende indeling mogelijk ( uiteraard kunnen we e.e.a aanpassen naar wens huurder ! )

### Unit 1

- Bedrijfsruimte van ca. 768 m<sup>2</sup>;
- Kantoorruimte etage van ca. 232 m<sup>2</sup>;

### Unit 2

- Bedrijfsruimte van ca. 579 m<sup>2</sup>;
- Kantoorruimte etage van ca. 168 m<sup>2</sup>;

## Huurprijzen

De huurprijs is op aanvraag, afhankelijk van afwerkingsniveau

Voorzieningen onder meer ;

## Bedrijfsruimte:

- Elektrisch bedienbare overheaddeuren;
- Vrije hoogte ca. 10 meter;
- LED-verlichting;
- Krachtstroom;
- Verwarming;
- hoogwaardig glad afgewerkte betonvloer.



## Kantoorruimte:

- lift naar etage
- Systeemplafonds v.v. LED verlichtingsarmaturen;
  - Koeling;
  - Verwarming middels vloerverwarming;
  - Sanitaire voorzieningen;
  - Pantry;
  - Elektra- en databekabeling.
- verhard buitenterrein met parkeerindeling.

Overig opleveringsniveau op wens van huurder bespreekbaar !

## Bijzonderheden

Het betreffen nog te bouwen bedrijfsgebouw.

## Locatie

Het object is gelegen op de hoek Scholtensoven / Uitslagweg (ong) te Borne welke is gelegen op bedrijventerrein De Veldkamp.

## Bereikbaarheid

Het object is zowel middels eigen- als openbaar vervoer goed te bereiken. Afstand tot de rijksweg A1 in de richting van de Duitse grens of Amsterdam betreft 4 autominuten. De dichtsbijzijnde bushalte is ca. 1,8 kilometer gelegen van het object.

## Parkeergelegenheid

Er bevinden zich volop parkeerplaatsen op eigen terrein.

## Omgevingsfactoren

In de nabije omgeving zijn in hoofdzaak bedrijven gevestigd.

## Bestemmingsplan

Het object valt onder bestemmingsplan "De Veldkamp" met als enkelbestemming 'Bedrijventerrein' en met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' waarbij eveneens kantoren zijn toegestaan.



Huurtermijn  
Huurperiode vanaf 5 jaar

Opzegtermijn  
12 maanden voor einde huurperiode.

Huurprijsaanpassing  
Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).

Zekerheidsstelling  
Een waarborgsom ter grootte van 3 (drie) maanden huur.

Omzetbelasting  
De huurprijs is belast met 21% BTW. Bent u niet BTW plichtig? Ook geen probleem, vraag naar de voorwaarden.

Huurovereenkomst  
Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW.

Aanvaarding  
In overleg.

Voorbehoud  
Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

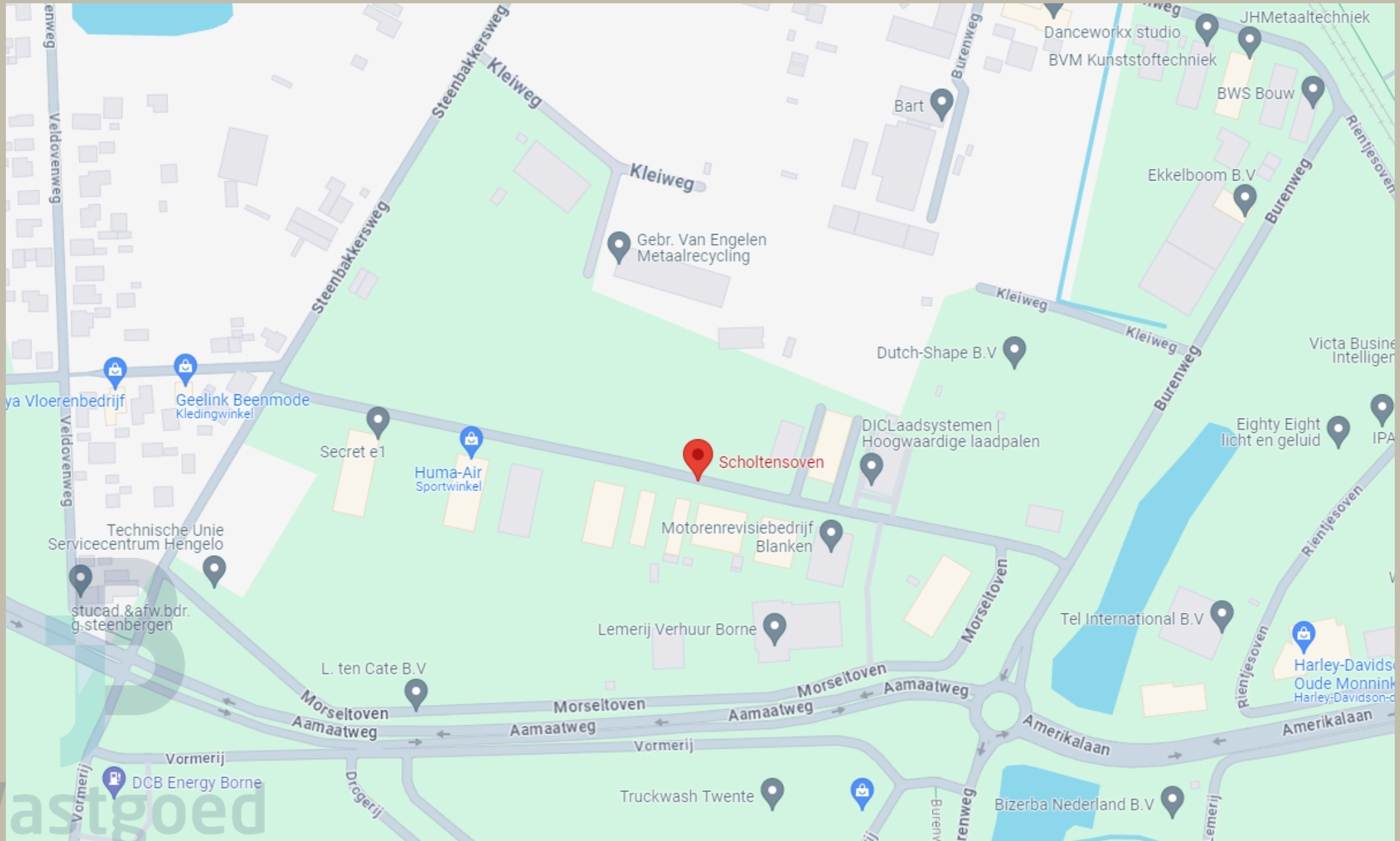


unit 1	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Begane grond	bedrijfsruimte	768
	kantoorruimte	232
unit 2	bedrijfsruimte	579
	kantoorruimte	168

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.







## Artikel 3 Bedrijventerrein

## 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn overeenkomstig de nadere aanduidingen bestemd voor:

- bedrijven en bedrijfsactiviteiten, die genoemd staan onder de milieucategorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- bedrijven en bedrijfsactiviteiten, die genoemd staan onder de milieucategorieën 1 tot en met 3.1 van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- bedrijven en bedrijfsactiviteiten, die genoemd staan onder de milieucategorieën 1 tot en met 3.2 van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- bedrijven en bedrijfsactiviteiten, die genoemd staan onder de milieucategorieën 1 tot en met 4.1 van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
- bedrijven en bedrijfsactiviteiten, die genoemd staan onder de milieucategorieën 1 tot en met 4.2 van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1', tevens een afhaalmagazijn;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2', tevens een aannemersbedrijf met werkplaats (SBI-code 45, milieucategorie 3.1);
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning, met dien verstande dat per bouwvlak niet meer bedrijfswoningen aanwezig mogen zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- niet-zelfstandige kantoren, behorende bij en gebonden aan bedrijven, met dien verstande dat de kantoorvloeroppervlakte maximaal 50% van de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt met een maximum van 750 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- productiegebonden detailhandel, waarvan maximaal 10% van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) met een maximum van 150 m<sup>2</sup> hiervoor in gebruik mag zijn;
- opslag en distributie voor internetverkoop, waarvan de vloeroppervlakte voor het afhalen maximaal 10% van de vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt, met een maximum van 150 m<sup>2</sup>; vernietigd bij besluit ABRvS dd 20-01-2016

- horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als bedoeld in sub a tot en met e van dit lid;
- opslag van goederen die ondergeschikt is aan de doeleinden als bedoeld in sub a tot en met e van dit lid, met dien verstande dat dit niet zichtbaar mag zijn vanaf de openbare weg;
- parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.6 (uitsterfregeling);
- daarbij behorende voorzieningen, zoals:
  - verhardingen, parkeer- en laad- en losvoorzieningen;
  - keerwanden;
  - erftoegangswegen en uitwegen;
- wandel- en fietspaden;
- groenvoorzieningen, erven en tuinen;
- openbare nutsvoorzieningen.

## 3.2 Bouwregels

## 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen, gelden de aanduidingen en de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- het bebouwingspercentage van gebouwen, carports en overkappingen mag per bouwperceel maximaal 60 % bedragen;
- per bedrijf dient voldaan te worden aan de volgende parkeernormen, tenzij gemotiveerd blijkt dat minder parkeerplaatsen ook voldoen:

Bedrijfsactiviteit	Aantal pp per 100 m2 bvo
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 1,6 - maximaal 2,1
bedrijfsverzamelgebouwen	minimaal 1,6 - maximaal 2,1
perifere detailhandel	minimaal 2,1 - maximaal 2,6

## 3.2.2 Hoofdgebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, gelden in aanvulling op het bepaalde in 3.2.1 de volgende regels:

- de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte bedragen;
- de maximale bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- de minimaal aan te houden afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder dan 2,5 meter bedragen bij een bouwhoogte tot 7 meter en niet minder dan 5 meter bij een bouwhoogte van meer dan 7 meter;
- de hoogte van ondergeschikte bouwdelen, zoals ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, installaties voor duurzame energie, enzovoort, mag niet meer dan 20 m bedragen;

## 3.2.3 Bedrijfswoningen

- Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden, in aanvulling op het bepaalde in sublid 3.2.1, de volgende regels:
- een nieuw op te richten bedrijfswoning dient aan of in het bedrijfsgebouw te worden gerealiseerd en mag niet als vrijstaand gebouw worden opgericht;
- de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- de gebouwen dienen vanaf de maximale toegestane goothoogte (kniklijn) te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 60°, met dien verstande dat:
  - tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 60°; één en ander overeenkomstig het Envelop-principe zoals vermeld in Bijlage 3, ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60° en rechtopstaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels zijn toegestaan;
  - 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 mogen niet meer dan tweederde van de breedte van het dakvlak beslaan;
  - de maximale inhoud mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen;
  - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen.

### 3.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

- Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
- de maximale goothoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte van een met het hoofdgebouw verbonden bijgebouw maximaal bedraagt:
- 3 meter of;
- de hoogte van de eerste bouwlaag of;
- de hoogte van het verlengde van de dakhelling van het hoofdgebouw;
- de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 5,5 meter bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat het gezamenlijke oppervlak van gebouwen, carports en overkappingen ten hoogste 60% van het bouwperceel bedraagt.

### 3.2.5 Carports en overkappingen

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

- de bouwhoogte carports en overkappingen bedraagt ten hoogste 5,5 m;
- de oppervlakte van een carport of een overkapping mag maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat het gezamenlijk oppervlak van gebouwen, carports en overkappingen ten hoogste 60% van het bouwperceel bedraagt.

### 3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag maximaal 4 m bedragen;
- de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen mag maximaal 8 m bedragen;
- de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 meter bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;

- ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- ter waarborging van de sociale veiligheid;
- ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

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:

- seksinrichtingen;
- bewoning, met uitzondering van het bepaalde in 3.1 sub h en o;
- vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- 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
- risicovolle inrichtingen;
- bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in de Nederlandse emissieregistratie (individueel geregistreerde bedrijven);
- bedrijfsactiviteiten die vallen onder het Besluit emissie-eisen stookinstallaties milieubeheer A (bedrijven met een opgesteld vermogen van 50 MW of meer);
- bedrijfsactiviteiten die vallen onder het Besluit emissie-eisen middelgrote stookinstallaties (bedrijven met middelgrote stookinstallaties);
- de opslag en verkoop van vuurwerk;
- de opslag van goederen en materialen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- zelfstandige horeca;
- grootschalige detailhandelsbedrijven en detailhandel;
- 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;
- 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.

### 3.5 Afwijking van de gebruiksregels

#### 3.5.1 Milieucategorieën

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van de vestiging van een bedrijf, vermeld in een hogere categorie van del ijst van bedrijfsactiviteiten dan wel voor de vestiging van een bedrijf dat niet in de categorieën, zoals genoemd in lid 3.1, van de lijst van bedrijfsactiviteiten is vermeld met dien verstande dat:

- 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;
- 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.

#### 3.5.2 Perifere detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1, voor de vestiging c.q. uitoefening van perifere detailhandel, met dien verstande dat:

- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel-perifeer - dhp' perifere detailhandel is toegestaan;
- 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;
- voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij uitgegaan wordt van een parkeernorm van minimaal 2,1 en maximaal 2,4 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak (bvo).

#### 3.5.3 Productiegebonden detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 sub j, voor het toestaan van groter oppervlak productiegebonden detailhandel, met dien verstande dat:

- door middel van branche-specifiek onderzoek zal moeten 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;

- het maximum bedrijfsvloeroppervlak (bvo) 250 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid, waarbij uitgegaan wordt van een minimale parkeernorm van minimaal 2,1 en maximaal 2,4 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak (bvo).
- #### 3.6 Uitsterfregeling
- Voor het gebruik van de gronden en gebouwen ter plaatse van het in bijlage 4 van deze regels aangegeven perceel, en zoals bedoeld in artikel 3.1 sub o, geldt het volgende:
  - het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige gebouwen als (burger)woning en bijgebouw, zoals aangegeven op bijlage 4, mag, mits naar aard en omvang niet vergroot, worden voortgezet.
  - Het huidige gebruik van de gronden en de daarop aanwezige gebouwen (woning en bijgebouw), zoals bedoeld onder sub a, vervalt indien:
  - dit gebruik na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan 6 maanden is onderbroken of
  - 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.





L K J H G F E D C B A

11  
10  
10'  
9  
8  
7  
7'  
6  
5  
4  
3  
2  
2'  
2  
1

PP 01  
PP 02  
PP 03  
PP 04  
PP 05  
PP 06  
PP 07  
PP 08  
PP 09  
PP 10  
PP 11  
PP 12  
PP 13  
PP 14  
PP 15  
PP 16  
PP 17  
PP 18  
PP 19  
PP 20

PP 21  
PP 22  
PP 23  
PP 24  
PP 25  
PP 26  
PP 27  
PP 28

PP 40  
PP 41  
PP 39  
PP 38  
PP 37  
PP 36  
PP 35  
PP 34  
PP 33  
PP 32  
PP 31  
PP 30  
PP 29

100 5000 5000 10000 100 15000 100 35500 5000 5000 5000 5000 5000 5500 6500 6400

verdieping

entree  
kast

bedrijfshal II  
579.00 m<sup>2</sup>

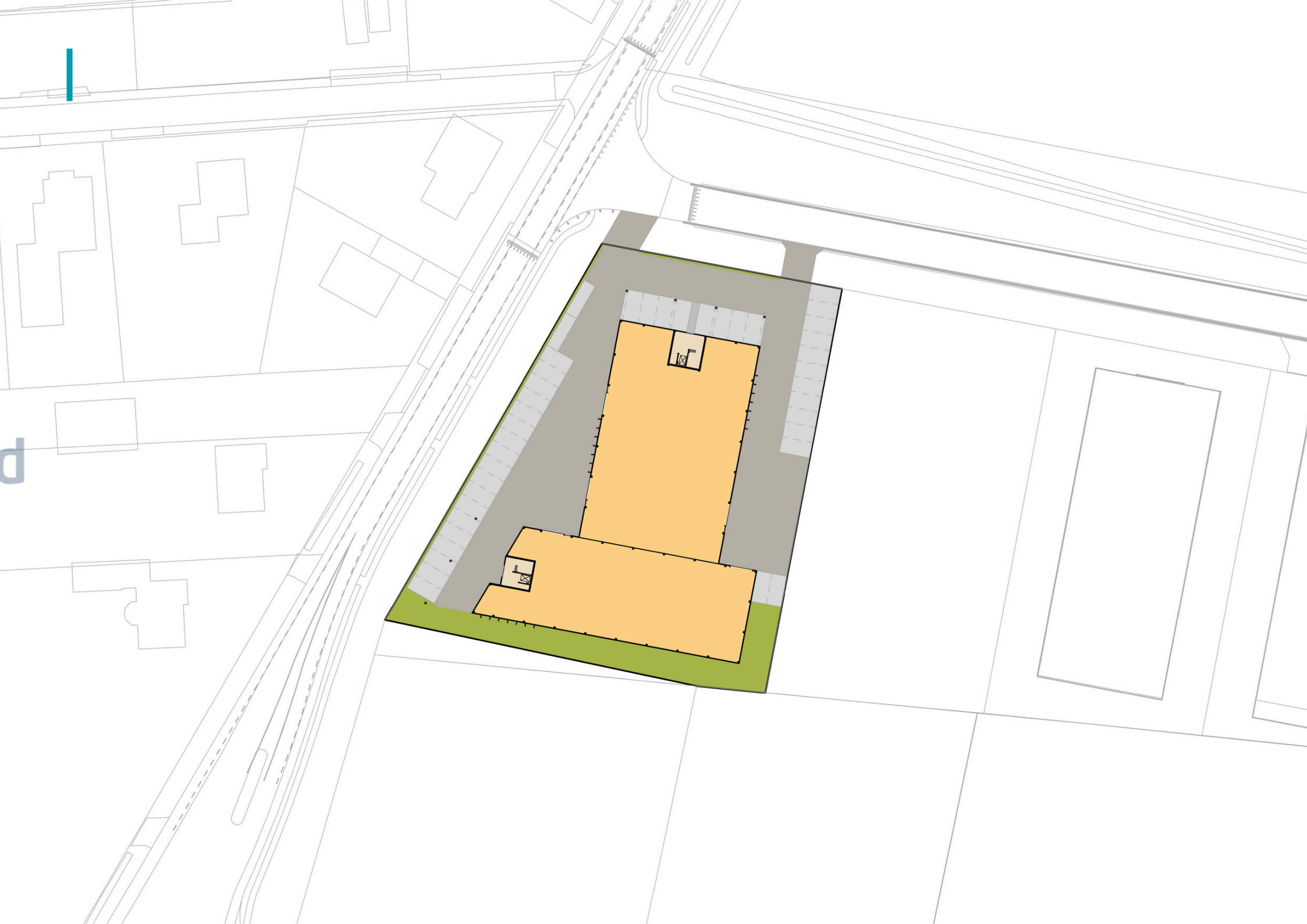
bedrijfshal I  
768.56 m<sup>2</sup>

kast  
entree

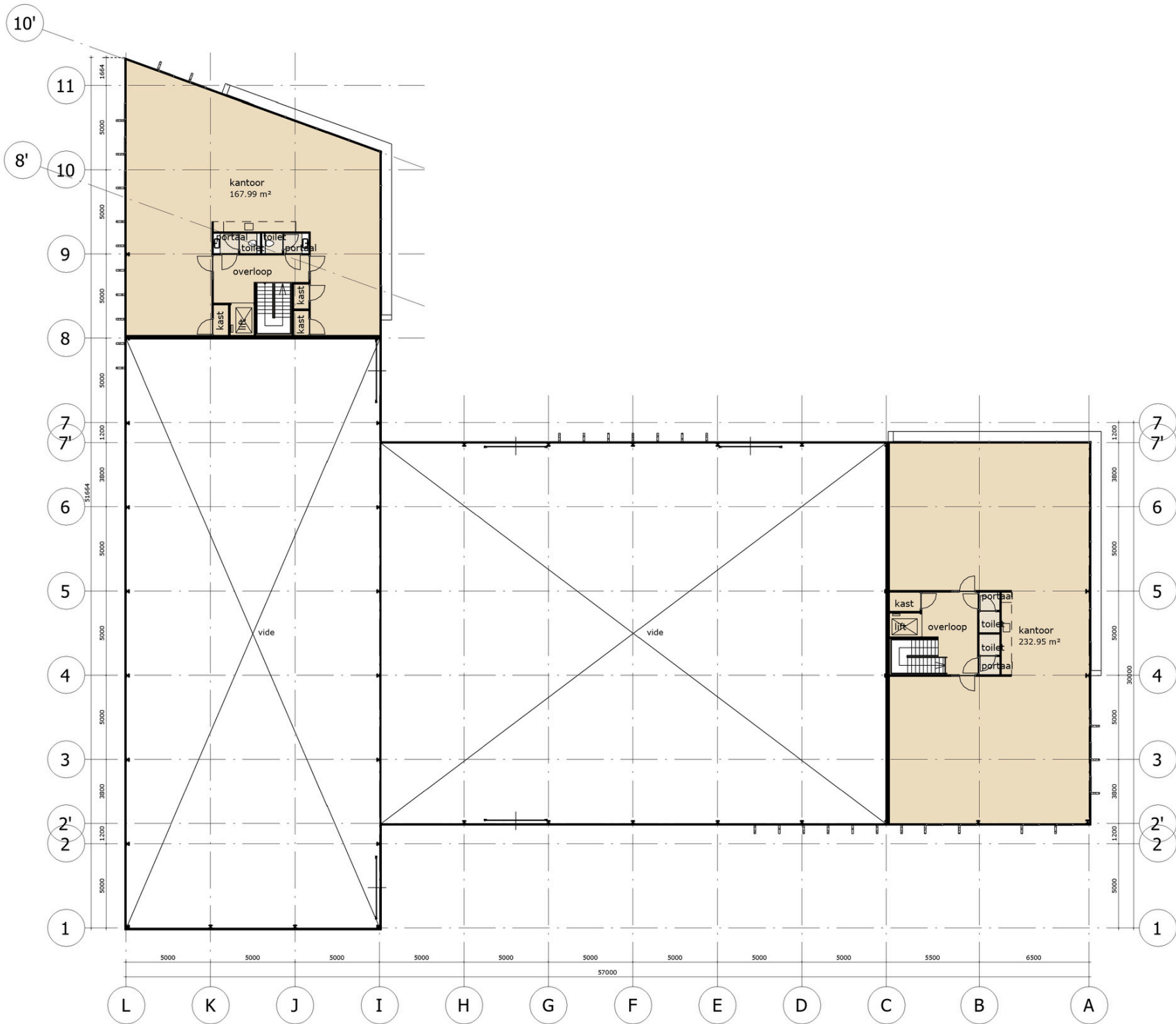
verdieping

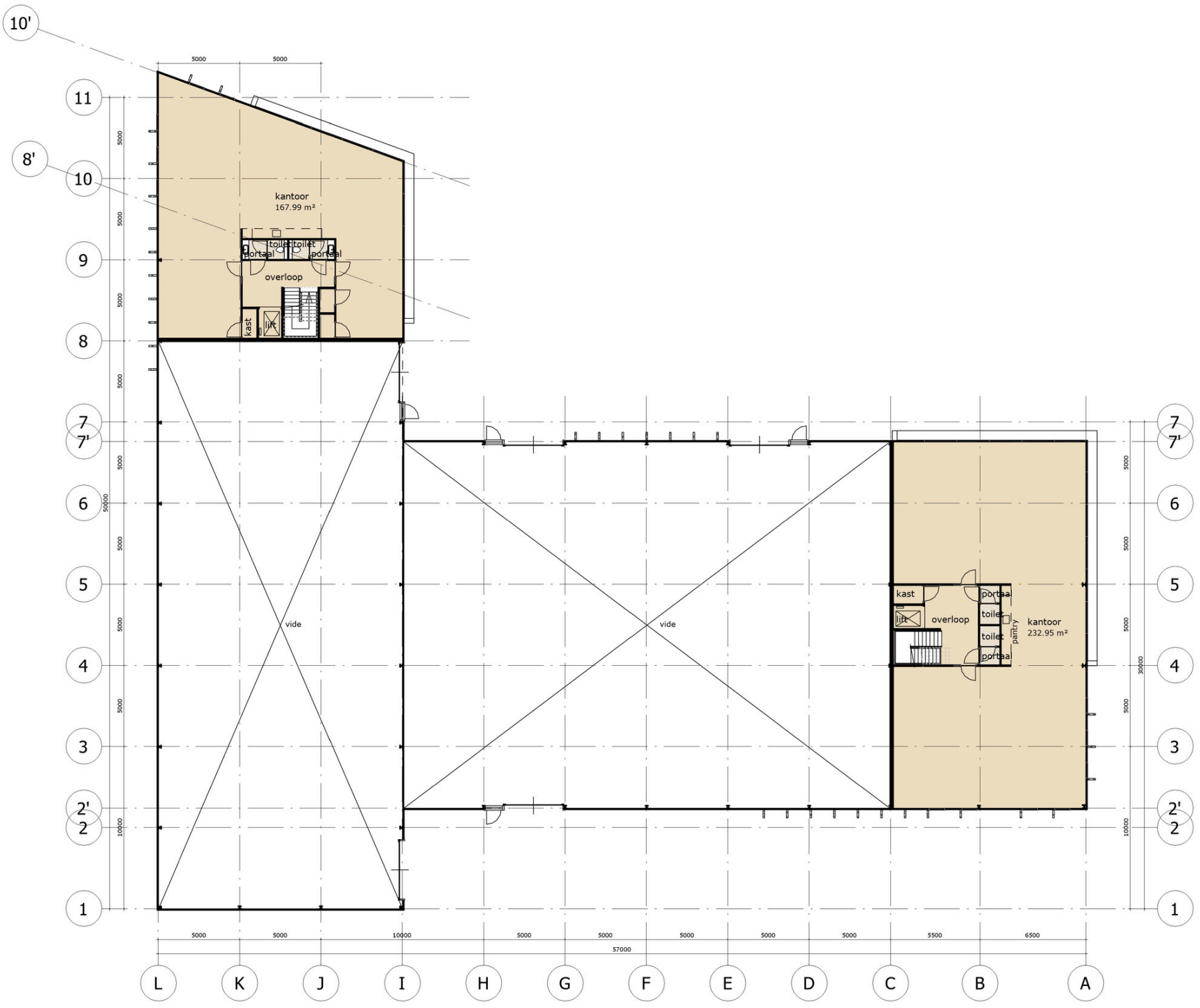
positie/ breedte  
in/ uitriten in nader  
overleg met gemeente

positie/ breedte  
in/ uitriten in nader  
overleg met gemeente











Namens de eigenaar wordt de verhuur van dit object begeleid door

**Bert Mulder**  
makelaar RM/RT

06 - 25 38 58 34  
[bert@jbvastgoedadvies.nl](mailto: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.