



Op goede zichtlocatie gelegen en ruim parkeren in directe omgeving

## TE HUUR WINKELRUIMTE

**Grotestraat 198, Borne**  
Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44





## OBJECT

### Algemeen

Te huur een zeer representatieve winkelruimte gelegen in het centrum van Borne, aan de Grotestraat 198. Dit deel van de Grotestraat kan worden gezien als het A1 winkelgebied met een groot aanbod aan zowel landelijke als regionale winkels.

De winkelruimte beschikt over een mogelijkheid te laden en lossen aan de achterzijde. Hier is het tevens mogelijk een auto te parkeren.

Direct nabij zijn onder andere gesitueerd Morselt Mode, Hesselink Mode en Hofland Optiek.

### Bestemmingsplan

"Algemene herziening Borne", met als enkelbestemming volgens artikel 8 "Centrum-1" (zie bijlage).

### Kadastraal

|          |         |
|----------|---------|
| Gemeente | Borne   |
| Sectie   | H       |
| Nummer   | 1325 A1 |

### Bouwjaar

1930

## Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 332 m<sup>2</sup> en is geheel gelegen op de begane grond.

| Bouwlaag     | Omschrijving          | Oppervlakte            |
|--------------|-----------------------|------------------------|
| Begane grond | winkelruimte          | ca. 232 m <sup>2</sup> |
| Begane grond | nevenruimten – pantry | ca. 100 m <sup>2</sup> |
| Totaal       |                       | ca. 332 m <sup>2</sup> |

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

Het object wordt casco verhuurd, echter opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

- Winkelpui – breedte ca. 13,0 mtr.
- Elektrische toegangs-/schuifdeur
- CV (gas) installatie
- Systeemplafond v.v. verlichtingsarmaturen
- Koeling
- Toilet
- Pantry
- Alarminstallatie
- Eigen aansluitingen nutsbedrijven
- Laad- en losmogelijkheden aan achterzijde op eigen terrein





## HUURGEGEVENS

### Huurprijs

€ 45.000,- per jaar, te vermeerderen met btw.

### Huurtermijn

5 jaar

### 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 object is gelegen in het centrum van Borne en is zeer goed bereikbaar per auto. Ook middels het openbaar vervoer is de winkel goed bereikbaar. Het dichtstbijzijnde busstation is gelegen op ca. 200 meter, het NS-station is gelegen op ca. 700 meter.

### Omgevingsfactoren

De winkelstraat kenmerkt zich door diverse lokale/landelijke ondernemers. In de directe omgeving van het object zijn onder andere gevestigd Bakker Bart, Bruna, Morselt Mode, Hesselink, Koehorst en Leurink Mode.

### Parkeren

In de directe omgeving van het object is voldoende mogelijkheid tot parkeren (blauwe zone).





## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding in 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 m<sup>2</sup> zijn kernbegrippen.



**Rob Temmink**  
053 485 22 44



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



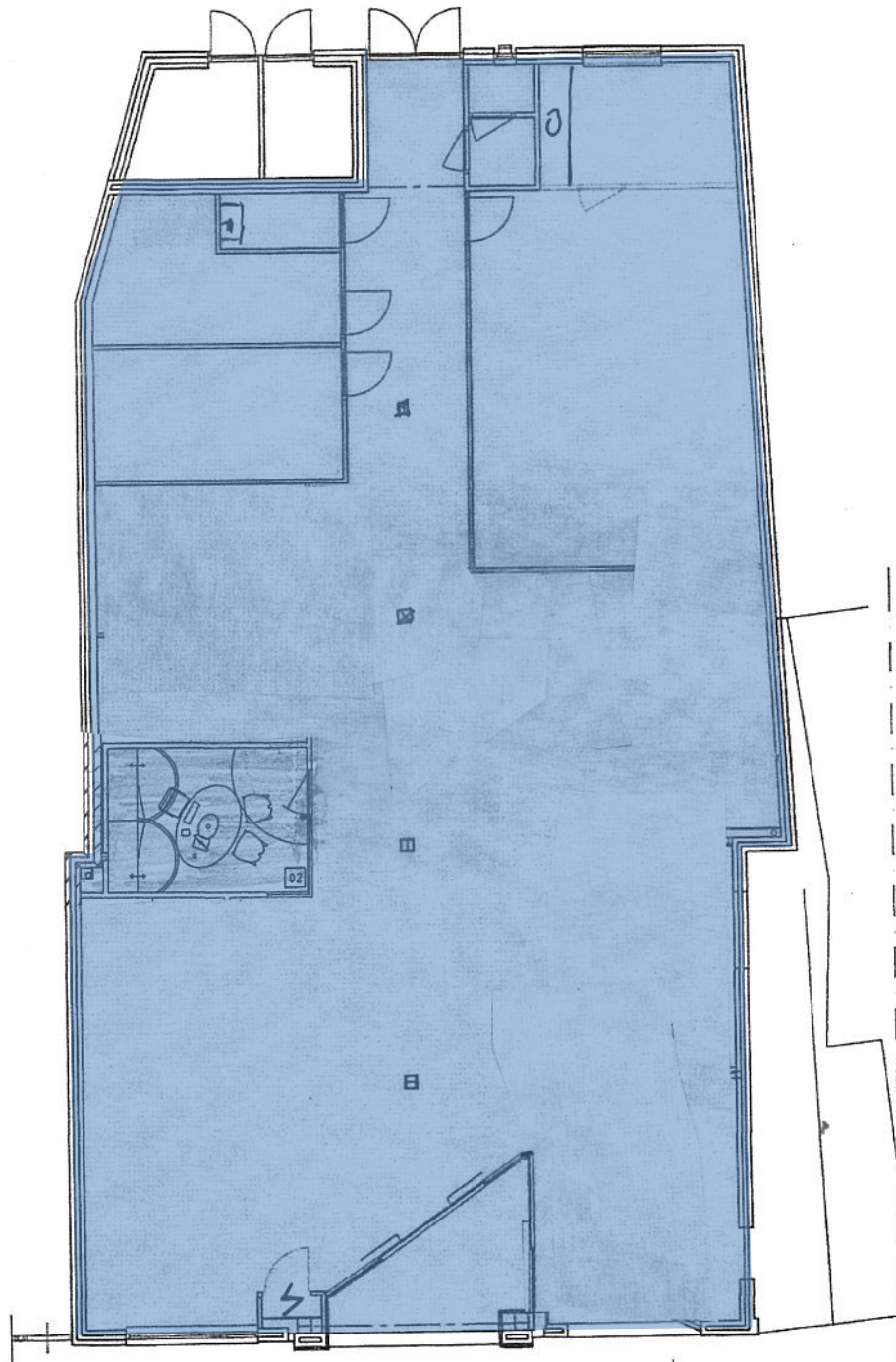
**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars



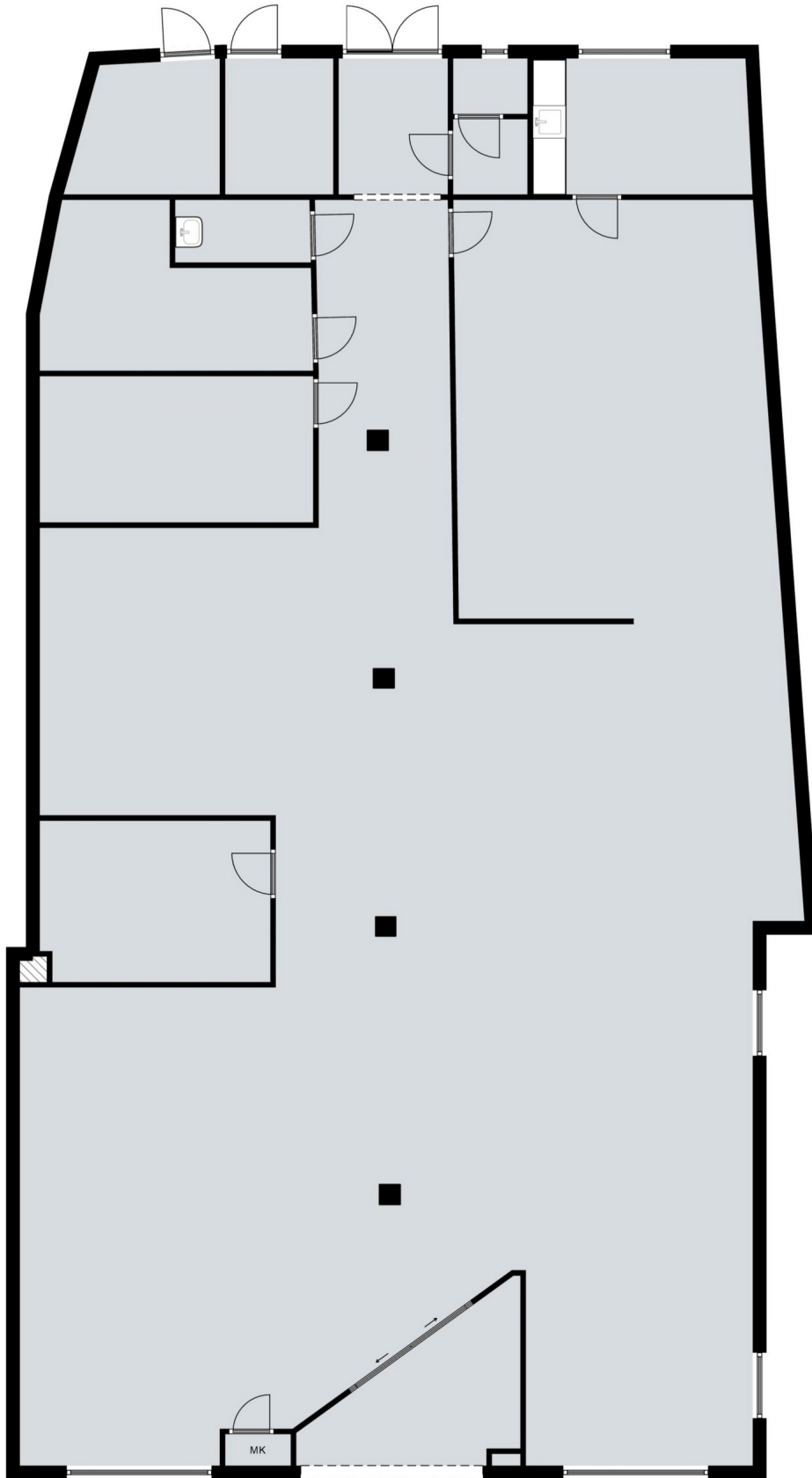
# BIJLAGEN

---



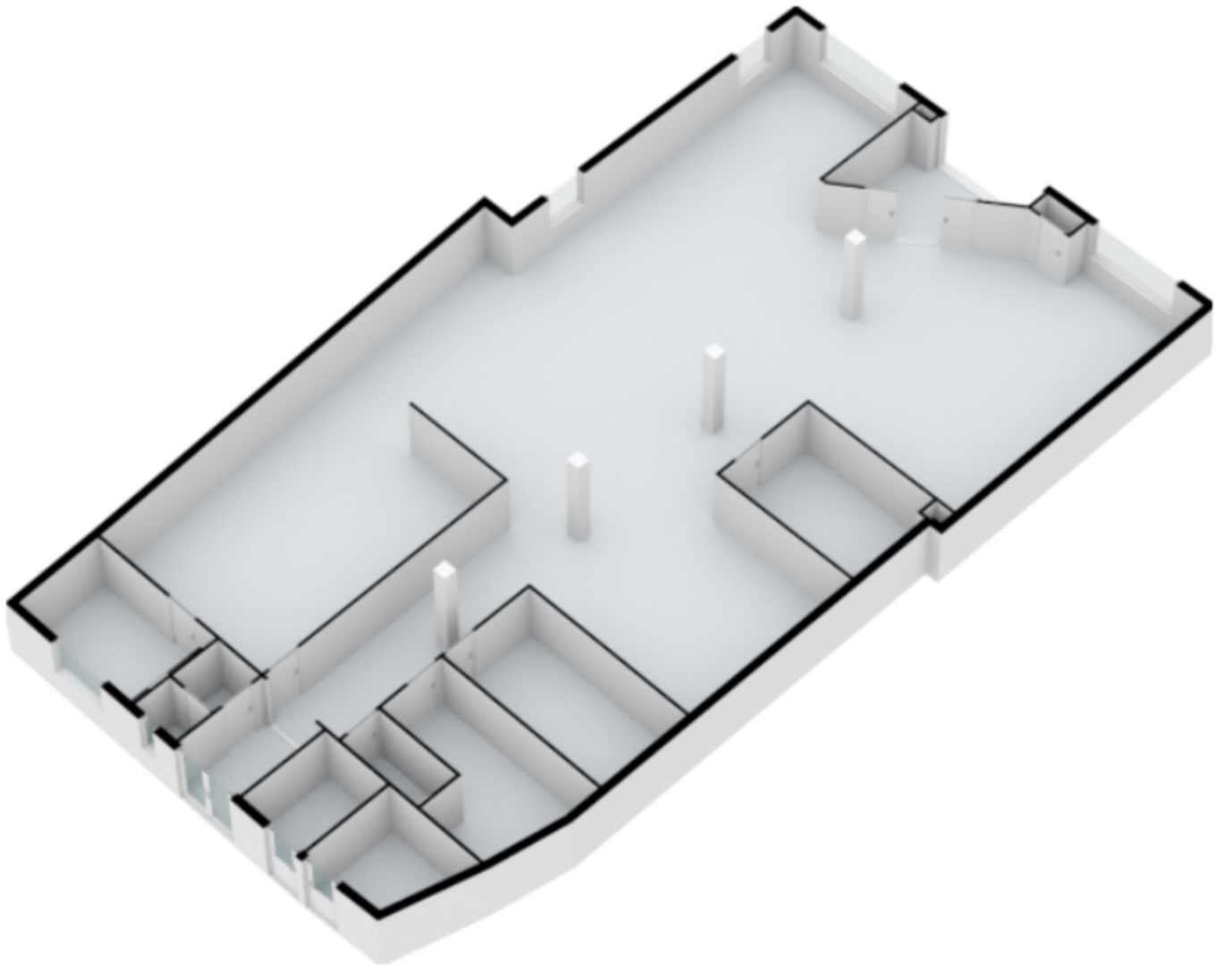


Grotestraat 198 te Borne - globale indelingstekening



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)







**Plannaam:** Algemene herziening Borne

**Datum afdruk:** 2023-01-06

**Naam overheid:** gemeente Borne

**IMRO-versie:** IMRO2012

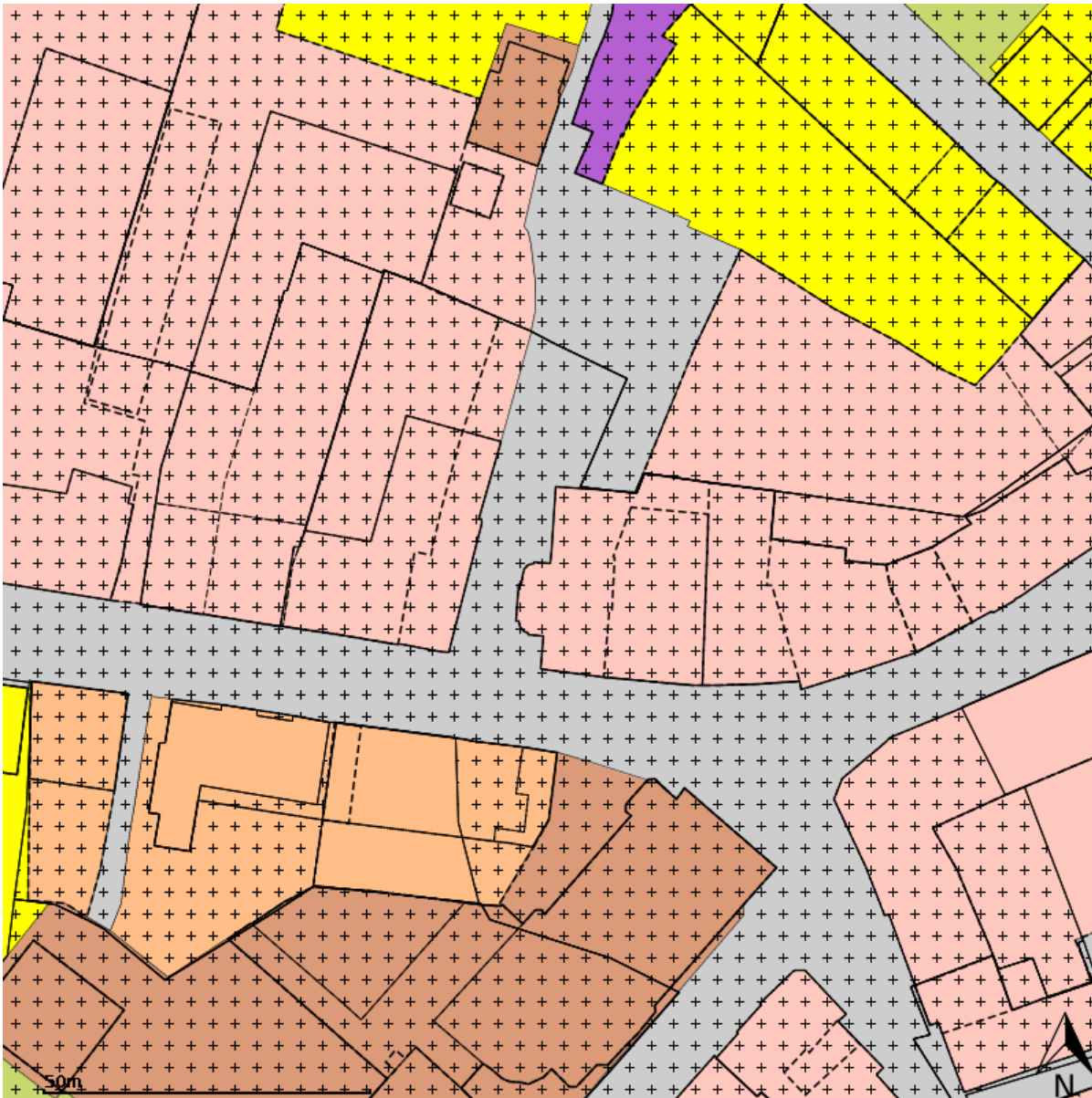
**Type plan:** bestemmingsplan

**Plan datum:** 2018-11-13

**Planidn:** NL.IMRO.0147.BpAHB-vg01

**Planstatus:** vastgesteld

**Dossierstatus:** geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

## Legenda

 plangebied

### Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

### Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

### Bouwvlakken

 bouwvlak

### Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

### Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

### Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006

### Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

### Structuurvisies

 plangebied

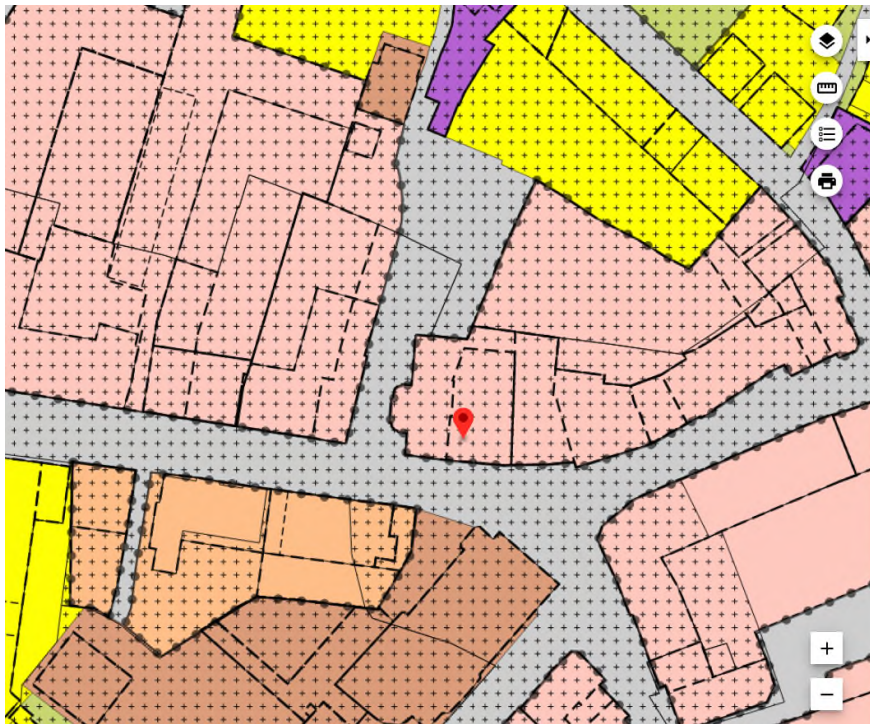
### Gescande kaarten

 plangebied

### Overige besluiten

 plangebied





Algemene herziening Borne  
gemeente Borne  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2018-11-13)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

248271, 480140

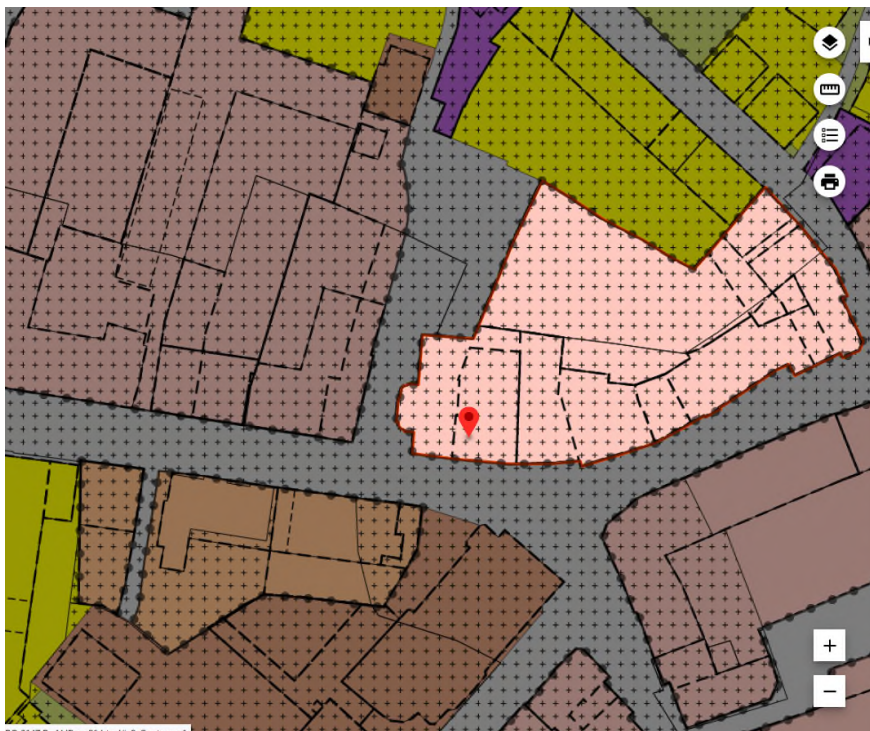
**Enkelbestemming**  
Centrum - 1

**Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie zeer hoog

**Bouwvlak**

**Funcctieaanduiding**  
dienstverlening

**Maatvoering**  
maximum goothoogte: 6 m



Algemene herziening Borne  
gemeente Borne  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2018-11-13)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

248271, 480140

**Enkelbestemming**  
Centrum - 1

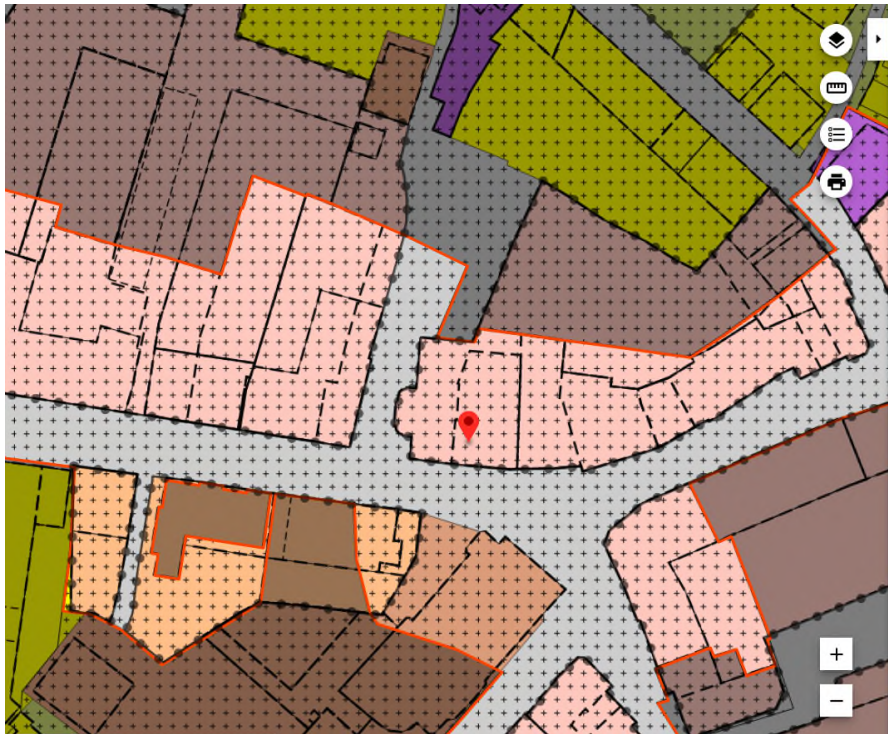
**Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie zeer hoog

**Bouwvlak**

**Funcctieaanduiding**  
dienstverlening

**Maatvoering**  
maximum goothoogte: 6 m





Algemene herziening Borne  
gemeente Borne  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2018-11-13)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

248271, 480140

**Enkelbestemming**  
Centrum - 1

**Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie zeer hoog

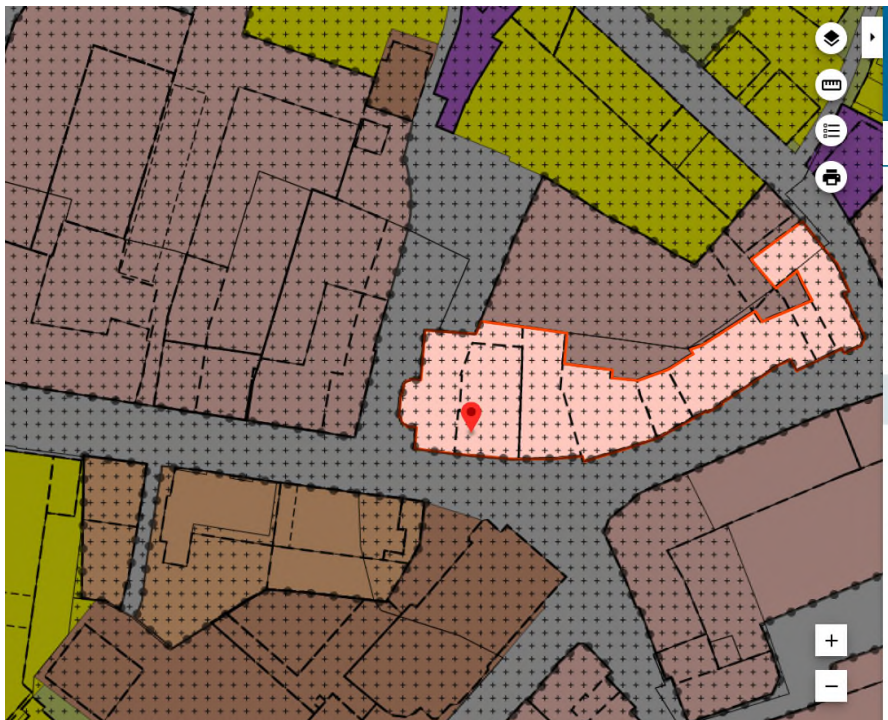
**Bouwvlak**

**Functieaanduiding**  
dienstverlening

**Maatvoering**  
maximum goothoogte: 6 m

+

-



Algemene herziening Borne  
gemeente Borne  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2018-11-13)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

248271, 480140

**Enkelbestemming**  
Centrum - 1

**Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie zeer hoog

**Bouwvlak**

**Functieaanduiding**  
dienstverlening

**Maatvoering**  
maximum goothoogte: 6 m

+

-





**Algemene herziening Borne**  
gemeente Borne  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2018-11-13)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

**248271, 480140**

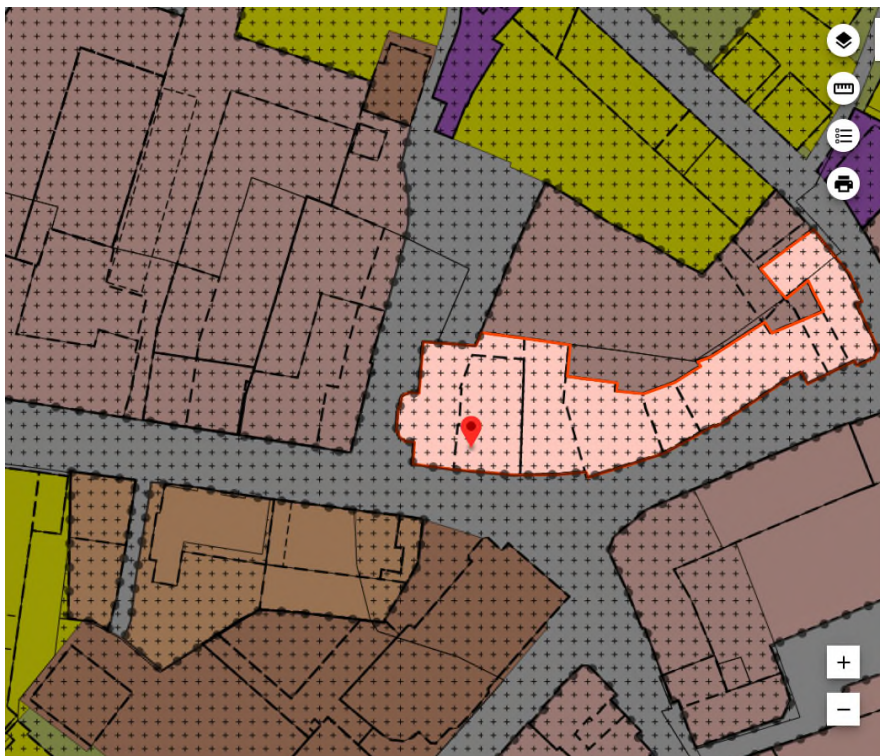
**Enkelbestemming**  
Centrum - 1

**Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie zeer hoog

**Bouwvlak**

**Funcieaanduiding**  
dienstverlening

**Maatvoering**  
maximum goothoogte: 6 m



**Algemene herziening Borne**  
gemeente Borne  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2018-11-13)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

**248271, 480140**

**Enkelbestemming**  
Centrum - 1

**Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie zeer hoog

**Bouwvlak**

**Funcieaanduiding**  
dienstverlening

**Maatvoering**  
maximum goothoogte: 6 m

## Artikel 8 Centrum - 1

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Centrum - 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen met daaronder begrepen beroep-aan-huis, uitsluitend op de verdieping, waarbij toegangen en bergingen vanaf de begane grond zijn toegestaan;
- [detailhandel](#), uitsluitend op de begane grond;
- [horeca](#) uit maximaal categorie 1a uit de [Lijst van Horeca-activiteiten](#), uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', tevens dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca maximaal categorie 1c', tevens horecabedrijven uit maximaal categorie 1c uit de [Lijst van Horeca-activiteiten](#), uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2', tevens horecabedrijven uit maximaal categorie 2 uit de [Lijst van Horeca-activiteiten](#), uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - Grotestraat 181', tevens horeca tot en met categorie 2 op de verdieping;
- ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tevens kantoorfuncties, uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', tevens een parkeergarage, al dan niet geheel of halfverdiept;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - Grotestraat 186', tevens [detailhandel](#) op de verdieping;
- ter plaatse van de aanduiding 'sport', tevens sport op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens wonen met daaronder begrepen [beroep-aan-huis](#) op de begane grond;

met de daarbij behorende:

- fietsenstallingen;
- groenvoorzieningen en tuinen;
- parkeervoorzieningen;
- verhardingen;
- water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Hoofdgebouwen - algemeen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- de hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het [bouwvlak](#) gebouwd;
- het [bouwvlak](#) mag volledig worden bebouwd;
- de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximaal de aangegeven goothoogte;



- de hoofdgebouwen worden vanaf de bovenkant van de goot (kniklijn) afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling maximaal 60° bedraagt, 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 6](#) 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 beslaan maximaal tweederde van de breedte van het dakvlak;
  - 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;
- in afwijking van het bepaalde onder d geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', maximaal de aangegeven bouwhoogte.

#### 8.2.2 Hoofdgebouwen - beschermenswaardig

In afwijking van het bepaalde in [8.2.1](#) gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermingswaardig' de volgende regels:

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

#### 8.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van [bijgebouwen](#) en [overkappingen](#) gelden de volgende regels:

- [bijgebouwen](#) en [overkappingen](#) worden uitsluitend binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd;
- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de gezamenlijke oppervlakte van [bijgebouwen](#) en [overkappingen](#) bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', maximaal de aangegeven bebouwingspercentage; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, bedraagt het bebouwingspercentage 100% van het bouwperceel.
- de goothoogte van [bijgebouwen](#) en [overkappingen](#) bedraagt maximaal 3,3 meter;
- de bouwhoogte van [bijgebouwen](#) en [overkappingen](#) bedraagt maximaal 6 meter;
- de bouw van [bijgebouwen](#) en [overkappingen](#) doet geen afbreuk aan de ruimtelijke karakteristiek en de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied zoals beschreven in de bestemming [Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#), ter plaatse van de bestemming [Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#)'.

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

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

- 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:
  - de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt maximaal 3 meter;
- sub a onder 1 is niet van toepassing ter plaatse van de bestemming [Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#).

#### 8.3 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:

- voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- waarborging van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- waarborging van de verkeersveiligheid;
- waarborging van de sociale veiligheid;
- waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### 8.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken ter plaatse van de bestemming '[Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#)' van het bepaalde in:

- [8.2.1](#), sub a, ten behoeve van de bouw van gebouwen buiten het bouwvlak;
- [8.2.1](#), sub d, ten behoeve van een afdekking met een kap met een kleinere helling dan 45° of ten behoeve van een platte afdekking;

onder de voorwaarden, dat:

- de ruimtelijke karakteristiek en de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied, zoals beschreven in [Artikel 35](#) wordt versterkt; dit betekent in ieder geval, dat de nieuwe bebouwing qua maat en schaal dient te passen in het stedenbouwkundig beeld van het plangebied;
- geen afbreuk wordt gedaan aan de samenhang van het gevelbeeld langs de betreffende straatwand;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en zich daarop bevindende bouwwerken.

#### 8.5 Specifieke gebruiksregels

##### 8.5.1 Beroep-aan-huis

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken voor een beroep-aan-huis gelden de volgende regels:



- 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>.

#### 8.5.2 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:

- wonen in vrijstaande gebouwen;
- perifere detailhandel en supermarkten.

### 8.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 8.6.1 Afwijken voor dienstverlening

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [8.1](#) en dienstverlening toestaan, met dien verstande dat het dienstverlenende bedrijf naar ruimtelijke uitstraling en publieksgericht karakter vergelijkbaar is met een detailhandelsbedrijf.

#### 8.6.2 Bedrijf-aan-huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [8.1](#) sub a voor de uitoefening van een [bedrijf-aan-huis](#) in hoofd- of [bijgebouwen](#), met dien verstande dat:

- de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- 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:
  - 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
  - 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;
- 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;
- dat [detailhandel](#) uitsluitend in de volgende vormen is toegestaan:
  - een beperkte verkoop in het klein in verband met de uitoefening van het [bedrijf-aan-huis](#) in of bij het hoofdgebouw;
  - kleinschalige [detailhandel](#) waarbij de verkoop uitsluitend via elektronische weg plaatsvindt en ter plaatse geen goederen worden uitgestald of aan particulieren worden afgeleverd;
- 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>.

### 8.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het maximaal toegestane aantal woningen op een bouwperceel te verlagen tot het aantal bestaande woningen, mits:

- een termijn van tenminste één jaar is verstreken na het moment dat dit plan in werking is getreden;
- op het moment van verstrijken van de onder a genoemde termijn geen sprake is van een aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.

### 1.37 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

## Artikel 12 Dienstverlening

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- 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:
  - de woonfunctie aanwezig is op 8 maart 2013, indien de woonfunctie niet aanwezig is op 8 maart 2013 is maximaal 1 woning toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'atelier', tevens een atelier;
- 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;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning;
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tevens detailhandel uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca', tevens horeca uit categorie 1a uit de [Lijst van Horeca-activiteiten](#) uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', tevens maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- fietsenstallingen;
- groenvoorzieningen en tuinen;
- parkeervoorzieningen;
- verhardingen;
- water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Hoofdgebouwen - algemeen



Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- hoofdgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximaal de aangegeven goothoogte;
- de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', maximaal de aangegeven bouwhoogte;
- de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' maximaal de aangegeven goot- en bouwhoogte;
- 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;
- de hoofdgebouwen worden vanaf de bovenkant van de goot (kniklijn) afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling maximaal 60° bedraagt, 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 6, 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 beslaan maximaal tweederde van de breedte van het dakvlak;
  - 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.
- in afwijking van het bepaalde onder g zijn de ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande afdekkingen, die hiervan afwijken, toegestaan.

#### 12.2.2 Hoofdgebouwen - beschermenswaardig

In afwijking van [12.2.1](#) gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermingswaardig', de volgende regels:

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

#### 12.2.3 Bijgebouwen en overkappingen - algemeen

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

- bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;

- de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 1 meter;
- de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3,3 meter;
- de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 6 meter;
- de oppervlakte van overkappingen bedraagt maximaal 20 m<sup>2</sup>;
- 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;
- indien geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is opgenomen, bedraagt de oppervlakte van bijgebouwen buiten het bouwvlak per bouwperceel maximaal 55 m<sup>2</sup>.

#### 12.2.4 Bijgebouwen en overkappingen - Beschermd dorpsgezicht

In afwijking van het bepaalde in [12.2.3](#) gelden voor het bouwen van bijgebouwen ter plaatse van de bestemming [Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#) de volgende regels:

- bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- bijgebouwen en overkappingen worden 1 meter achter de voorgevellijn opgericht;
- het oppervlak van hoofdgebouw, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 40% van het oppervlak van het bouwperceel;
- het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en overkappingen bedraagt, met in achtname van het bepaalde in sub c, buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermenswaardig' maximaal:
  - 45 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 300 m<sup>2</sup>;
  - 55 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte van 301 t/m 500 m<sup>2</sup>;
  - 60 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte van 501 t/m 750 m<sup>2</sup>;
  - 65 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte van 751 t/m 1.000 m<sup>2</sup>;
  - 70 m<sup>2</sup> op bouwpercelen met een oppervlakte van 1.001 m<sup>2</sup> en meer;
- de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak maximaal 2,7 meter en 4 meter bedraagt ;
- 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';
- 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;
- de bouw van bijgebouwen en overkappingen doet geen afbreuk aan de ruimtelijke karakteristiek en de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied, zoals beschreven in artikel 34 [Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#);

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

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

- 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:
  - de bouwhoogte van tuinmeubilair maximaal 3 meter bedraagt;



- sub a onder 1 is niet van toepassing ter plaatse van de bestemming ['Waarde - Beschermde dorpsgezicht'](#).

### 12.3 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:

- voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- waarborging van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- waarborging van de verkeersveiligheid;
- waarborging van de sociale veiligheid;
- waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 12.4 Specifieke gebruiksregels

#### 12.4.1 Beroep-aan-huis

Ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken voor een beroep-aan-huis gelden de volgende regels:

- 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>.

#### 12.4.2 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:

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

### 12.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 12.5.1 Bedrijf-aan-huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [12.1](#) onder b voor de uitoefening van een [bedrijf-aan-huis](#) in hoofd- of [bijgebouwen](#), met dien verstande dat:

- de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- 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:
  - 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

- 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;
- 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;
- parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt;
- [detailhandel](#) uitsluitend in de volgende vormen is toegestaan:
  - een beperkte verkoop in het klein in verband met de uitoefening van het [bedrijf-aan-huis](#) in of bij het hoofdgebouw;
  - kleinschalige [detailhandel](#) waarbij de verkoop uitsluitend via elektronische weg plaatsvindt en ter plaatse geen goederen worden uitgestald of aan particulieren worden afgeleverd;
- 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>.

### **1.36 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.

### **1.48 horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

### **1.96 wonen**

het gebruiken van (een gedeelte van) een gebouw ten behoeve van het huisvesten van maximaal één huishouden met uitzondering van inwoning.





## Denken in oplossingen!



*U hebt uw zaken goed geregeld, maar in uw bedrijf kan er altijd iets misgaan. Wij helpen u risico's in kaart te brengen en bieden u vervolgens de meest ideale verzekeringsoplossing.*

### Over ons

Wij zijn ontstaan uit een samenwerking tussen **Snelder Zylstra Bedrijfsmakelaars** en **Veldsink Velten Groep**. De unieke combinatie van kennis van bedrijfsmatig onroerend goed en kennis op het gebied van risicobeheersing zorgt ervoor dat wij in staat zijn onze relaties een verzekeringspakket op maat te bieden. Of het nu gaat om risico's op het gebied van aansprakelijkheid, bedrijfscontinuïteit, vervoer, inkomen, pensioen etc.

### Profiteer mee

Profiteer mee van deze unieke combinatie! Voor vragen, een oriënterend gesprek en/of een gratis polischeck kun u contact met ons opnemen!

### Ons werkveld

- Gekwalificeerde en goed opgeleide medewerkers
- Advies op basis van onze kennis van uw bedrijf
- Kennis, ervaring en diep geworteld in de regio
- Snelle schadebehandeling
- Uitgebreide risicoanalyse

### Contact opnemen?

053 485 22 55

info@snelderzylstraverzekeringen.nl

[snelderzylstraverzekeringen.nl](http://snelderzylstraverzekeringen.nl)

*Optimaal  
verzekerings  
pakket!*



Welke risico's wilt u verzekeren en welke draagt u zelf? Wij stellen een uniek verzekeringspakket samen dat past bij uw situatie!



**Daniël Nijhof**  
Directeur