

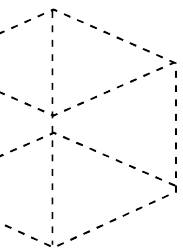


**TE KOOP**

**BEDRIJFSRUIMTE**

Leijdsweg 62, Enschede

Vraagprijs: Op aanvraag



# Kenmerken & specificaties



Oppervlakte bedrijfspan	250 m <sup>2</sup>
Locatie	Gelegen in woonwijk Velve - Lindenhof - 't Wooldrik
Parkeren	Voldoende parkeergelegenheid voor het object
Bestemming	Velve - Lindenhof - 't Wooldrik, enkelbestemming: Bedrijf.
Vraagprijs	op aanvraag
Aanvaarding	In overleg

# Omschrijving

In de wijk Velve - Lindenhof in Enschede bieden wij u deze bedrijfsruimte met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> te koop aan. Het object is in 2014 in zijn geheel gemoderniseerd en uitermate geschikt is voor opslag- en/of lichte productiedoeleinden. Voor het object is er ruime parkeergelegenheid aanwezig.

## Indeling en oppervlakte

De bedrijfsruimte heeft een totale oppervlakte van circa 250 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.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Enschede

Sectie: D

Nummer: 12060

Grootte: 250 m<sup>2</sup>

## Locatie

Het bedrijfsobject is gelegen in een woonwijk Velve - Lindenhof -'t Wooldrik in Enschede. In de directe omgeving zijn er wel enkele bedrijven.

## Voorzieningen

Het object zal schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

### Bedrijfsruimte:

- Rolluik
- Licht armaturen
- Verwarming middels CV
- Vlakke tegelvloer
- Bar/kantine
- Lichtkoepels
- Vrije hoogte deels circa 3 meter tot plafond

### Bereikbaarheid

Door de ligging in de directe nabijheid van de Oliemolensingel en de Gronausestraat is het object uitstekend bereikbaar.

### Parkeergelegenheid

Er is voldoende parkeergelegenheid voor het object.

### Bestemmingsplan

Velve - Lindenhof - 't Wooldrik, enkelbestemming: Bedrijf.

### Vraagprijs:

Op aanvraag.

### Zekerheidstelling koop

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

### Aanvaarding

In overleg.



# Indeling & oppervlakte

## INDELING

Bedrijfsruimte

## OPPERVLAKTE

circa 250 m<sup>2</sup>

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.

Lees hier voor meer info >



# Prijsgegevens

**Vraagprijs:**

Op aanvraag.

**Zekerheidstelling koop**

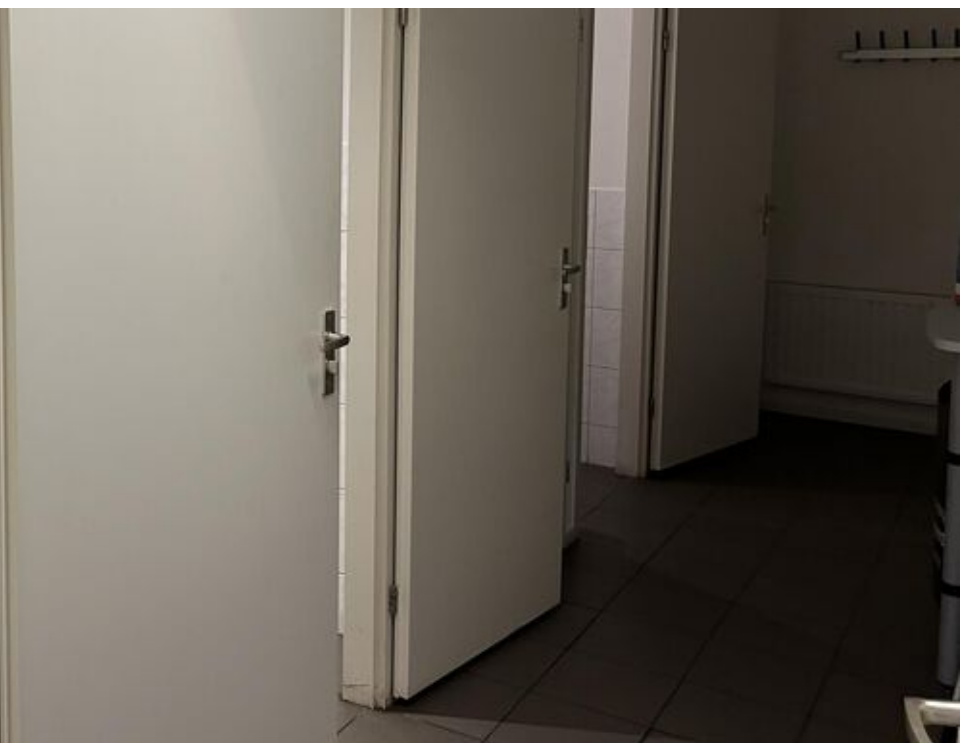
Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

**Aanvaarding**

In overleg.













# Plattegrond



# Bestemmingsplan

**Ruimtelijkeplannen.nl**

ADRES: Leijdsweg 62  
PLANNAAM OF -NUMMER: [ ]

Leijdsweg 62, 7533VN Enschede

GEMEENTE (18) | PROVINCIE (12) | RIJK (7)

### BESTEMMINGSPANNEN

- onherroepelijk (vastgesteld 2023-01-30)
- G** Voorbereidingsbesluit kleinschalige units, opslag- en garageboxen voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-07-11)
- G** Voorbereidingsbesluit onzelfstandige bewoning 2021 voorbereidingsbesluit vastgesteld (2021-09-27)
- G** Kwalitatief sturen op appartementen bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2019-09-30)
- G** Parkeren Enschede bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2019-03-11)
- G** Velve - Lindenhof - 't Wooldrik bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2018-12-10)

**STRUCTUURVISIES**

**Velve - Lindenhof - 't Wooldrik**  
gemeente Enschede  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2018-12-10)

PLEKINFO | DOCUMENTEN | KENMERKEN

259383.8, 471378.2

- Enkelbestemming Bedrijf**
- Bouwvlak
- Maatvoering maximum bouwhoogte: 3,5 m
- Maatvoering maximum bouwhoogte: 3,5 m
- Gebiedsaanduiding** overige zone - archeologisch onderzoeksgebied

# Bestemmingsplan

## ARTIKEL 3 BEDRIJF

### 3.1 BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

- a. De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, garagebedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
  2. niet-zelfstandige kantoorfunctie als integraal onderdeel van de bedrijfsactiviteiten;
  3. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

### 3.2 BOUWREGELS

#### 3.2.1 ALGEMEEN

- a. Op de voor "Bedrijf" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 3.1 worden gebouwd;
- b. geen bebouwing mag worden opgericht binnen een afstand van 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij het oprichten van bebouwing uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.

#### 3.2.2 HOOFDGEBOUWEN

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;

#### 3.2.3 BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;
- c. het maximum bebouwingspercentage voor bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 50%;
- d. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak is gelijk aan de maximum bouwhoogte voor hoofdgebouwen;
- e. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 5 meter;
- f. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswooning" zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met dien verstande dat:
1. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup> per wooneenheid mag bedragen;
  2. de toegestane maximale goothoogte 3 meter mag bedragen;
  3. de maximale bouwhoogte 6 meter mag bedragen;
  4. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van de wooneenheid;
  5. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van de wooneenheid.

#### 3.2.4 OVERIGE BOUWWERKEN

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

#### 3.2.5 NUTSVOORZIENINGEN

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m<sup>2</sup>;
- b. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

#### 3.2.6 BESTAANDE BEBOUWING

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4 en/of 3.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

## 3.3 NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing ten behoeve van:

# Bestemmingsplan

- a. de gebruiksmogelijkheid van aangrenzende gronden;
- b. de bereikbaarheid van hulpdiensten

## 3.4 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1, onder a, voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 3.1, onder a, op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid 3.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
- c. lid 3.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 7 meter.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 3.5 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

- a. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór een naar de openbare weg of het openbaar groen gekeerde gevel;
- b. geen opslag van goederen mag plaatsvinden binnen een afstand van minder dan 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van minder dan 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij de opslag van goederen uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert;
- c. bestaande bedrijfsmatige opslag, die afwijkt van het bepaalde in lid 3.5, onder a en/of b, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid 3.1, onder a zijn risicovolle bedrijven niet op een afstand van minder dan 30 meter van woningen of andere milieugevoelige bebouwing toegestaan;
- e. tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
  - 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
  - 2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning;
  - 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
  - 4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatig gokken;
  - 5. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

## 3.6 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.1, onder a, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 3.1, onder a, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten.
- b. lid 3.5, onder d, ten behoeve van de vestiging van een risicovol bedrijf op een afstand van minder dan 30 meter van woningen of andere milieugevoelige bebouwing, mits uit onderzoek blijkt dat het risicovol bedrijf aanvaardbaar is in de directe omgeving van woningen of andere milieugevoelige bebouwing.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 3.7 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. het wijzigen van de bestemming "Bedrijf" in de bestemming "Wonen" alsmede het toevoegen van een bouwvlak en/of het veranderen van de vorm van een bestaand bouwvlak, indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is, met dien verstande dat:
  - 1. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 27 (algemene aanduidingsregels);
  - 2. de woningen gebouwd moeten worden in de voorgevelrooilijn;

# Bestemmingsplan

3. in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
  4. omliggende bedrijven en voorzieningen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad en ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;
  5. voor het overige het bepaalde in artikel 23 ten aanzien van de bestemming "Wonen" van overeenkomstige toepassing is.
- b. Een wijzigingsplan als bedoeld in lid 3.7 onder a kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat:
1. is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de woonfunctie en dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
  2. in overleg met het bevoegd gezag door middel van een archeologisch vooronderzoek inzicht is gegeven over de aanwezigheid van archeologische waarden;
  3. is aangetoond dat een duurzame waterhuishouding gewaarborgd kan worden;
  4. is aangetoond dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor de luchtkwaliteit, of per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of deze slechts in niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
  5. is aangetoond dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op basis van de wet geluidhinder een aanvaardbaar plan is;
  6. is onderzocht of realisatie van het plan leidt tot verstoring en/of vernietiging/doding van door de Wet natuurbescherming beschermde planten- en diersoorten en, indien het laatste het geval is, of er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een afwijking op grond van de Wet natuurbescherming kan worden verleend;
  7. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.



# Over ons

**Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.**

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en verken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!



**Vastgoedconsultant**

**Koen van de Riet**



06 - 27 44 22 55



koen@boersenlem.nl

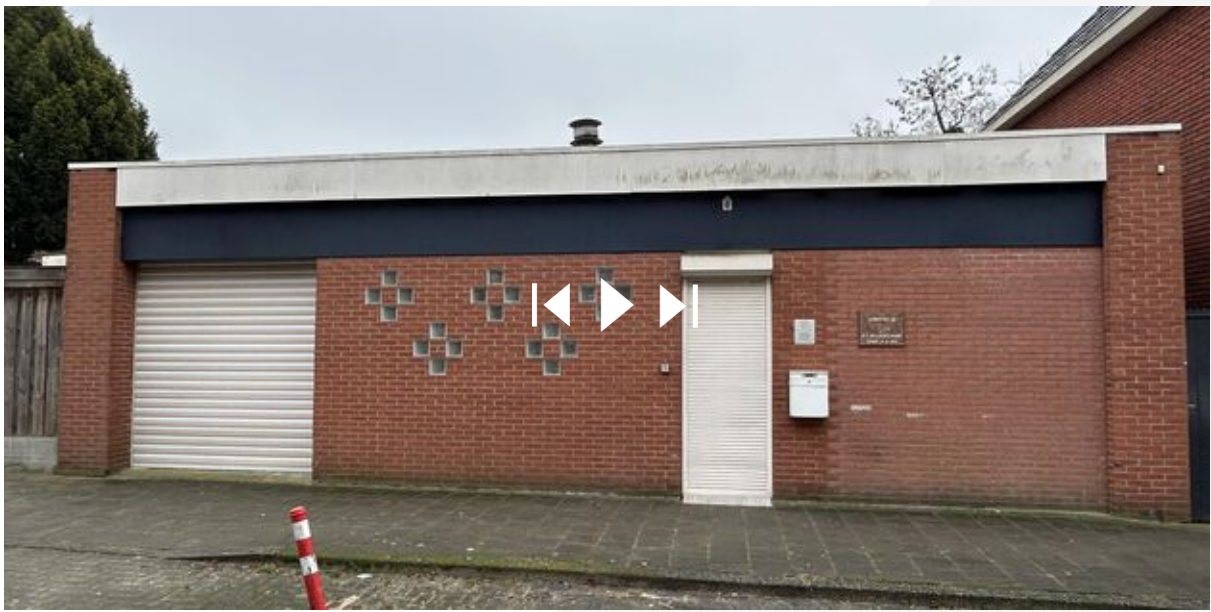


**BOERS  
& LEM**

# Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Leijdsweg 62, Enschede



Scan deze code en  
bekijk ons aanbod  
op je mobiel!



# Interesse?

Neem dan contact met ons op

Hengelosestraat 545  
7521 AG Enschede  
053 - 433 55 77

Stationsstraat 11  
7607 GX Almelo  
0546 - 74 00 00

**[INFO@BOERSENLEM](mailto:INFO@BOERSENLEM) | [WWW.BOERSENLEM.NL](http://WWW.BOERSENLEM.NL)**

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

