



TE HUUR

BEDRIJFSRUIMTE MET KANTOORRUIMTE

Het Lentfert 21, Enschede

€ 69.500,- per jaar



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	1979, gerenoveerd in 2015
Totale oppervlakte bedrijfsruimte	1.431 m ²
Totale oppervlakte perceel	2.275 m ²
Locatie	bedrijventerrein "Havengebied - Westerval"
Parkeren	ruime parkeergelegenheid op eigen terrein met 2 laadpalen
Bestemming	bestemmingsplan "Havengebied - Westerval Noord", enkelbestemming Bedrijventerrein

Omschrijving

In het havengebied van Enschede wordt deze, in 2015 gerenoveerde, bedrijfsruimte met kantoorruimte voor de verhuur aangeboden. De bedrijfsruimte is uitermate geschikt voor opslag- en/of lichte productiedoelinden en beschikt over een loading dock. Er is ruime parkeergelegenheid, met 2 laadpalen, op eigen terrein aanwezig.

Indeling en oppervlakte

De bedrijfsruimte heeft een totale oppervlakte van circa 1.431 m², welke als volgt is onderverdeeld:

Bedrijfsruimte	circa 1.175 m ²
Kantoorruimte	circa 90 m ²
Werkplaatskantoor en kantine	circa 96 m ²
Was-/ en kleedruimte	circa 20 m ²
Entresol	circa 50 m ²

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: Lonneker

Sectie: T

Nummer: 830

Groot: 2.275 m²

Locatie

Het bedrijfsobject is gelegen op bedrijventerrein Havengebied - Westerval en is het grootste en oudste bedrijventerrein in Enschede. De omliggende steden en dorpen zijn vanuit het havengebied eveneens snel en goed bereikbaar. Het bedrijventerrein kent een grote variëteit aan bedrijven, van traditionele overslagbedrijven tot technologisch hoogwaardige productiebedrijven zoals Apollo Vredestein, Yarafood B.V., Pilkington en Vion.

Voorzieningen

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

Bedrijfsruimte:

- loading dock
- 2 overheaddeuren (handmatig)
- LED-verlichting
- verwarming middels heater(s)
- betonvloer
- krachtstroom
- toilet en douche
- vrije hoogte circa 5 meter

Kantoorruimte:

- entree
- verlichting
- vloerverwarming
- toiletruimte
- pantry
- airco units
- aansluiting t.b.v. een beamer + projectiedoek
- lamellen
- kantine v.v. keuken

Omschrijving

Algemeen:

- ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- grotendeels omheind buitenterrein voorzien van hekwerk en poort;
- alarminstallatie
- transformator (380 ampère)
- 2 laadpalen
- glasvezelaansluiting

Bereikbaarheid

Het Havengebied ligt aan de westkant van Enschede. De ontsluiting vindt o.a. plaats via de westerval en de Auke Vleerstraat, waardoor de rijksweg A35 snel te bereiken is. Ook ligt het bedrijfsobject op korte afstand van de binnenstad en de Universiteit Twente. Omliggende steden en dorpen zijn vanuit het Havengebied eveneens snel en goed bereikbaar.

Parkeren

Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein met 2 laadpalen.

Bestemmingsplan

Gelegen in bestemmingsplan "Havengebied - Westerval Noord" met vigerende enkelbestemming "Bedrijventerrein".



Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Bedrijfsruimte	circa 1.175 m ²
Kantoorruimte	circa 90 m ²
Werkplaatskantoor en kantine	circa 96 m ²
Was-/ en kleedruimte	circa 20 m ²
Entresol	circa 50 m ²

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.



Prijsgegevens

Huurprijs

€ 69.500,- per jaar, ter vermeerderen met BTW

Huurtermijn

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

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).

Zekerheidstelling

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

Huurovereenkomst

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

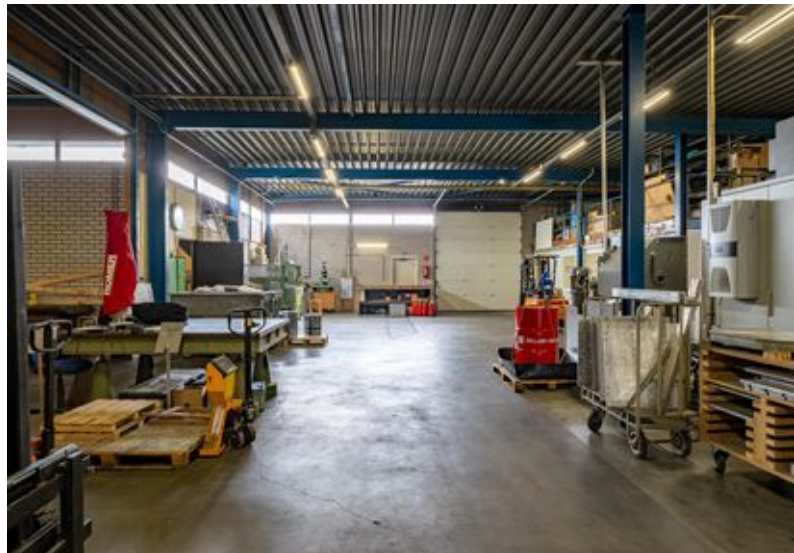
Aanvaarding

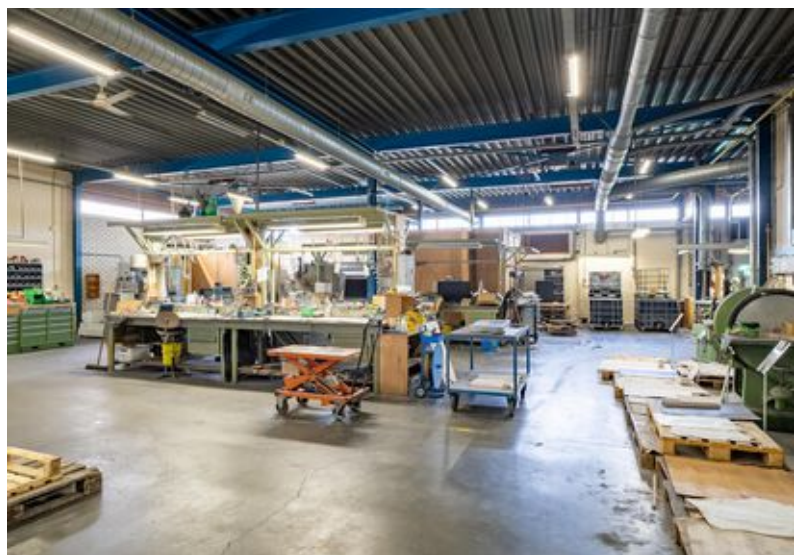
In overleg, op korte termijn mogelijk

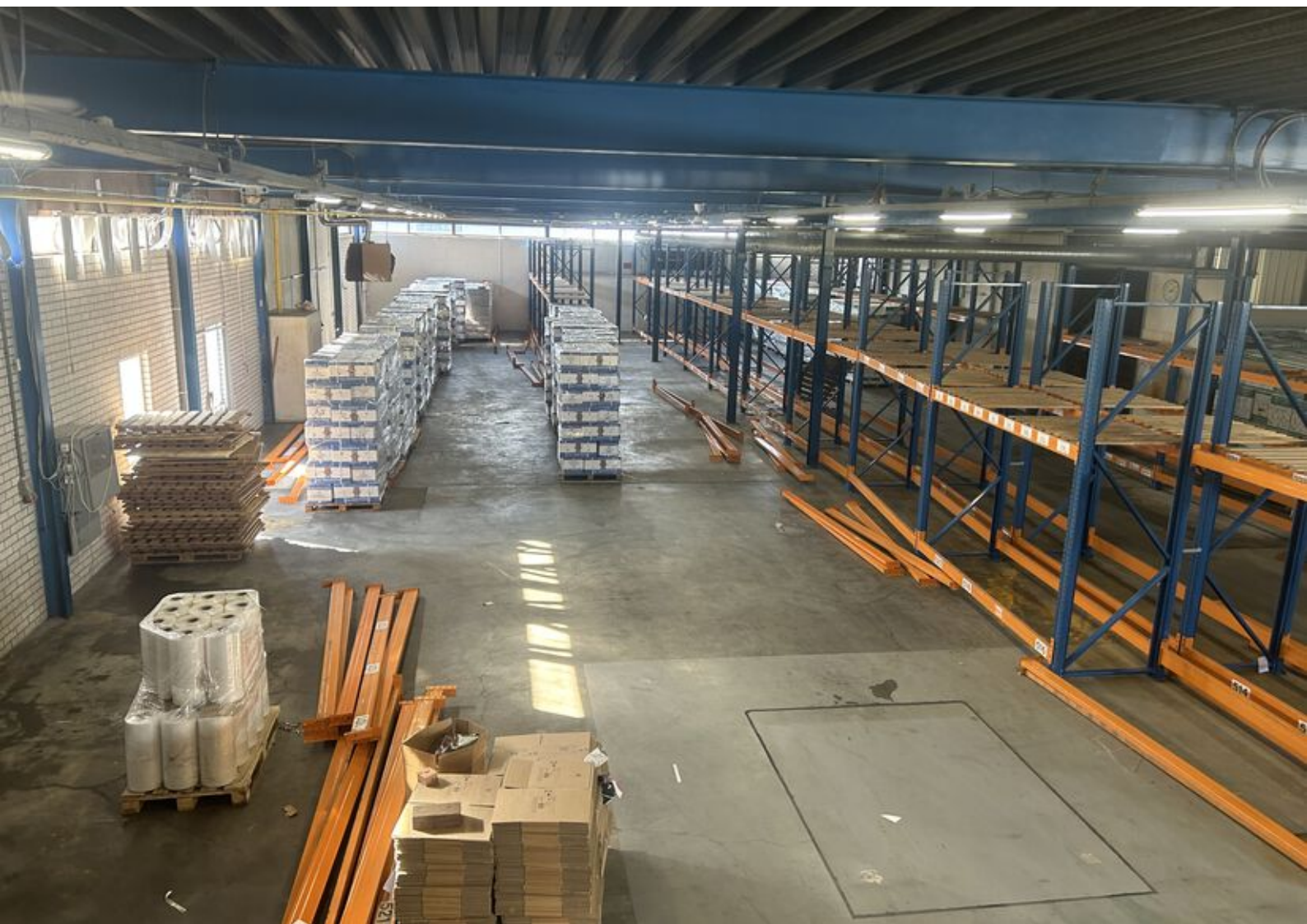




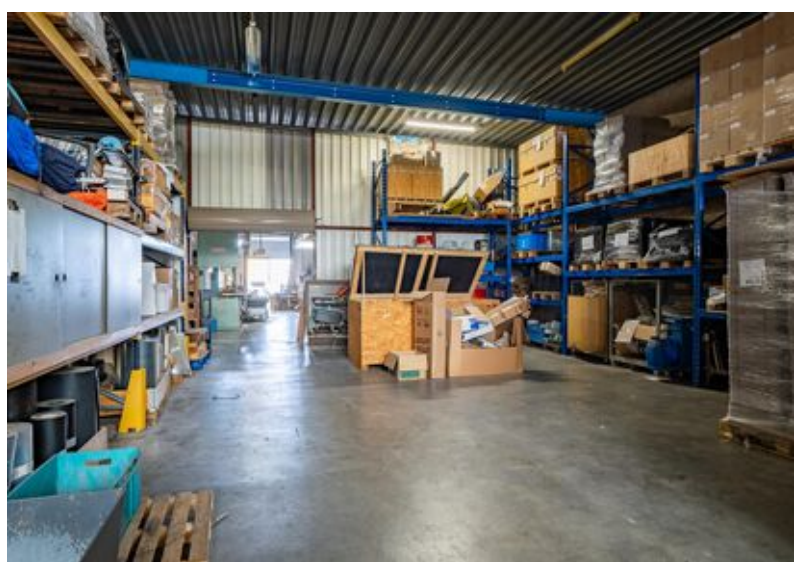




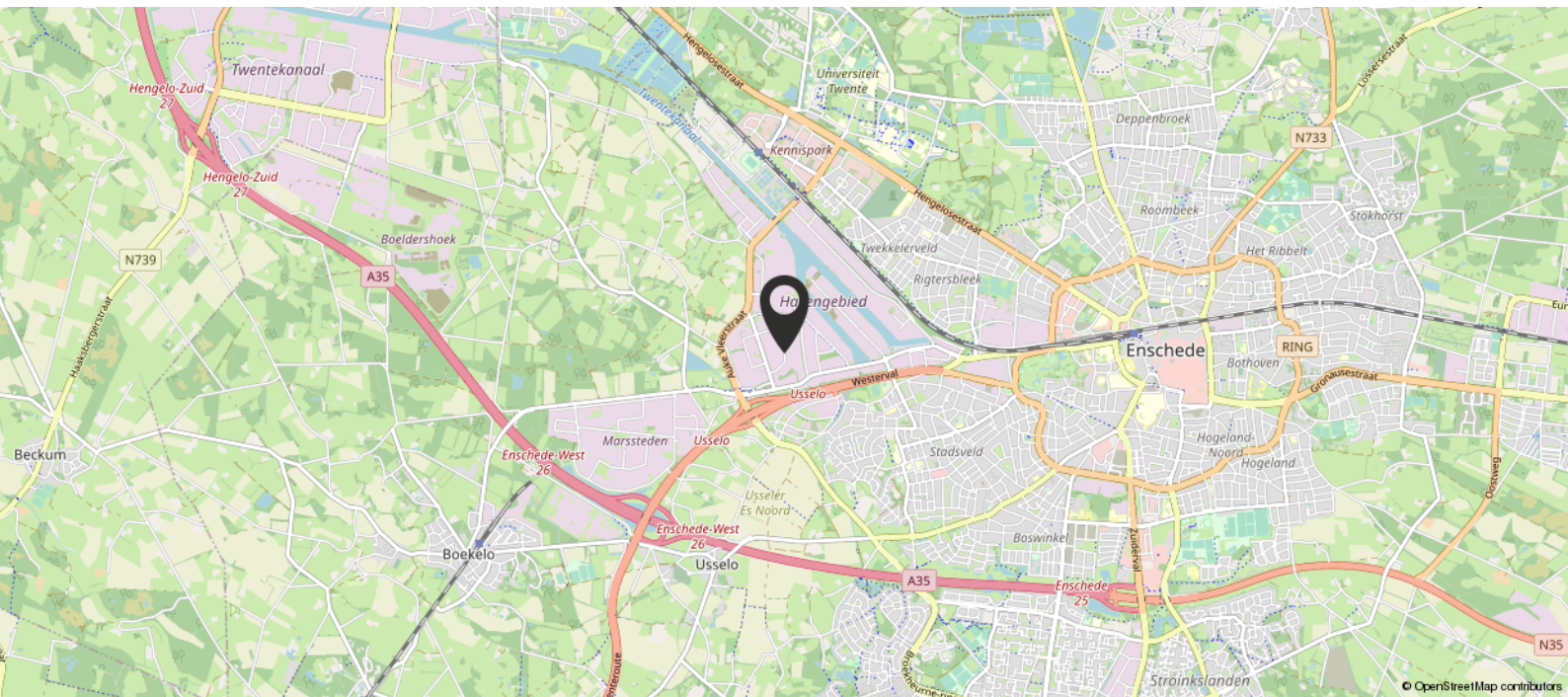
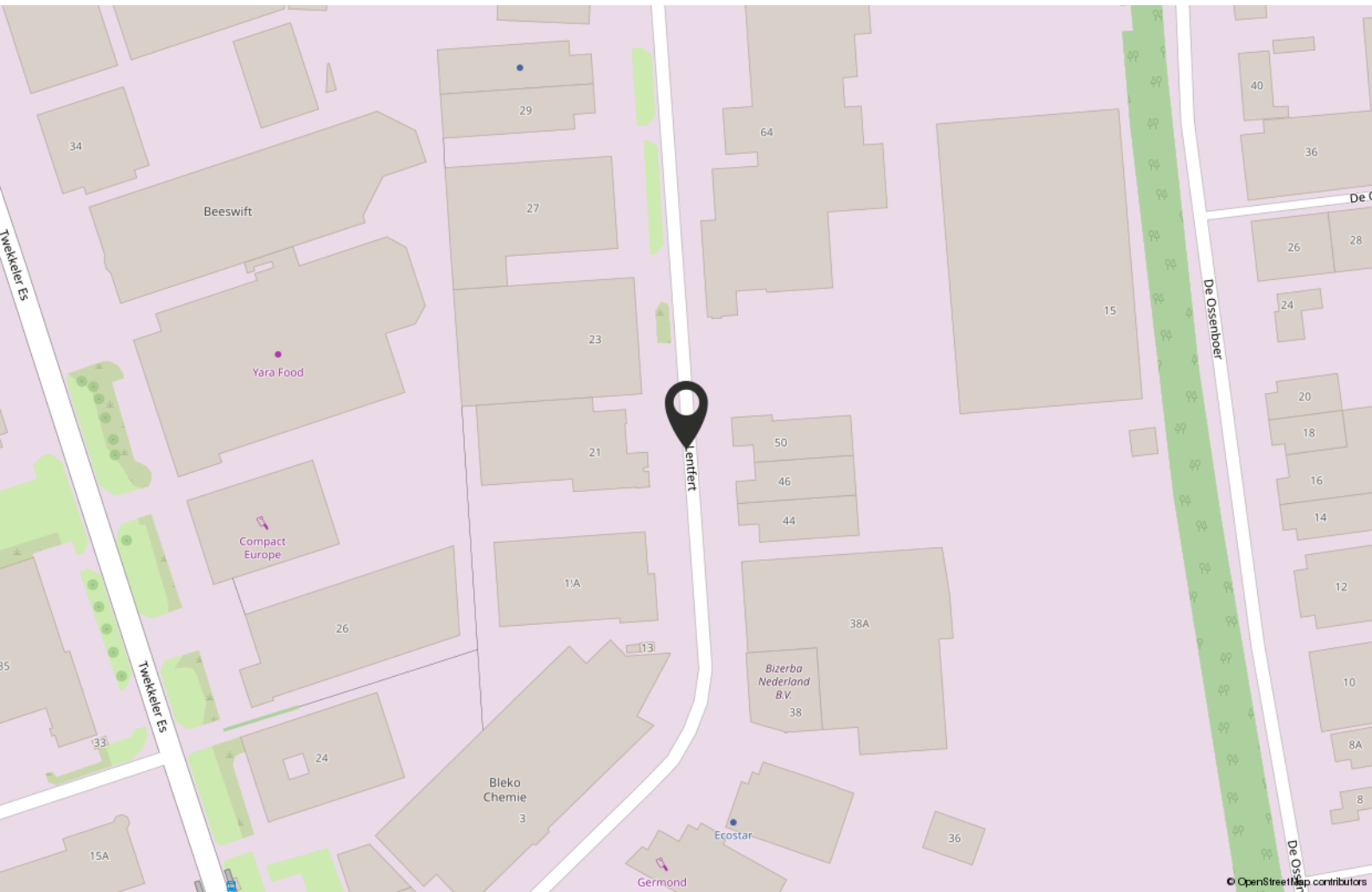




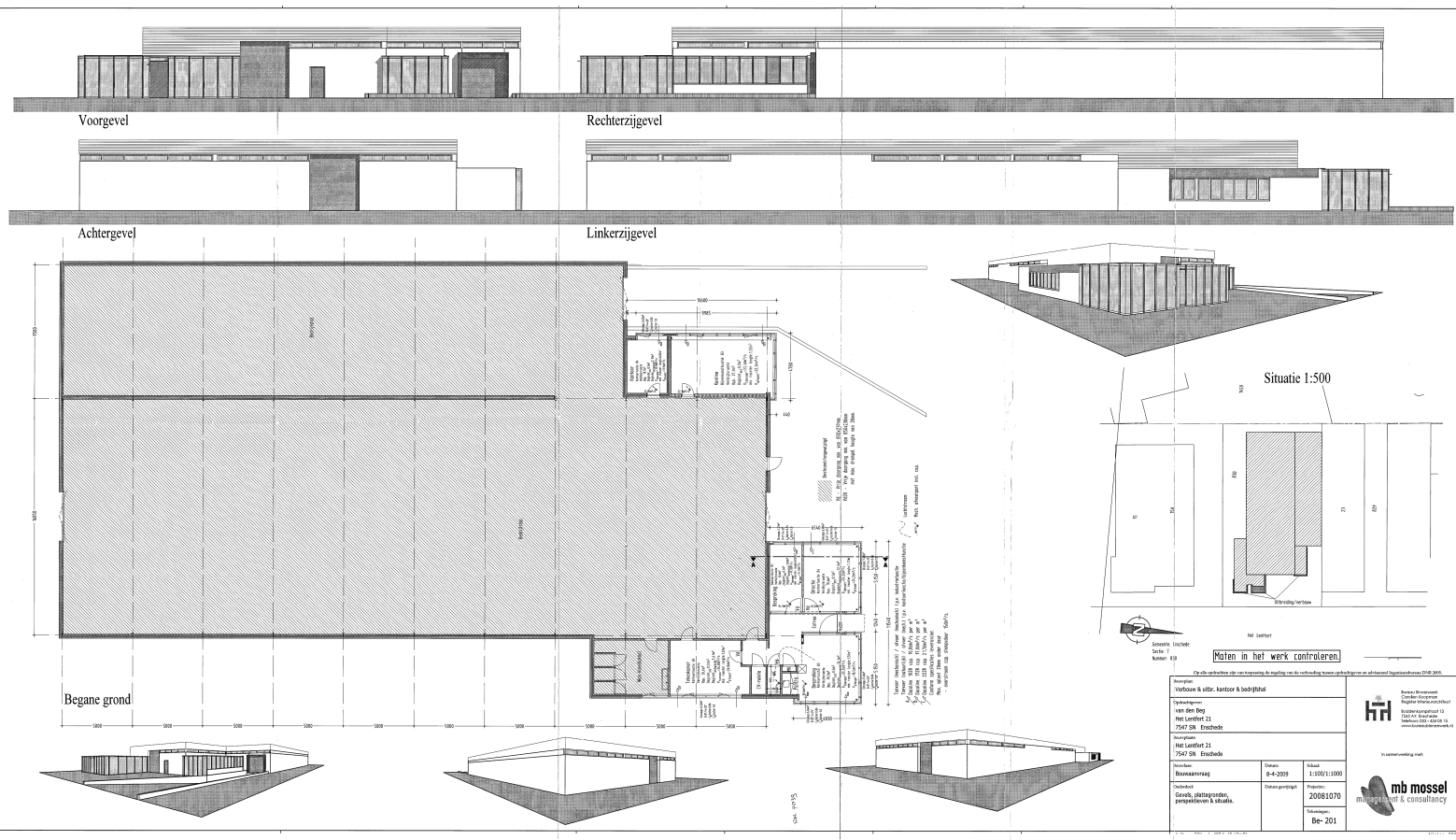




Locatie



Plattegrond



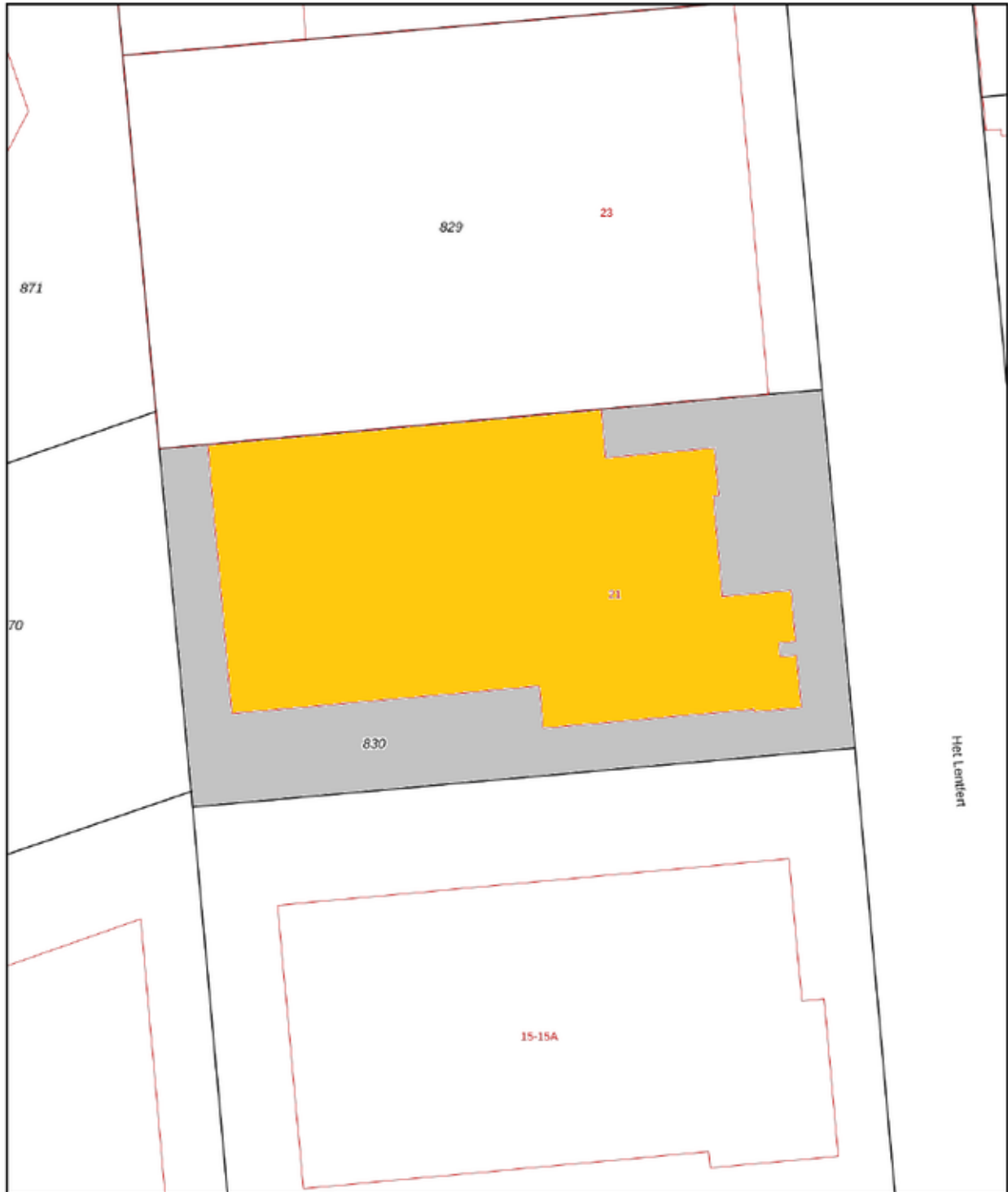
Verbouw & afz. kantoor & bodi-ghad Tekening: 1:500 Met Lantier 21 7547 SW, Breda Met Lantier 21 7547 SW, Breda		
Bouwjaar: 2008 Gedeeltes: 20081070	Datum: 04-09-2009 Tekening: 20081070	Schaal: 1:500 Nummer: 20081070 Blad: B-201




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: KR Bedrijvenpark



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Lonneker	
—	Huisnummer	Sectie T	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 830	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Bestemmingsplan

← Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES: PLANNAMAAR OF -NUMMER:

het lentert 21

GENEEMTE (14) PROVINCIE (34) RUIK (29)

BESTEMMINGSPANNEN

- G** **Kwaliteitsniveaus op appartementen**
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2019-09-30)
- G** **Parkeren Enschede**
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2019-03-11)
- G** **Onzelfstandige Bewoning Enschede**
bestemmingsplan
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2017-11-13)
- G** **Havengebied - Westerval Noord**
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2016-12-19)
- G** **Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)**
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2014-11-18)

STRUCTUURVISIES

- G** **Energievisie**
structuurvisie
vastgesteld (2021-12-21)

Verberg plannen

20 m

Havengebied - Westerval Noord
gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2016-12-19)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

254397.1.471298.9

Enkelbestemming
Bedrijventerrein

Bouwvlak

Funcieaanuiding
bedrijf tot en met categorie 3.1

Gebiedsaanduiding
overige zone - archeologisch onderzoeksgebied B

←

◆

☰

☰

☰

☰

+

-

Bestemmingsplan

ARTIKEL 5 BEDRIJVENTERREIN

5.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

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 gezoneerde 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, conferentieoorden, congrescentra, alsmede cafés, bars, discotheken en muziekcafé 's en met dien verstande dat:
 1. de horeca-activiteiten zich beperken tot een maximum van 100 m² 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);

Object: Het Lenfert 21 Enschede

Plan: Havengebied – Westerval Noord

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl d.d. 06-04-2023

Bestemmingsplan

- 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, verwaren 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, verladings 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 kunststofolie 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 veevoerders (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 m³ 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.

Object: Het Lenfert 21 Enschede

Plan: Havengebied – Westerval Noord

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl d.d. 06-04-2023

Bestemmingsplan

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 m³ 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 m² 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-/ ontvanginstallatie" 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 m² 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 m², 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;

Object: Het Lenfert 21 Enschede

Plan: Havengebied – Westerval Noord

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl d.d. 06-04-2023

Bestemmingsplan

- d. lid 5.2.6, voor het uitbreiden van bestaande gebouwen die zijn gesitueerd buiten het bouwwak 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 m² (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.

Object: Het Lenfert 21 Enschede

Plan: Havengebied – Westerval Noord

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl d.d. 06-04-2023

Bestemmingsplan

- 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.

Bestemmingsplan

- 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 m³ 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.

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

Het Lentfert 21, 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 | 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.