

| Brochure

Zenderen Bouwgrond Reefsweg 7625 SR



Bedrijfsmakelaars gedreven in vastgoed.

Wij zijn *JB Vastgoed Advies*

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.

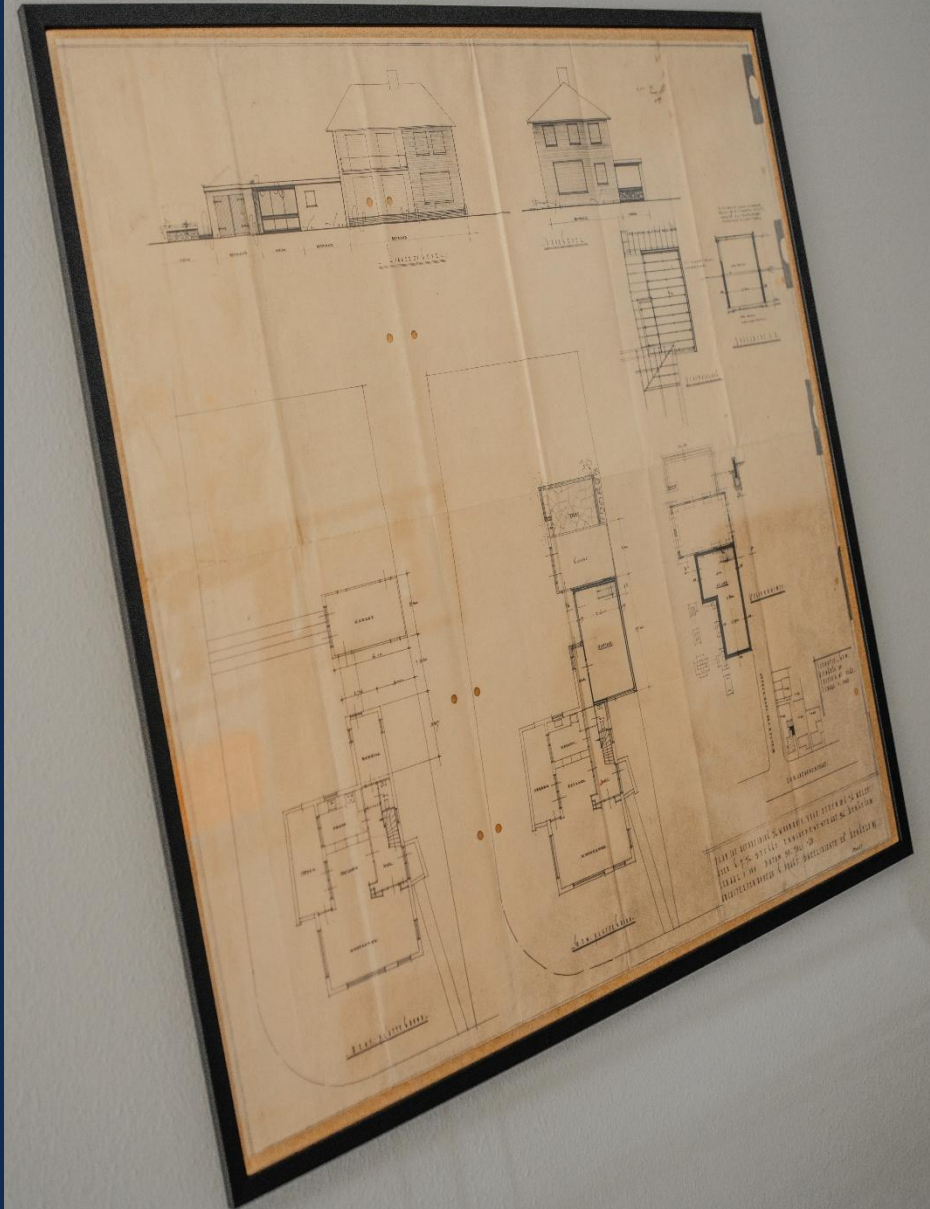
Zo kunnen we ons nog meer specialiseren in (commercieel) vastgoed, vastgoed beheer, taxaties voor zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.

Enschedeestraat 94

7551 EP Hengelo

074 205 10 18

info@jbvastgoedadvies.nl



Even voorstellen



Bert Mulder RM/RT

06 25 38 58 34

bert@jbvastgoedadvies.nl



Mieke de Vries

074 205 10 18

mieke@jbvastgoedadvies.nl



Eline Kleinsman

074 205 10 18

eline@jbvastgoedadvies.nl



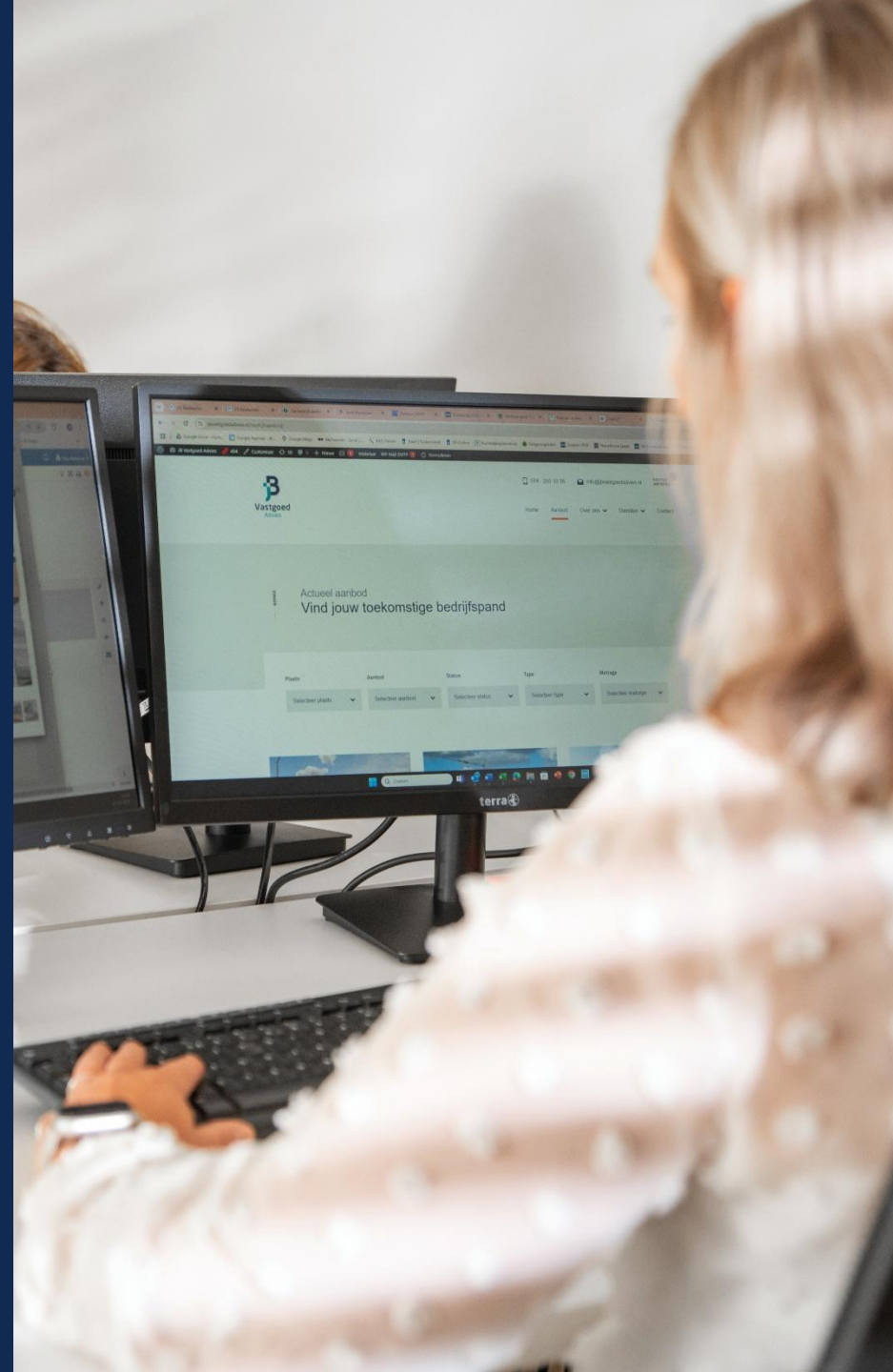
Tom Senkeldam

06 43 20 39 00

tom@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

Omschrijving	5
Locatiekaart	7
Bestemmingsplan	8
Foto's	13
Plattengrond	19
Kadaster	20



Omschrijving



Algemeen

Op een unieke landelijke locatie aan de rand van Zenderen bieden wij u deze royale bouwka­vel van circa 3.400 m² eigen grond aan. Het perceel maakt deel uit van een nog te realiseren kadastrale splitsing van het oorspronkelijke erf aan de Reefsweg 5.

Het perceel biedt een zeldzaam mooie kans om uw droomwoning te realiseren in het Twentse buitengebied, met weids uitzicht over de omliggende landerijen en de rust van het platteland. De ligging is landelijk, maar tegelijkertijd goed bereikbaar via de nabijgelegen N743, met uitvalswegen richting Borne, Almelo en Hengelo.

Naastgelegen perceel wordt separaat aangeboden als woning – vraag ons naar de mogelijkheden!

Locatie

Het object is gelegen aan Reefsweg 5, 7625 SR te Zenderen (nog nieuw huisnummer te bepalen), op een rustige en landelijke locatie aan de rand van het dorp, met een fraai uitzicht over de omliggende landerijen en het Twentse buitengebied.

Bereikbaarheid

Het object is goed bereikbaar met zowel eigen vervoer als openbaar vervoer. De op- en afrit van de A1 (afslag Borne/Zenderen) ligt op slechts 5 autominuten afstand, waardoor onder andere Hengelo, Almelo en Enschede snel bereikbaar zijn. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op loopafstand (ca. 200 meter) aan de Hoofdstraat, met verbindingen richting Borne, Almelo en Hengelo.

Omschrijving

Vraagprijs

€ 425.000,- k.k.

Bouwmogelijkheden

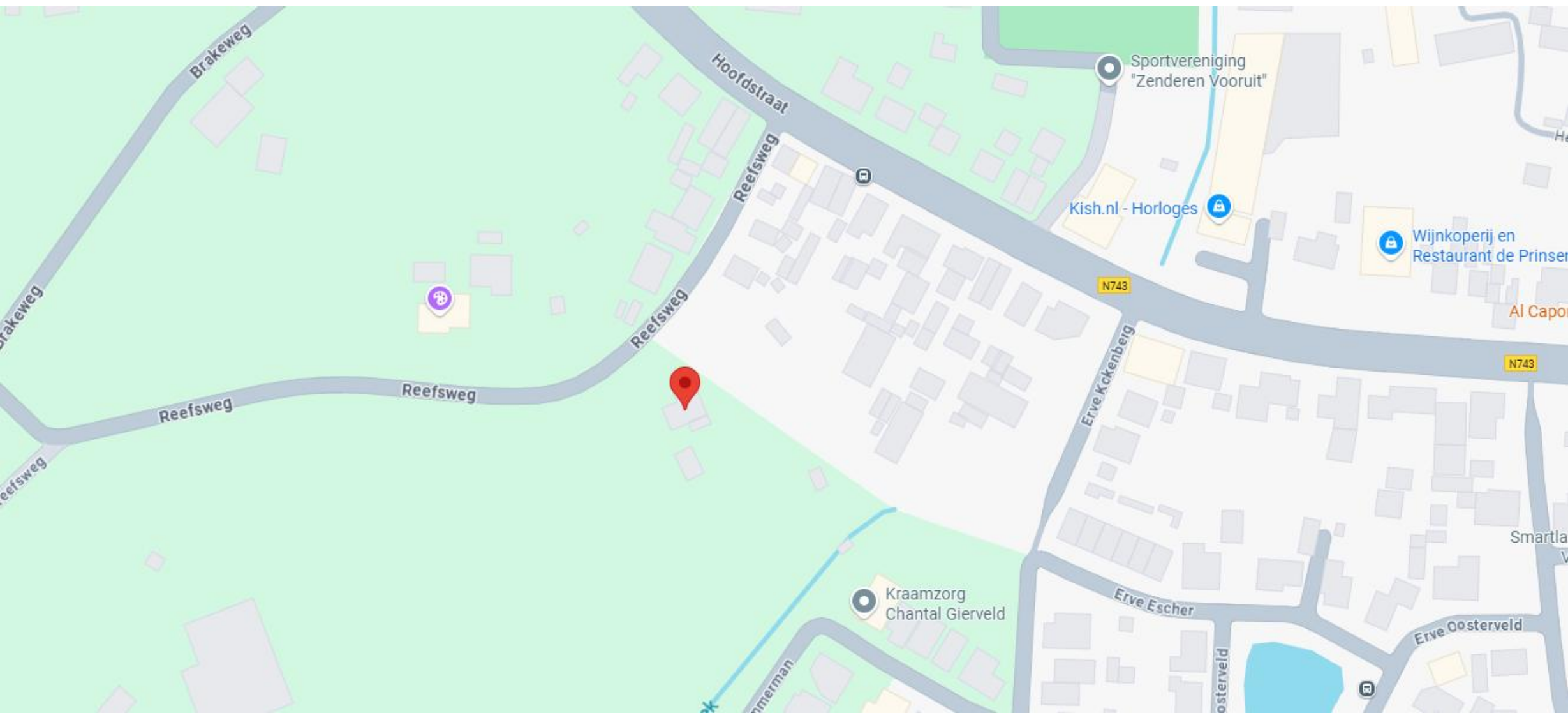
Het perceel wordt aangeboden als bouwgrond met woonbestemming, waarbij u de vrijheid heeft om zelf uw eigen woning te ontwerpen en te realiseren, conform het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Borne" met de regels die van toepassing zijn op "Wonen" van de Gemeente Borne. Artist Impressions van Raymond Horstman Architecten zijn beschikbaar om u een beeld te geven van de mogelijkheden – maar u bent volledig vrij in uw architectuurkeuze en invulling, binnen de geldende regels.

Vraag ons naar de bouwvoorwaarden en de actuele status van het splitsingsproces en het bestemmingsplan.

Voorzieningen

- Ca. 3.400 m² bouwgrond (na splitsing);
- Bestemming: wonen (vraag naar de voorwaarden en mogelijkheden);
- Landelijk wonen in een groene omgeving;
- Geen verplichting tot architect, aannemer of bouwstijl;
- Uitstekend bereikbaar, nabij Borne, A1 en A35;
- Rust, ruimte en uitzicht over het Twentse landschap.

Locatiekaart



Bestemmingsplan

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf en/of een niet grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet in combinatie met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' uitsluitend de uitoefening van een boomkwekerijbedrijf met bijbehorende containerteelt en kassen en agrarische bedrijfsactiviteiten waarbij geen landbouwhuisdieren worden gehouden is toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte aan containerteelt buiten, maar aansluitend aan het bouwvlak maximaal 1,5 hectare per bedrijf mag bedragen, waarbij een waterbassin van maximaal 150 m2 en

een maximale bouwhoogte van 3 m is toegestaan;

b. opslag ten behoeve van ter plekke uitgeoefende boomkwekerijactiviteiten is toegestaan;

1. de uitoefening van een productiegerichte paardenhouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenhouderij productiegericht';
2. de uitoefening van een gebruiksgerichte paardenhouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenhouderij gebruiksgericht';
3. uitsluitend de bestaande intensieve veehouderijen zijn toegestaan;

- b. containerteelt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - containerteelt';
- c. instandhouding en versterking van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'openheid', voor openheid, met dien verstande dat het kweken van boomkwekerijgewassen niet is toegestaan;

Bestemmingsplan

- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – hoogteverschillen', voor hoogteverschillen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – beplantingselementen', voor beplantingselementen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – bijzondere waterhuishoudkundige situatie', voor een bijzondere waterhuishoudkundige situatie;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – bijzondere botanische waarden', voor bijzondere botanische waarden;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – bijzondere waterafhankelijke waarden', voor bijzondere waterafhankelijke waarden;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – veldschuur', uitsluitend voor bestaande veldschuren;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan', voor een ijsbaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'museum', voor het gebruik als museumboerderij;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – boomgaard' voor een boomgaard;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – plattelandswoning' voor een plattelandswoning, inclusief het gebruik van tuinen, erven en (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen als bijgebouw;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – verblijfsruimten', voor het gebruik van maximaal 6 verblijfsruimten ten behoeve van grooms, ruiters en stagiairs van de paardenhouderij, inclusief gemeenschappelijke ruimten, met een maximaal vloeroppervlakte van 300 m², met dien verstande dat de oppervlakte per verblijfsruimte maximaal 50 m² mag bedragen;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalige recreatieve functie 1' voor een kleinschalige recreatieve functie, met dien verstande dat in bestaande bebouwing zijn toegestaan: maximaal 6 plattelandskamers met een maximum vloeroppervlakte van 300 m², ruimten ten behoeve van het houden van bijeenkomsten, cursussen en dergelijke, een boerderijwinkel en aan deze functies ondergeschikte horeca;

Bestemmingsplan

q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalige recreatieve functie 2' voor een kleinschalige recreatieve functie, met dien verstande dat in bestaande bebouwing zijn toegestaan: verwerking van (detail)handel in (semi-) agrarische (eind)producten, bed & breakfast met een maximum vloeroppervlak van 50 m² per kamer en maximaal 4 gasten tegelijkertijd aanwezig, maximaal 4 plattelandskamers inclusief gemeenschappelijke ruimte met een maximum van 300 m², kleinschalige dagrecreatieve activiteiten in de vorm van boerderij- en omgevingsexcursies, een kinderboerderij, culturele of spirituele groepsbijeenkomsten dan wel tentoonstellingen op het gebied van landbouw, cultuur, natuur of heemkunde en zakelijke en maatschappelijk dienstverlening door de gebruiker, alsmede voor ondergeschikte horeca ten behoeve van de kleinschalige

recreatieve functie. De hiervoor gebruikte oppervlakte mag maximaal 100 m² bedragen (inpandig). Voor zover de nevenactiviteiten buiten worden uitgeoefend dienen deze binnen het agrarisch bouwperceel plaats te vinden. De hiervoor gebruikte oppervlakte mag maximaal 2% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;

r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalige recreatieve functie 3' voor een verwerking van en (detail)handel in (semi-)agrarische (eind)producten, kleinschalige dagrecreatieve activiteiten in de vorm van boerderij- en omgevingsexcursies, maximaal 25 kampeermiddelen, een kinderboerderij, culturele of spirituele groepsbijeenkomsten dan wel tentoonstellingen op het gebied van landbouw, cultuur, natuur of heemkunde, maatschappelijke dienstverlening en ondergeschikte horeca. De hiervoor gebruikte oppervlakte mag maximaal

100 m² bedragen (inpandig). Voor zover de nevenactiviteiten buiten worden uitgeoefend dienen deze binnen het agrarisch bouwperceel plaats te vinden. De hiervoor gebruikte oppervlakte mag maximaal 2% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;

s. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstalling' uitsluitend voor een paardenstalling;

t. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' dienen de betrokken bouwvlakken te worden beschouwd als één bouwvlak;

Bestemmingsplan

u. medegebruik voor stalling en opslag in de vorm van:

1. stalling en verhuur van paarden en wagens, fietsen en daarmee gelijk te stellen niet-gemotoriseerde vervoermiddelen;
 2. stalling van caravans, kampeerauto's, vouwwagens en daarmee gelijk te stellen recreatieve vervoermiddelen;
 3. opslag van (semi)agrarische en/of particuliere goederen alsmede bedrijfsmatige opslag behorend bij een kantoor, beroep of bedrijf aan huis van goederen of van een elders uitgeoefend agrarisch bedrijf;
- mits:

- de stalling en opslag in pandig in de bestaande gebouwen op het agrarisch bouwperceel die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, plaatsvinden;

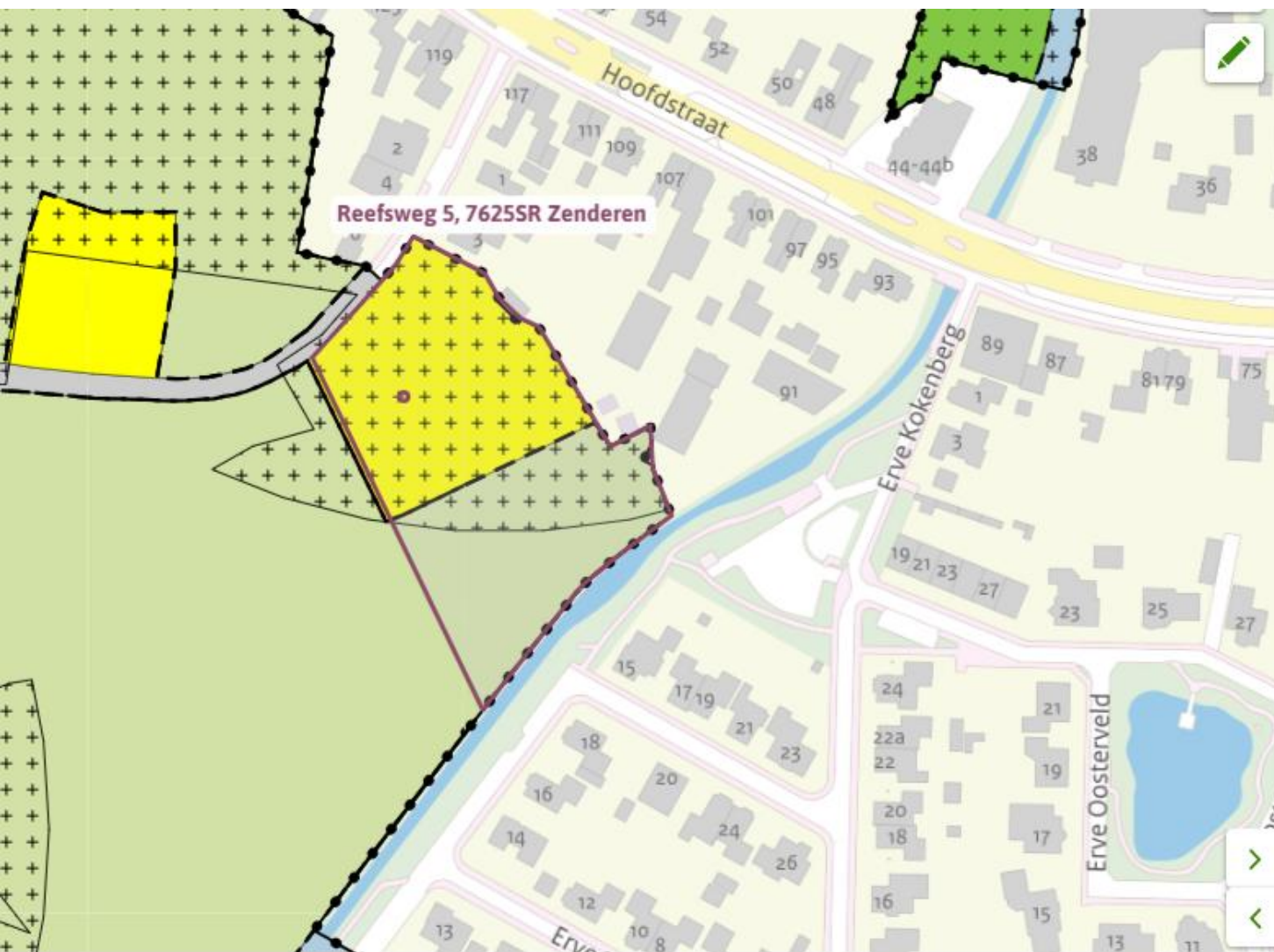
- de stalling en opslag plaatsvindt in vrijkomende agrarische bebouwing;
 - de in gebruik zijnde vloeroppervlakte voor opslag en stalling niet meer bedraagt dan 25% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op het agrarisch bouwvlak;
- v. uitsluitend opslag van werktuigen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - werktuigenberging';
- w. een beeldentuin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - beeldentuin';
- x. ondergeschikte horeca in de vorm van een kantine ten behoeve van een gebruiksgerichte paardenhouderij;
- y. de bestaande paardenbakken buiten het bouwvlak;
- z. de bestaande sleufsilo's, kuilvoer- en mestplaten buiten het bouwvlak;

- aa. de bestaande bed & breakfast en plattelandskamers, met dien verstande dat de oppervlakte van een kamer niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- bb. de bestaande wandel- en fietspaden en erfontsluitingswegen;
- cc. uitsluitend de bestaande schuil- en/of melkstallen buiten het bouwvlak;
- dd. hobbymatige weidegang van vee;
- ee. zonnepanelen binnen het bouwvlak;
- ff. natuurontwikkeling;

Voor het volledige bestemmingsplan wordt verwezen naar:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0147.BpBG2014-vg02/r_NL.IMRO.0147.BpBG2014-vg02.html

Bestemmingsplan



Bestemmingsvlakken (4)

 Waarde - Archeologische verwachting 1 >

 Wonen >

 Verkeer >

 Agrarisch met waarden >

Functieaanduidingen (2)

 specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen

 specifieke vorm van agrarisch met waarden - beplantingselementen

Foto's













Plattegrond



Kadaster



Interesse in de Reefsweg? Neem contact op met Bert

06 25 38 58 34

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.