

**BOERS  
& LEM**



**Te huur**

**Vonderweg 10 b, Enter**

# Welkom bij Boers & Lem

## Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een groeiend Twente. We zien daarin een rol voor onszelf als het gaat om vastgoed. We hebben ideeën, zijn vindingrijk en denken graag groots. Die eigenschappen combineren we met kennis, inzicht en een berg ervaring.

### Betrokken

Bij Boers & Lem draait alles om échte betrokkenheid. We zijn meer dan alleen een zakelijke partner; we werken vanuit een oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. Onze betrokkenheid zorgt ervoor dat we net dat stapje extra zetten om samen tot de beste resultaten te komen.

### Competitie

We houden van uitdaging en streven altijd naar het beste. Competitie betekent voor ons niet alleen beter worden dan de rest, maar vooral beter worden dan gisteren. Door continu te leren, groeien en verbeteren, blijven we onszelf en anderen inspireren om topprestaties te leveren.

### Vindingrijk

Innovatie zit in ons DNA. Bij Boers & Lem geloven we dat er voor elke uitdaging een oplossing is – en vaak zelfs meerdere. Door creatief, flexibel en oplossingsgericht te denken, verrassen we onze klanten met slimme en praktische ideeën.

### Lef

Durven is doen. Lef betekent voor ons niet alleen het nemen van risico's, maar vooral het hebben van de moed om keuzes te maken en verantwoordelijkheid te nemen. Bij Boers & Lem stappen we uit onze comfortzone, staan we stevig in onze schoenen en nemen we initiatief. Want echte groei begint waar je durft.

## Jouw makelaar:



**Koen van de Riet**

Vastgoedconsultant



06 - 27 44 22 55



koen@boersenlem.nl



# Inhoudsopgave

- 1 **Introductie & Kenmerken**
- 2 **Omschrijving**
- 3 **Indeling & oppervlakte(n)**
- 4 **Foto's**
- 5 **Plattegronden**
- 6 **Locatie**
- 7 **Kadastrale kaart**
- 8 **Bestemmingsplan**
- 9 **Aanvullende informatie**
- 10 **Contactgegevens**



# 1 Introductie

## **Te huur! Nieuw te bouwenbedrijfshal in Enter.**

Op bedrijventerrein 'De Vonder' in Enter bieden wij dit bedrijfspand, welke momenteel in aanbouw is, aan voor de verhuur. Het bedrijfspand heeft een totale oppervlakte van circa 900 m<sup>2</sup> bestaande uit een bedrijfsruimte en kantoorruimte verdeeld over de begane grond en eerste verdieping, optioneel met buitenterrein. Het pand wordt hoogwaardig afgewerkt en is geschikt voor diverse bedrijfsactiviteiten. Bovendien voldoet de nieuwbouw aan de hoogste energienormen. De oplevering wordt verwacht in mei/juni 2025.



# Kenmerken

## Bouwjaar

2025

## Oppervlakte pand

circa 900 m<sup>2</sup>

## Locatie

Bedrijventerrein 'De Vonder' in Enter

## Parkeren

Voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein

## Huurprijs

€ 79.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW

## Aanvaarding

In overleg, verwachte oplevering mei/juni 2025

## 2 Omschrijving

### Locatie

Het object is momenteel in aanbouw en wordt gerealiseerd op bedrijventerrein 'De Vonder' in Enter, een modern terrein met een gevarieerd aanbod van kleinschalige en middelgrote bedrijven.

### Bereikbaarheid

Bedrijventerrein 'De Vonder' is uitstekend bereikbaar via de snelweg A1 en de nabijgelegen N36, die een goede verbinding biedt richting Noord-Nederland. Daarnaast bevindt zich op ongeveer 500 meter een bushalte, waardoor het object ook met het openbaar vervoer goed toegankelijk is.

### Kadastrale gegevens

Gemeente: Wierden

Sectie: L

Nummer: 1347

Groot: 5.235 m<sup>2</sup> (gedeeltelijk)

### Bestemmingsplan

Het object gaat deel uitmaken van bestemmingsplan "Enter-Dorp" en heeft dan de bestemming "Bedrijventerrein".

### Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 jaren met aansluitend 5 verlengingsjaren.

### Huuringangsdatum

In overleg.

### Opzegtermijn

12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

### Huurprijsaanpassing

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

### Voorzieningen

Het object zal worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Bedrijfsruimte:

- Elektrische overheaddeuren;
- Ledverlichting;
- Voorbereiding kraanbaan;
- Gasaansluiting t.b.v. bedrijfsproces (optioneel);
- Vlakke betonvloer;
- Elektra aansluiting 3x63 Ampère.

Kantoorruimte:

- Pantry;
- Sanitaire voorzieningen per verdieping;
- Ledverlichting;
- Verwarmen middels luchtwarmtepomp;
- Airconditioning.

Algemeen:

- Domotica;
- Alarminstallatie;
- Camera bewaking;
- Domotica gestuurde toegang overheaddeuren;
- Optioneel te huur: geheel omheind buitenterrein aan de achterzijde van het pand.

**Huurprijs**

€ 79.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

**Servicekosten**

Niet van toepassing.

**Huurovereenkomst**

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

**Zekerheidsstelling**

Bankgarantie conform ROZ model of een waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting.

**Aanvaarding**

In overleg, verwachte oplevering mei/juni 2025.

**BTW**

Verhuurder wenst te opteren voor BTW belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW belaste verhuur.

**Voorbehoud**

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

**Informatie**

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie je zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft je een juist beeld.



### 3 Indeling & oppervlakte(n)

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
<b>Begane grond</b>	Bedrijfsruimte, vrije hoogte ca. 7 meter	ca. 780 m <sup>2</sup>
<b>Begane grond</b>	Kantoorruimte	ca. 120 m <sup>2</sup>
<b>Eerste verdieping</b>	Kantoorruimte	ca. 120 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.





# 4 Foto's



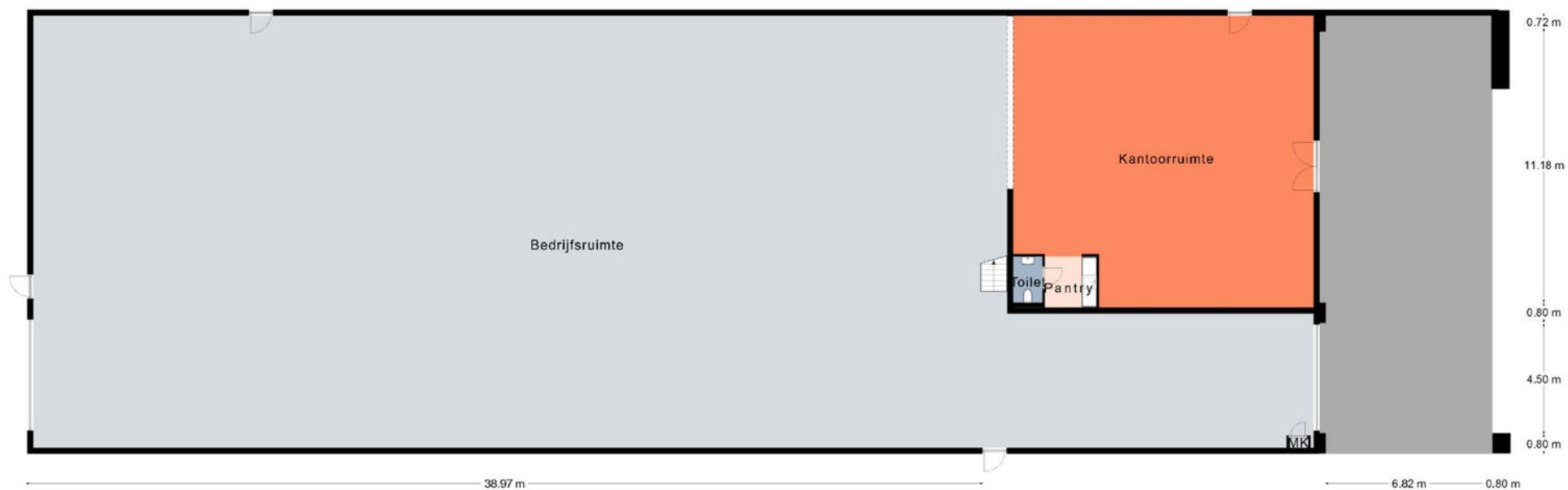




# 5 Plattegrond



# Plattegrond



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

## 6 Locatie

### Locatie

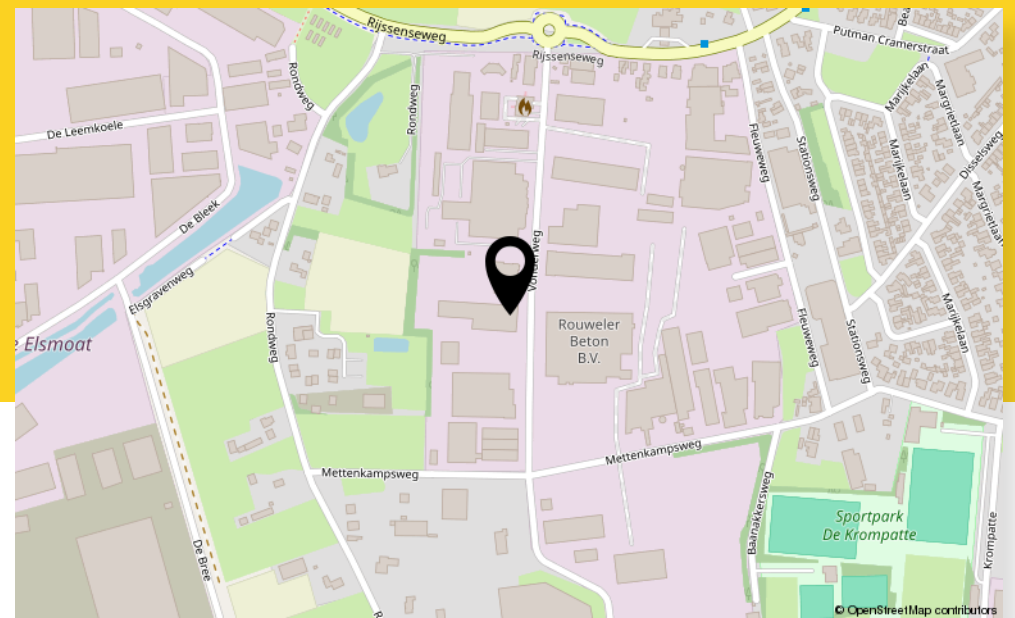
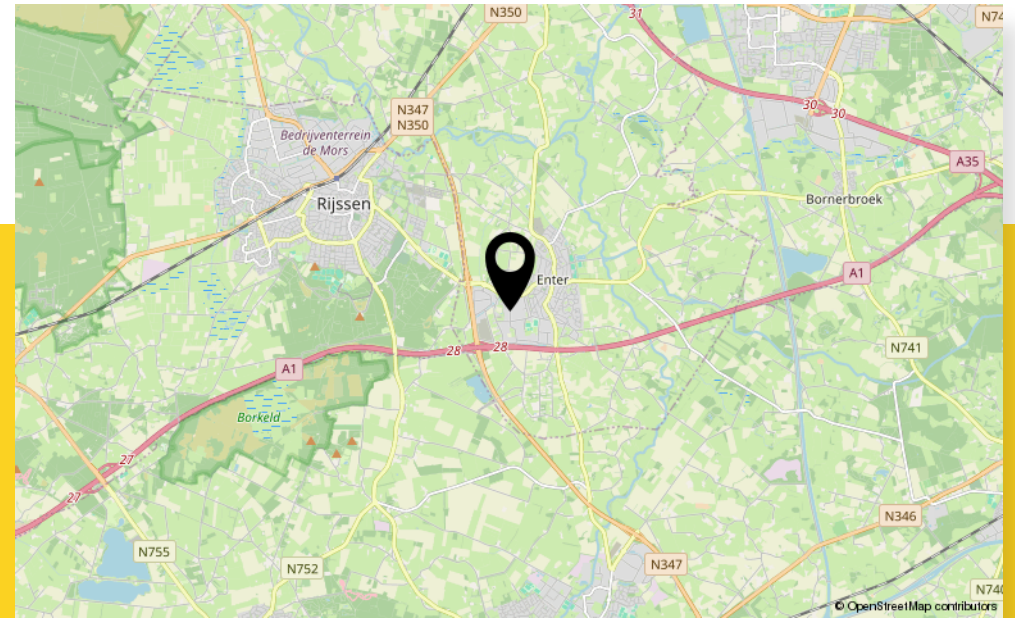
Het object is momenteel in aanbouw en wordt gerealiseerd op bedrijventerrein 'De Vonder' in Enter, een modern terrein met een gevarieerd aanbod van kleinschalige en middelgrote bedrijven.

### (Snel)wegen

Het object is uitstekend bereikbaar via de snelweg A1 en de nabijgelegen N36, welke een goede verbinding biedt richting Noord-Nederland.

### Openbaar vervoer

Er is een bushalte gelegen op circa 500 meter.




# 7 Kadastrale kaart

## Kadastrale kenmerken

Gemeente:	Wierden
Sectie:	L
Perceel:	1347
Oppervlakte:	5.235 m <sup>2</sup> (gedeeltelijk)

Kadastrale kaart Uw referentie: Boers & Lem



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
12345 25 Perceelnummer Huisnummer	Kadastrale gemeente Wierden Sectie L Perceel 1347	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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.</p>	

# 8 Bestemmingsplan

Het object gaat deel uitmaken van bestemmingsplan "Enter-Dorp" en heeft dan de bestemming "Bedrijventerrein".

Vonderweg 10a, 7468DC Enter

38

in  
Enter  
(2) L 1347

op gekozen locatie

46

44/traf

44

44/ZHo2

44/ZHo5

44/ZHo6

44/ZHo9

44/ZHo8

44/ZHo7

44/ZH12

44/ZH10

44/ZH11

235368, 478638

## Enter-Dorp

Bestemmingsplan - Gemeente Wierden

meer kenmerken ▼

vastgesteld 01-02-2011 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

- Waarde - Archeologie 1 >
- Bedrijventerrein** >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak >

Functieaanduidingen (1)

- bedrijf tot en met categorie 3.2



## hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### • artikel 7 Bedrijventerrein

#### ○ 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Bedrijventerrein** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' ten hoogste tot en met categorie 2, voor bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlagen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' ten hoogste tot en met categorie 3.1, voor tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlagen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' ten hoogste tot en met categorie 3.2, voor bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlagen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' ten hoogste tot en met categorie 4.1, voor bedrijven tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlagen;
- e. de bestaande bedrijven die niet behoren tot de ter plaatse toegestane categorieën zoals opgenomen in a tot en met d;
- f. een bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm bedrijf - aannemersbedrijf' is tevens een aannemersbedrijf toegestaan;

met daarbijbehorende:

- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen bedrijven zijnde;
- j. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, erven en terreinen;

met inachtneming van het volgende:

- k. detailhandel is niet toegestaan;
- l. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan met uitzondering van:
  1. de bestaande Wgh-inrichting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - betonwarenfabriek';
  2. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Wgh-inrichting toegestaan', uitsluitend voor zover deze gronden worden gebruikt ten behoeve van de bestaande Wgh-inrichting als bedoeld onder 1;
- m. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;

**Object:** Vonderweg te Enter  
**Plan:** Enter-Dorp  
**Bron:** [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

- n. Inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit M.E.R. 1994 zijn niet toegestaan;

- o. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

#### ○ 7.2 Bouwregels

Op de voor Bedrijventerrein aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

##### ▪ 7.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de bouwperceelgrens bedraagt maximaal 5 m;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte';
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'.

##### ▪ 7.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' met dien verstande dat per aanduiding maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken, uitgezonderd bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen en overkappingen, mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte';
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'.

Bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen en overkappingen Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

5. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
6. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
7. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 15% lager dient te zijn dan het bedrijfswoning, met een minimum van 1 m;
8. in afwijking van het bepaalde onder c geldt in geval van bedrijfswoningen met één bouwlaag, dat de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

**Object:** Vonderweg te Enter  
**Plan:** Enter-Dorp  
**Bron:** [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

- **7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van reclame- en vlaggenmasten mag ten hoogste 8 m bedragen.

- **7.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

- **7.4 Afwijking van de bouwregels**

- **7.4.1**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **7.2.1 onder b** en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot 8 m, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen;
- b. **7.2.1 onder c** en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd tot 12 m, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen;
- c. **7.2.1 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

- **7.4.2 Afwegingskader**

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

**Object:** Vonderweg te Enter  
**Plan:** Enter-Dorp  
**Bron:** [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

- **7.5 Specifieke gebruiksregels**

- **7.5.1 Strijdig gebruik**

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt in ieder geval gerekend bewoning van bedrijfsruimten.

- **7.6 Afwijking van de gebruiksregels**

- **7.6.1**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **Artikel 7 juncto artikel 1** voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
- b. **Artikel 7** en toestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten of die volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten van een hogere categorie zijn, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:
  1. Bevi-inrichting niet zijn toegestaan;
  2. Vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
  3. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
  4. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit M.E.R. 1994 niet zijn toegestaan;
- c. **Artikel 7** ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel, lederwaarden, huishoudelijke artikelen en voedings- en genotmiddelen in:
  1. goederen, welke ter plaatse zijn vervaardigd, bewerkt of hersteld;
  2. goederen in een onderneming, waarin een nijverheids- en/of ambachtsbedrijf wordt uitgeoefend, mits de laatstgenoemde uitoefening een wezenlijk bestanddeel uitmaakt en de detailhandel in goederen, gelet op de aard daarvan, geschiedt zowel ter plaatse waar dat bedrijf wordt uitgeoefend als in rechtstreeks verband met de uitoefening van dat bedrijf;
- d. **Artikel 7** ten behoeve van de uitoefening van volumieuze detailhandel, met dien verstande dat toepassing van deze bevoegdheid niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de detailhandelsstructuur.

- **7.6.2 Afwegingskader**

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;

**Object:** Vonderweg te Enter  
**Plan:** Enter-Dorp  
**Bron:** [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

## 9 Aanvullende informatie

### Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in jouw toekomst. Een solide werkomgeving vormt de basis voor het realiseren van jouw ambities en dromen. Om die reden ondersteunen we je niet alleen met deskundige makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

### Taxatie & Advies

Bij Boers & Lem begrijpen we dat vastgoedtaxatie een vak is dat vraagt om precisie, onafhankelijkheid en een grondige kennis van de regio. Onze taxateurs beheersen dit vak als geen ander. We werken snel en onafhankelijk, zodat je op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aan- of verkoop, of bij het bepalen van een marktconforme prijs.

### Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

We stellen de waarde van vastgoed vast aan de hand van een beproefde, gevalideerde methodiek en vertalen die input naar een uniform format. Onze taxatieafdeling levert dan ook taxatierapporten op die overal geaccepteerd worden. We laten alle taxaties bovendien door een tweede RT-taxateur beoordelen conform het vier-ogen-principe. Daarmee is onze onafhankelijkheid gegarandeerd.

### Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur is meer dan een taxateur. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een groot netwerk met actuele marktkennis en de vaardigheid om helder te communiceren. Maar het allerbelangrijkst? We voelen ons betrokken bij jouw ambities en helpen je vooruitkijken naar groeiscenario's die aansluiten bij jouw organisatie.

088-263 77 30

taxatie@boersenlem.nl

**“De werkelijke waarde bepalen van een bedrijfspand is een vak apart”**



# 10 Contactgegevens

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 werken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!

**“Lef en inzicht  
zijn essentieel”**



**Koen van de Riet**

Vastgoedconsultant



06 - 27 44 22 55



koen@boersenlem.nl

info@boersenlem.nl  
www.boersenlem.nl

**BOERS  
& LEM**

# 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.nl](mailto:info@boersenlem.nl)

[www.boersenlem.nl](http://www.boersenlem.nl)

**BOERS  
& LEM**