

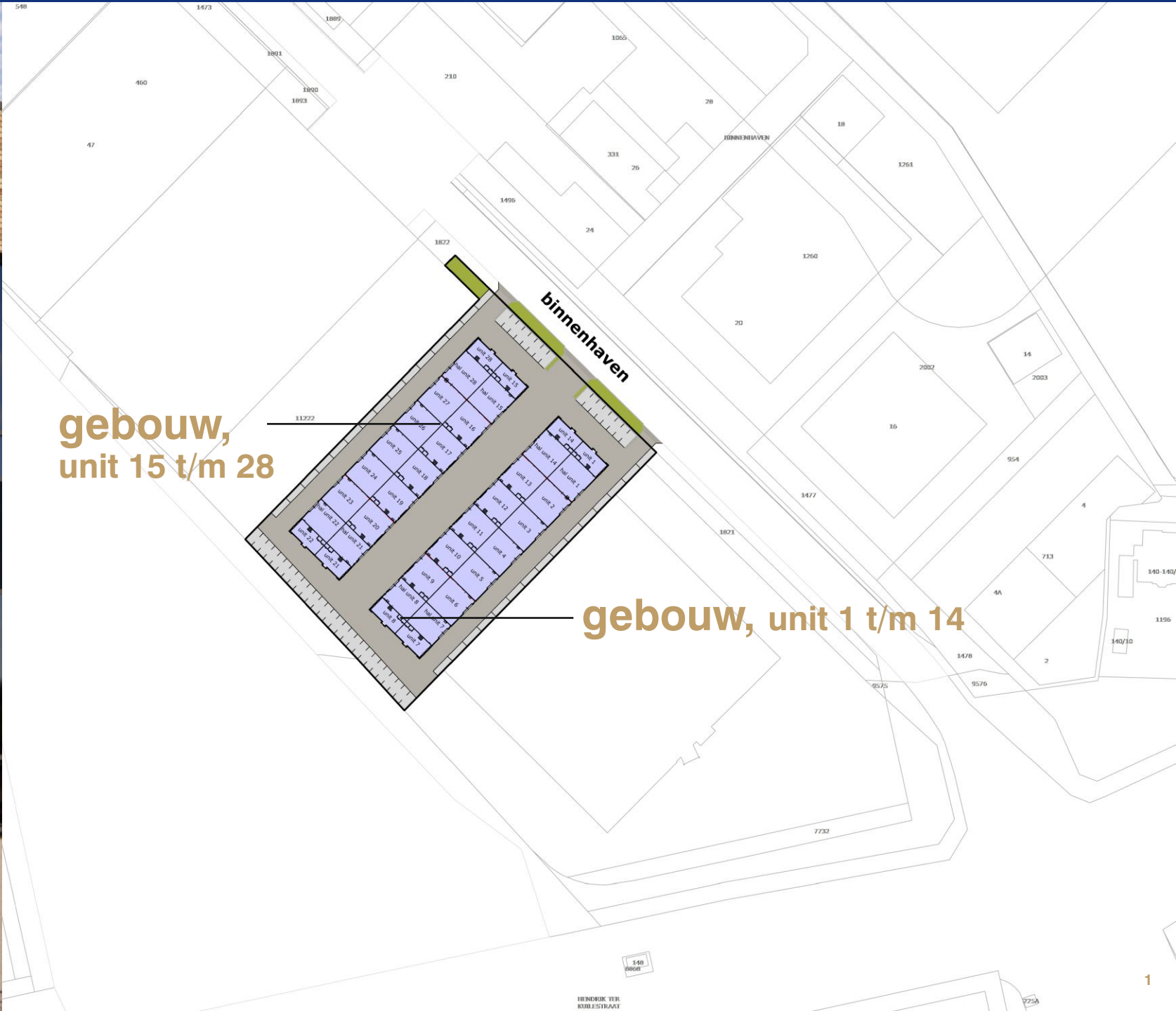


# ENSCHEDA

Binnenhaven, unit 1 t/m 14

**FASE I**

representatieve  
bedrijfsunits op  
een toplocatie



gebouw,  
unit 15 t/m 28

gebouw, unit 1 t/m 14

nieuwbouw / flexibel in te delen / optie tot kantoren  
volledig geïsoleerd / bedrijfsunits / overheaddeur  
ruime parkeermogelijkheden  
hoogwaardig opleveringsniveau





# multifunctionele bedrijfunits

Op een goed bereikbare zichtlocatie op bedrijventerrein Havengebied in Enschede worden deze prachtige bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd. Geschikt voor wie op zoek is naar een (te verhuren) bedrijfs- of opslagruimte, eventueel in combinatie met kantoorruimte. Kenmerkend is de prachtige uitstraling, hedendaagse bouwstijl en de goede bereikbaarheid.

- Bedrijventerrein Havengebied is gelegen aan de westzijde van Enschede, dichtbij de snelweg A35. Een perfecte zichtlocatie vanuit de Binnenhaven maar ook vanuit de Hendrik ter Kuilenstraat.
- De gebouwen wordt opgedeeld in meerdere multifunctionele units met verschillende oppervlaktes. Vanwege de hoge vrije ruimte zijn diverse units voorzien van een verdiepingsvloer tbv bijvoorbeeld een kantoor. Voor de overige units kan er gekozen worden voor extra tussenvloeren. Tevens behoren er bij iedere unit een aantal eigen parkeerplaatsen.
- De bedrijfsunits worden standaard casco opgeleverd inclusief een elektrische overheaddeur en een separate loopdeur. De units zijn volledig geïsoleerd en hebben aansluitingen voor water en elektra. De afgedopte vuilwaterafvoer is aangesloten op het riool.
- Optioneel kunt u de bedrijfsunits laten opleveren met een toilet en/of pantry. De ruimten op de verdieping krijgen standaard één toilet.
- Uiteraard zijn de units (na oplevering) volledig aan te passen aan uw wensen. De gebouwen zullen worden ondergebracht in een VVE waarbij servicekosten zullen worden betaald voor de gezamenlijke opstalverzekering, buitenverlichting, onderhoud van het dak en reservering voor een dakrenovatie.



# Impressie

kade + water

# GEBOUW, unit 15 t/m 28 fase II

positie / breedte  
in- uitritten in  
nader overleg  
met gemeente

PP 58  
PP 59  
PP 60  
PP 61  
PP 62  
PP 63  
PP 64  
PP 65

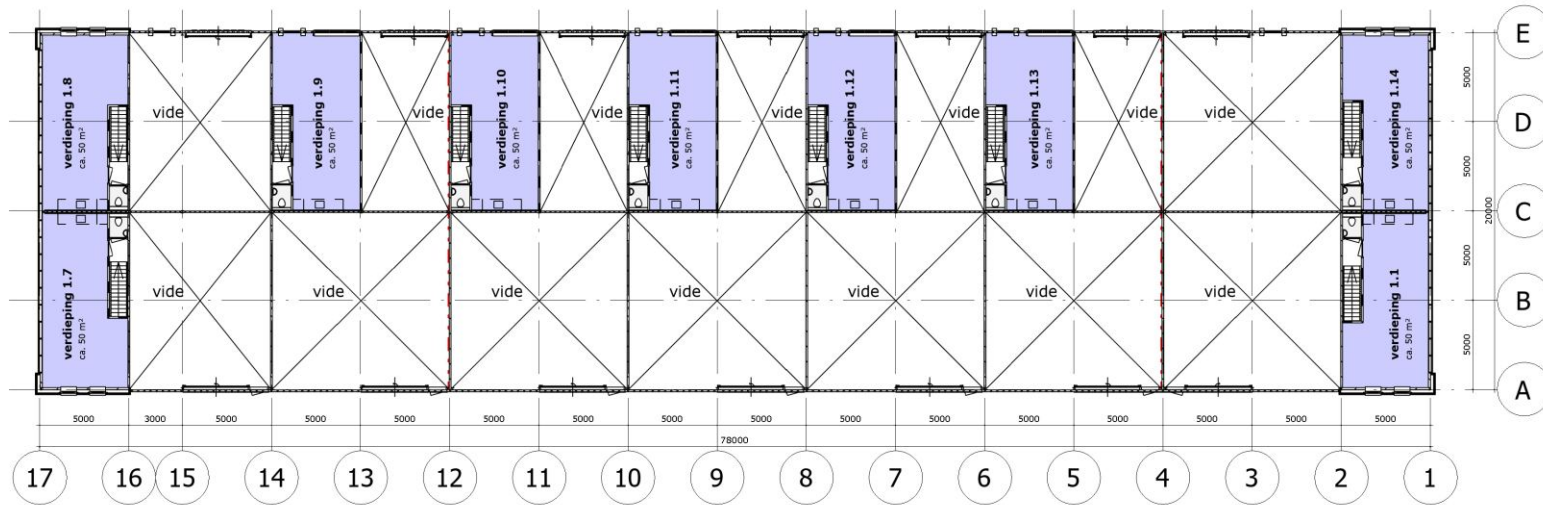
positie / breedte  
in- uitritten in  
nader overleg  
met gemeente

E PP 66  
D PP 67  
C PP 68  
B PP 69  
A PP 70  
PP 71  
PP 72  
PP 73

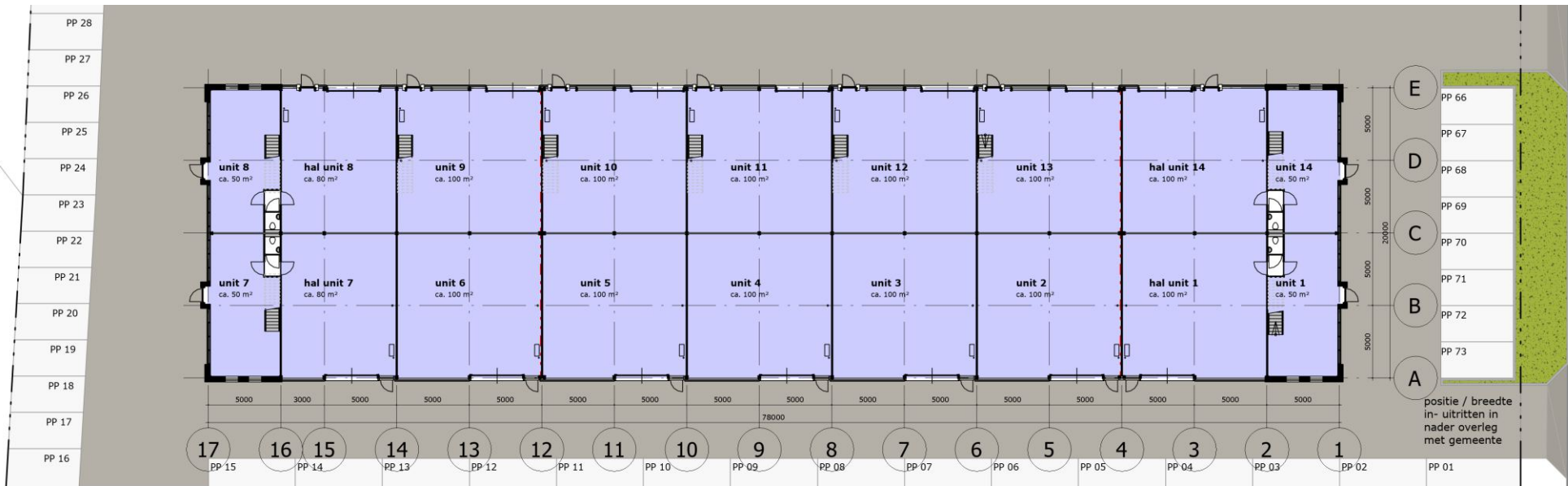
positie / breedte  
in- uitritten in  
nader overleg  
met gemeente

Binnenhaven



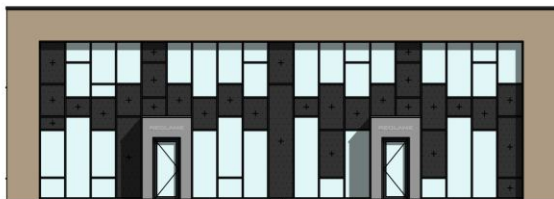


**verdieping**

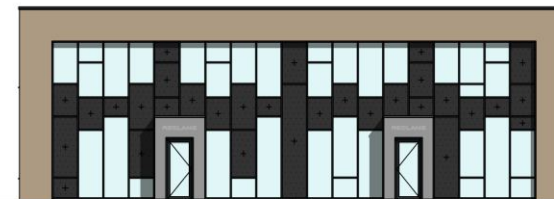


**begane grond**

# Gevels (gebouw, unit 1 t/m 14)



Voorgevel



Achtergevel



Rechter zijgevel



Linker zijgevel





# Impressie



# Kopersinformatie

## **Koop-/aannemingsovereenkomst**

Door het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst gaan verkoper en koper een overeenkomst aan. Deze koop-/aannemingsovereenkomst verplicht de verkoper onder meer tot levering van het grondperceel en de bouw van de bedrijfsunits. De koper is hierdoor verplicht de koopprijs te betalen. Beide partijen ontvangen enkele dagen na ondertekening een kopie van de koop-/aannemingsovereenkomst. Het origineel wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht (ofwel de akte van levering) kan voorbereiden. Eventueel meer- en minderwerk wordt verrekend met de laatste termijn en dient voor oplevering op de bouwrekening van de ontwikkelaar overgemaakt te zijn.

## **Eigendomsoverdracht en Betaling**

De overdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt de uiterste datum van overdracht vermeld. Voor de datum van levering, het notarieel transport, stuurt de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). Deze afrekeningsnota zal bij het passeren van de akte betaald dienen te zijn. De betalingstermijnen voor de bouwkosten zijn in de aannemingsovereenkomst weergegeven.

De kosten voor dit notarieel transport zijn voor rekening van verkoper

Over het algemeen worden op de transportdatum de volgende akten ondertekend:

- De akte van levering (grond)overdracht.
- De hypotheekakte (indien van toepassing).

De volgende elementen zijn in de koop/ aannemingsovereenkomst opgenomen:

- Grondkosten;
- Terreininrichting met inritten;
- Bouwkosten;
- Notariskosten;
- Omgevingsvergunning (legeskosten);

Kosten die niet in de koop/ aannemingsovereenkomst zijn opgenomen:

- Afwerking en gebouwinrichting;
- Aansluitkosten elektra- en wateraansluitingen
- Premie voor opstal- en/of risicoverzekering (deze dient gezamenlijk te worden afgesloten door de VvE);
- Eventuele rente over verschuldigde maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- Financieringskosten;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).
- Reclame uitingen t.b.v. koper

Het bedrijfsverzamelgebouw waarvan de unit onderdeel uitmaakt, is opgesplitst in appartementsrechten. U koopt een zogenoemd appartementsrecht. Dat betekent dat u juridisch twee dingen aanschaft: een stukje mede-eigendom van het gehele gebouw en recht om de unit exclusief te mogen gebruiken. Ieder appartementsrecht is een aandeel in het eigendomsrecht van het gebouw, samen met de andere eigenaren bent u eigenaar van het gebouw.

Er gelden regels waar alle eigenaren zich aan moeten houden, deze staan in het splitsingsreglement. Daarin staan onder meer afspraken over het gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Ook wordt er gesproken over de verplichte financiële bijdrage in gemeenschappelijke onderhouds- en gebruikskosten bijvoorbeeld voor het dak, de eventuele technische installaties, gevels en fundering en gezamenlijke opstalverzekering. Over het algemeen moeten alle appartementseigenaren meebetalen aan de gemeenschappelijke kosten. U bent tenslotte allemaal eigenaar van het gehele gebouw.

Bij de splitsing in appartementsrechten wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht. Iedere appartementseigenaar is daarvan verplicht lid. Het doel van de VvE is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaren. De vereniging is verplicht een reservefonds bij te houden voor toekomstige onderhoudskosten. De VvE bestaat uit een bestuur en een ledenvergadering. Het bestuur zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, zoals de uitvoering van reparaties en onderhoud.

Gezamenlijk zal ook de opstalverzekering van het gebouw worden afgesloten, dit om te voorkomen dat er eigenaren zijn die niet, ofwel onderverzekerd zijn.

### **Betaling**

Na ondertekening van de koop-/ aannemingsovereenkomst wordt door de verkoper een factuur verstuurd naar de koper waarop de koopsommen en de reeds vervallen bouwtermijnen in rekening worden gebracht.

- Deze nota wordt bij de notaris verrekend zodra er juridisch wordt geleverd.
- Als de eigendomsoverdracht nog niet geschied is heeft u automatisch uitstel van betaling, zoals dat in de overeenkomst staat. Over de verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw zover gevorderd is dat een van de termijnen vervallen is ontvangt u van de verkoper een verzoek tot betaling.

### **Schoonmaken en oplevering**

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van de oplevering om gezamenlijk met de verkoper de unit te inspecteren. De bedrijfsunits worden “bezemschoon” opgeleverd. Eventuele gebreken en/of onvolkomenheden worden schriftelijk vastgelegd en binnen een dan af te spreken termijn verholpen.

Wanneer door de koper aan alle financiële verplichtingen is voldaan en de akte van levering getekend is, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van de bedrijfsunit. Het door u in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat de unit aan u is opgeleverd. Denk eraan dat u vanaf deze dag het pand heeft verzekerd middels een opstalverzekering voor de herbouwwaarde.



# Impressie

# Technische omschrijving

## Standaard oplevering bedrijfsunit

- Eigen entree;
- Monolithisch afgewerkte begane grondvloer, belastbaar tot 1250 kg/m<sup>2</sup>;
- Kanaalplaatvloer met cementdekvloer op verdieping van 70 mm;
- Vuren houten trap naar verdieping;
- Volledig geïsoleerd;
- Voorzien van aansluitingen voor water en elektra;
- Afgedopte vuilwaterafvoer is aangesloten op het riool;
- Meterkast;
- Elektrische overheaddeur en een separate loopdeur;
- Loze leidingen tbv vloerverwarming;
- Toilet op verdieping bij standaard verdiepingsvloer.

## Peil

Het peil waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer.

## Grondwerk

Ontgraving, aan en afvoer van grond en zand ten behoeve van fundering en riolering. Het grondwerk en de fundering worden uitgevoerd op basis van de uitgangspunten uit het grondmechanisch advies.

## Riolering

Hemelwaterafvoer tot en met aansluiting op het gemeentelijke riool of bovengronds afgevoerd conform gemeentelijk beleid. Alle units worden voorzien van een afgedopte rioolaansluiting welke is aangesloten op het gemeentelijke riool, conform de geldende wet- en regelgeving.

## Fundering en vloeren

Onder de draagconstructie wordt een fundering aangebracht. Alle werkzaamheden en toegepaste materialen worden volgens de berekeningen van de constructeur uitgevoerd en aangebracht. De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte betonvloer. De bovenzijde wordt monoliet afgewerkt, in gevulde uitvoering. De vloer is belastbaar tot 1250 kg/m<sup>2</sup>.

## Staalconstructie

De staalconstructie wordt gestraald en eenmalig fabrieksmatig in een n.t.b. standaard RAL-kleur (kleurgroep 1) gespoten. Eventuele beschadigingen worden in het werk hersteld.

## Buitengevels (metselwerk)

Baksteen voor buitenmuren, waalformaat volgens monsterbord. Voor de isolatie van de gevels van de unit wordt tegen het binnenspouwblad isolatiemateriaal aangebracht, dikte volgens EPC-berekening. De isolatiewaarde van de uitwendige scheidingsconstructie is minimaal  $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ . De buitengevels in de kopgevels worden gemetseld en gevoegd volgens de kleuren/materiaalstaat. Onder de raamkozijnen komen prefab betonnen raamdorpels, volgens gevelaanzicht. Onder de buitenkozijnen op peilhoogte worden geïsoleerde kantplanken toegepast. Boven de kozijnen wordt een rollaag toegepast.

## Binnenwanden

De binnenwand tussen de bedrijfsunits wordt uitgevoerd in Ytong / cellenbeton, niet afgevuld.

## Gevelbekleding

De stalen gevelbekleding, bestaande uit sandwichpanelen, heeft een  $R_c$ -waarde van 4,7 m<sup>2</sup> K/W. Rondom de kozijnen, op de hoeken en langs de dakranden worden de gevels afgewerkt met zetwerk.

## Dak

De platte daken worden voorzien van een damp remmende PE-folie met daaroverheen een PIR-isolatie  $R_c=6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ . Een duurzame PVC toplaag Alkorplan A Fleeceback 1,5 mm kleur licht grijs. Deze wordt verlijmd op de ondergrond, de overlappen worden gelast middels hete-lucht. Het inwerken van de dakranden. De dakranden van de hal worden afgedekt met een gezette dakkap. In de dakbedekking worden de nodige HWA's, dakdoorvoeren en noodoverlopen opgenomen volgens opgave constructeur. Het dak is in basis geschikt voor zonnepanelen.

## Kozijnen, Deuren en Trappen

Buitenkozijnen en deuren worden vervaardigd uit kunststof profielen. Elke unit wordt voorzien van een elektrische geïsoleerde overheaddeur. Afhankelijk van het type unit zijn de afmetingen zoals op tekening aangegeven. Indien van toepassing, binnenkozijnen en deuren vervaardigd uit hout. Alle deuren worden voorzien van hang- en sluitwerk. Trap: indien van toepassing standaard open vurentrap inclusief slijtstrippen, leuningen en traphek. Deze worden wit gegrond opgeleverd.

### **Reclame uitingen**

Reclame uitingen kunnen door de koper zelf worden aangebracht. Hiervoor dient de koper zelf vergunning c.q. toestemming van de gemeente te verkrijgen.

### **Buiterterrein**

Het terrein, alsmede de in-/ uitrit worden verhard (zoals op tekening aangeven) door het aanbrengen van een bestrating van betonnen klinkers (aangebracht op een laag puingranulaat). Parkeervakken worden aangegeven door de belijning van de klinkers in een afwijkende kleurstelling. Daar waar nodig worden voor waterafvoer de benodigde straatkolken aangebracht.

### **Sanitair / vuilwaterafvoer**

De bedrijfsunits worden standaard voorzien van een afgedopte vuilwaterafvoer met een aansluiting op het gemeentelijk riool. De kantoorunits krijgen op de begane grond én verdieping een toilet.

### **Elektrotechnische installatie**

Per unit voorzien van een 3 fase verdeelinrichting in de meterkast, voorzien van 4 groepen, alsmede een CEE wandcontactdoos 400V/16A aan de buitenzijde van de meterkast.

### **Nuts invoeren**

T.b.v. de nutsinvoeren zijn het leveren en aanbrengen van de invoerbochten opgenomen.

- Ø 50 mm voor elektra, dienstleiding water.
- Ø 50 mm voor cai en telefoon.

De definitieve nutsaansluitingen worden voor u, op uw naam, tijdens het bouwproces aangevraagd. Standaard worden hiervoor een elektra aansluiting van 3x25 Ampère en een wateraansluiting van 1,5m<sup>3</sup>/uur. Indien er zwaardere aansluitingen benodigd zijn, kunt u dit aangeven bij de bouwkundig aannemer, vóór start fundatiewerkzaamheden. Dit geldt ook wanneer er een glasvezelaansluiting gewenst is, hiervoor zal ook tijdig een provider door u gecontracteerd moeten worden.

De facturatie van de nutsaansluitingen zal rechtstreek tussen de koper en de nutspartijen geschieden. Indien er wijzigingen t.b.v. de nutsaansluitingen zijn in een later stadium van de bouwwerkzaamheden zal de koper zelf deze wijzigingen moeten doorvoeren. De koper dient zelf zorg te dragen voor het leveringscontract voor elektra.

Kosten voor het gebruik van water en elektra tot de dag van oplevering zijn voor rekening van de bouwkundige aannemer.

Alle overige voorzieningen dienen door de koper in eigen beheer en op zijn kosten te worden aangelegd. Zie hiervoor ook de hierna beschreven optie mogelijkheden.

### **Optie mogelijkheden**

Wijzigingen, aanvullende en aangepaste indelingen zijn, zolang de voortgang van de bouw dit toelaat, bespreekbaar. De koper dient zelf bij de gemeente een vergunning aan te vragen mits de (gedeeltelijke) unit gebruikt gaat worden als een kantoor, inclusief het laten maken van bouwbesluit- en BENG-berekeningen door een erkend bedrijf.

### **Wijzigingen**

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen gesteld door overheid of nutsbedrijven, gewijzigde constructie, stedenbouwkundige verkaveling, etc. Ook is het mogelijk dat er andere dan de voorgeschreven materialen verwerkt worden. Bijvoorbeeld doordat oorspronkelijke materialen niet of niet tijdig geleverd kunnen worden. De gebruikte materialen zullen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk.

Wijzigingen kunnen ook van invloed zijn op de situatie tekening, hoewel deze is vervaardigd aan de hand van de laatst bekende gegevens. De afbeelding op het voorblad is een artist impression. Alle genoemde maten zijn circa maten. Kleuren kunnen afwijken. De verkoper behoudt zich het recht voor tijdens de uitvoering, op of aan opstellen, de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen door te voeren. De wijzigingen zullen geen ernstige afbreuk doen aan de waarde en bruikbaarheid van de unit en geven geen recht tot enige verrekening met de verkoper.



# Impressie

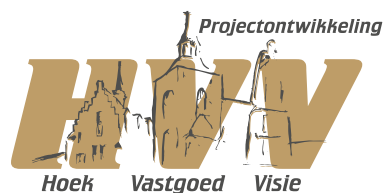
## Verkoop & inlichtingen:



Enschedeestraat 94 | 7551 EP Hengelo  
T: +31 (0)74 205 10 18  
E: [info@jbvastgoedadvies.nl](mailto:info@jbvastgoedadvies.nl)  
W: [www.jbvastgoedadvies.nl](http://www.jbvastgoedadvies.nl)

d.d. 24 april 2023

### Initiatiefnemers:



### Architect:

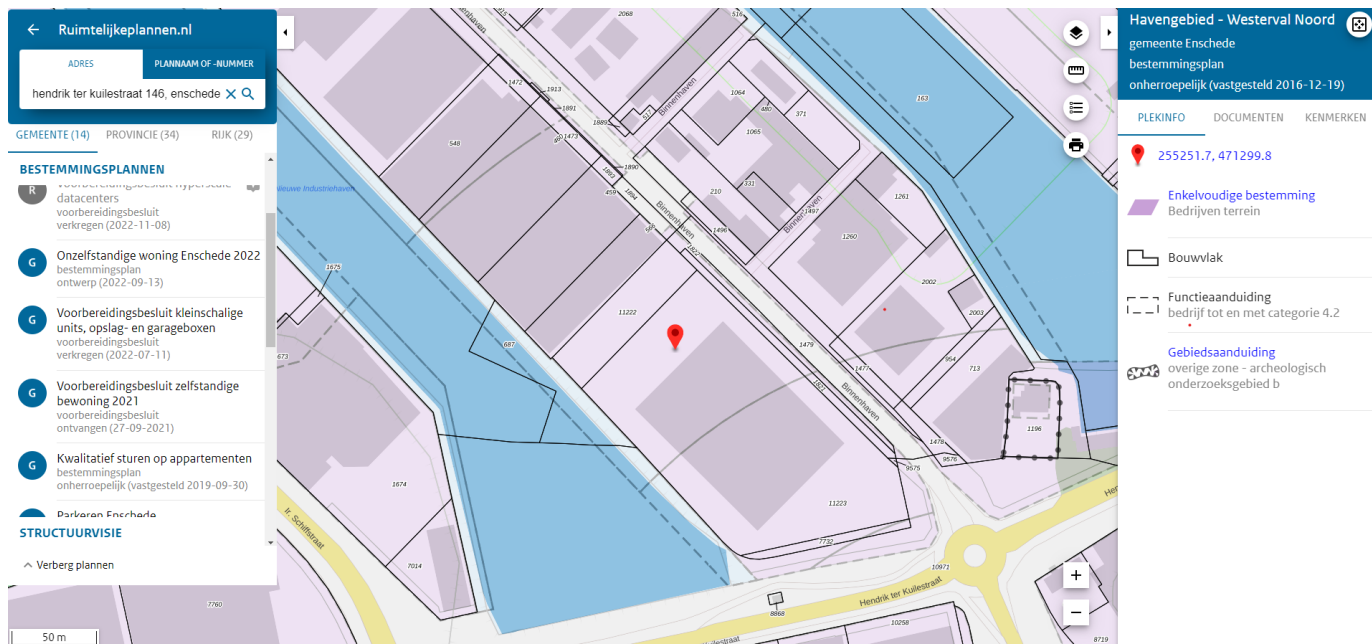


### Realisatie:





Unit	Oppervlakte	Oppervlakte verdieping	Koopsom v.o.n. excl. BTW
1	150	50	€ 337.500,00
2	100	0	€ 147.500,00
3	100	0	€ 147.500,00
4	100	0	€ 147.500,00
5	100	0	€ 147.500,00
6	100	0	€ 147.500,00
7	130	50	€ 313.500,00
8	130	50	€ 313.500,00
9	100	50	€ 219.625,00
10	100	50	€ 219.625,00
11	100	50	€ 219.625,00
12	100	50	€ 219.625,00
13	100	50	€ 219.625,00
14	150	50	€ 337.500,00



## ARTIKEL 5 BEDRIJVENTERREIN

### 5.1 BESTEMMINGOMSCHRIJVING

#### 5.1.1 BASISBESTEMMING

- a. De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven, verkooppunten motorbrandstoffen, autodemontagebedrijven, (ondergeschikte) detailhandel, 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) inclusief autoservicebedrijven en uitgezonderd autodemontagebedrijven.
  2. bedrijfsgebonden horeca in de vorm van een kantine of bedrijfsrestaurant tot een maximum van 10 van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van de gebouwen op een bouwperceel;
  3. bedrijfsgebonden niet zelfstandige kantoorfuncties tot een maximum per bedrijf van 50% van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van de gebouwen op een bouwperceel;
  4. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bluswatervoorzieningen en bluswaterreservoirs, alsmede wegen, straten, voet- en fietspaden, straatmeubilair, water, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, (openbare) nutsvoorzieningen en een brandstofafgiftepunt voor bedrijven.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2 en 3.1 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);
- c. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);
- d. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);
- e. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.2", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);
- f. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 5.1", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 5.1 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen \*bijlage 1);
- g. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 5.2", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1, 5.1 en 5.2 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);
- h. In afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan zijn op de in dit bestemmingsplan begrepen gronden geluidzoneringplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit milieubeheer niet toegestaan buiten het gezondere industrieterrein (bijlage 4) van het Havengebied.

## 5.1.2 TOEGESTANE MEDEGEBRUIK TER PLAATSE VAN OVERIGE FUNCTIEAANDUIDINGEN

- a. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is een horecabedrijf toegestaan, die is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van hotels en pensions met of zonder keuken, conferentieoord, congrescentra, alsmede café's, bars, discotheken en muziekcafé 's en met dien verstande dat:
  1. de horeca-activiteiten zich beperken tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak, hierbij inbegrepen de bij een horecabedrijf behorende bedrijfsruimten, zoals een opslagruimte en keuken;
  2. de horeca-activiteiten zich beperken tot de begane grondverdieping.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan met uitzondering van supermarkten en verkoop van etenswaren zoals groenten, vlees, vis en andere levensmiddelen.
- c. Ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" is een dienstverlenend bedrijf toegestaan, zoals een nagelstudio en kapsalon, die is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);
- d. Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" is een maatschappelijke voorziening toegestaan die is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);
- e. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een zelfstandig kantoor toegestaan;
- f. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 01" zijn de gronden tevens bestemd voor vervaardigen van farmaceutische en chemische producten (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- g. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 02" zijn de gronden tevens bestemd voor vervaardigen van watergedragen verf en vernis en groothandel in verf, verfwaren en vakbenodigheden (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- h. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 03" zijn de gronden tevens bestemd voor vervaardigen van luchtbehandelingskanalen (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- i. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 04" zijn de gronden tevens bestemd voor vervaardigen van banden (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- j. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 05" zijn de gronden tevens bestemd voor opslag, verladingen distributie van vloeibare brandstoffen (exclusief benzine) (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- k. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 06" zijn de gronden tevens bestemd voor verwerken van kunststoffolie tot blisters, interieurbakjes en dergelijke en het verwerken van kunststofplaat tot technische vormen, display's en dergelijke (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- l. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 07" zijn de gronden tevens bestemd voor op- en overslag van granen en veevoeders (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- m. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 08" zijn de gronden tevens bestemd voor productie en verkoop van reinigings-, onderhouds- en desinfectiemiddelen (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- n. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 09" zijn de gronden tevens bestemd voor vervaardigen van keramische producten (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- o. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 10" zijn de gronden tevens bestemd voor een bouwbedrijf (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- p. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 11" zijn de gronden tevens bestemd voor een bouwbedrijf (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- q. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 12" zijn de gronden tevens bestemd voor vervaardigen van kaardenbeslag voor textielmachines (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- r. Ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" is een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder LPG toegestaan; Ter plaatse van de aanduidingen "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg" is een bedrijf ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen met lpg en daaraan ondergeschikte detailhandel in aanverwante goederen toegestaan, met dien verstande dat:
  1. het bestaande LPG-vulpunt niet mag worden verplaatst;
  2. binnen een afstand van 25 meter tot het gasreservoir geen kwetsbare en/of beperkt objecten aanwezig mogen zijn;
  3. de doorzet ten hoogste 1000 m<sup>3</sup> mag bedragen.
- s. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan;
- t. Ter plaatse van de aanduiding 'dierenasiel' is een opvang voor dieren toegestaan;
- u. Ter plaatse van de aanduiding 'sport' is een roeivereniging toegestaan;
- v. Ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum' is een sportcentrum toegestaan.

- w. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autodemontage' is een autodemontagebedrijf toegestaan.

## 5.2 BOUWREGELS

### 5.2.1 ALGEMEEN

- a. Op de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 5.1 worden gebouwd;
- b. De bouw van nieuwe bedrijfswoningen is niet toegestaan, met uitzondering van herbouw van bestaande bedrijfswoningen;
- c. Bestaande bedrijfswoningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.
- d. 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.

### 5.2.2 HOOFDGEBOUWEN

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 20 meter bedragen tenzij op de verbeelding een lagere "maximum bouwhoogte" is aangegeven.
- c. Voor percelen die grenzen aan de Auke Vleerstraat dient minimaal 40 procent van de hoofdgebouwen langs de weg te worden gebouwd.
- d. Per perceel geldt een maximum bebouwingspercentage van 80%;
- e. De inhoud van bestaande bedrijfswoningen mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen.

### 5.2.3 BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak uitsluitend in het achtererfgebied mogen worden gebouwd;
  - 2. buiten het bouwvlak maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken mag worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak is gelijk aan de maximum bouwhoogte voor hoofdgebouwen;
- c. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 5 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor gebouwen buiten het bouwvlak bij beperkt kwetsbare binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting dat deze niet zodanig mogen worden gesitueerd dat daardoor de afstand tot de risicovolle inrichting wordt verkleind.

### 5.2.4 OVERIGE BOUWWERKEN

Voor het bouwen van niet eerder genoemde overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie mag, daar waar de aanduiding "zend-/ ontvangstinstallatie" op de verbeelding is aangegeven, maximaal 40 meter bedragen.
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – luifel" mag een luifel worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 5 meter.

### 5.2.5 NUTSVOORZIENINGEN

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

### 5.2.6 BESTAANDE BEBOUWING

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4 en/of 5.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

### 5.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

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

- a. lid 5.2.1, 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 bijlage 1 van deze regels dan wel is genoemd in één of ten hoogste twee categorieën hoger, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 5.1 op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid 5.2.3 onder a, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
- c. lid 5.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter;
- d. lid 5.2.6, voor het uitbreiden van bestaande gebouwen die zijn gesitueerd buiten het bouwvlak met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van die gebouwen onder de voorwaarden dat:
  1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
  2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

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 milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 5.4 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. In afwijking van het bepaalde in lid 5.1, onder a zijn risicovolle bedrijven niet op een afstand van minder dan 30 meter van woningen of andere milieugevoelige bebouwing toegestaan.
- d. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend :
  1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van (ondergeschikte) detailhandel;
  2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
  3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
  4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning;
  5. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
  6. de verkoop van motorbrandstoffen aan particulieren ter plaatse van een brandstofafgiftepunt voor bedrijven;

tenzij een specifieke aanduiding is opgenomen in de verbeelding of daartoe door met een omgevingsvergunning is van afgeweken.

### 5.5 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

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

- a. lid 5.1.1, onder a tot en met h ten behoeve van de vestiging van bedrijfsactiviteiten dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in bijlage 1 van deze regels dan wel genoemd is in één of ten hoogste twee categorieën hoger, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 5.1, onder a tot en met e, op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid 5.1.1 onder a, ten behoeve van 'ondergeschikte detailhandel' bij een bedrijf en met dien verstande dat de detailhandelsactiviteiten niet meer mogen beslaan dan 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte

(bvo) met een maximum van 100 m<sup>2</sup> (bvo), en waarbij de detailhandelsactiviteiten in directe relatie staan met de aanwezige bedrijfsvoering en/of het de verkoop betreft van door het bedrijf zelf geproduceerde of bewerkte producten;

c. de leden 5.1.1 ten behoeve van de volumineuze detailhandel of perifere detailhandel of indien ze vallen onder de categorieën:

- auto's, boten, caravans en motorvoertuigen.
- Chemische bestrijdingsmiddelen in volumineuze verpakking.
- Chemische grondstoffen of producten.
- Dieren (o.a. siervissen) , dierbenodigheden en veevoeders
- Drukkerijproducten ten behoeve van eenmalige opdrachten.
- Fusten en vaten.
- Generatoren, transformatoren, één en ander van volumineuze omvang.
- Glasproducten van volumineuze omvang zoals ruiten, thermische of akoestische ramen (met uitzondering van huishoudelijke artikelen)
- Houtbewerkingmachines
- Kringloopbedrijf; inname en reparatie van goederen en verkoop van ingenomen of gerepareerde goederen
- Kunstharsen
- Kunstmeststoffen
- Landbouwmachines
- Metaalbewerkingsmachines
- Natuursteenproducten en tuindecoraties
- Tuinartikelen ten behoeve van tuinaanleg en -onderhoud, met uitzondering van bloemen, planten en zaden
- Verbrandingsmotoren
- watersportartikelen inclusief hengelsport
- Zand- en grindhandel, betonmortel
- Zeilen en dekkleden

d. de leden 5.1.1, onder a tot en met h ten behoeve van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen.

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

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

De omgevingsvergunningen, zoals genoemd onder c tot en met d, worden bovendien slechts verleend als aannemelijk wordt gemaakt dat het te vestigen bedrijf de verzorgingsstructuur binnen en/of buiten het plangebied vanuit distributie-planologisch opzicht niet onevenredig zal aantasten en dat door de vestiging van het bedrijf de verkeersbelasting en/of de parkeerdruk in de directe omgeving niet onevenredig zal toenemen;

de omgevingsvergunning, zoals genoemd onder e, wordt slechts verleend als blijkt dat de bedrijfsmatige activiteiten vanuit het oogpunt van externe veiligheid en ramp- en –brandbestrijding verantwoord zijn te achten.

## **5.6 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID**

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

- a. het verwijderen van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - vermelding volgnummer” en het verwijderen daarvan van de bij deze regels behorende bijlage 2,
1. indien het bedrijf met de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;

2. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
- b. het verwijderen van de aanduiding “verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg”,
    1. indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
    2. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
  - c. het verwijderen van de aanduiding “risicovolle inrichting”,
    1. indien uit nader onderzoek is gebleken dat de ter plaatse gevestigde risicovolle inrichting gedurende tenminste een half jaar buiten werking is gesteld en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de inrichting op korte termijn opnieuw in gebruik wordt genomen;
    2. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
  - d. het toevoegen van de aanduiding “verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg” ten behoeve van detailhandel in motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG;
  - e. het toevoegen van de aanduidingen “verkooppunt motorbrandstoffen met lpg” en “vulpunt lpg” ten behoeve van de vestiging van een LPG-tankstation die dient voor het afleveren van LPG en overige brandstoffen aan motorvoertuigen voor het wegverkeer, met inachtneming van de volgende bepalingen:
    1. het LPG-vulpunt mag uitsluitend aanwezig zijn ter plaatse van de aanduiding “vulpunt lpg”;
    2. binnen een afstand van 25 meter tot het gasreservoir mogen geen kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn;
    3. de doorzet mag ten hoogste 1000 m<sup>3</sup> bedragen.
  - f. het toevoegen van de aanduiding “horeca” ten behoeve van de vestiging van een horecabedrijf, met uitzondering van middelzware horeca (zoals een bierhuis, biljartcentrum, café, proeflokaal, shoarma/grillroom, zalenverhuur) en zware horeca (zoals een dancing - discotheek, nachtclub, partycentrum) en horeca ten behoeve van overnachting;
  - g. het toevoegen van de aanduiding “risicovolle inrichting” ten behoeve van de vestiging van een risicovolle inrichting met inachtneming van de volgende bepalingen:
    1. de toepasselijke grenswaarden respectievelijk richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en de risico-afstanden ten opzichte van kwetsbare objecten respectievelijk beperkt kwetsbare objecten in acht worden genomen;
    2. voor zover van toepassing een verantwoording van het groepsrisico dient te worden gegeven;
    3. de PR 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico binnen het bouwperceel van de risicovolle inrichting dient te zijn gelegen.

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in dit lid genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

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