



Vastgoed
Advies

Brochure

Binnenhaven 37-6 & 37-13
7547 BG Enschede



Welkom bij JB Vastgoed Advies

Bedrijfs- woningmakelaars gedreven in vastgoed

JB Vastgoed Advies is ontstaan uit het reeds jaren bestaande kantoor MulderNijkamp. Met het aantrekken van een mede-eigenaar en het uitbreiden van onze dienstverlening hebben we besloten de naam te wijzigen naar JB Vastgoed Advies. Zo kunnen we ons nog meer specialiseren in (commercieel) vastgoed , vastgoed beheer, taxaties voor zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.



Bert Mulder RM/RT

Telefoonnummer:
06 - 25 38 58 34

E-mail:
bert@jbvastgoedadvies.nl



Job Zwart RT

Telefoonnummer:
06 - 19 96 54 59

E-mail:
job@jbvastgoedadvies.nl



Mieke de Vries

Telefoonnummer:
074 - 205 10 18

E-mail:
mieke@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

Telefoonnummer:
074 - 205 10 18

E-mail:
tom@jbvastgoedadvies.nl



Eline Kleinsman

Telefoonnummer:
074 - 205 10 18

E-mail:
eline@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

01

Pagina 4
Kenmerken

02

Pagina 5
Omschrijving

03

Pagina 10
Indeling en oppervlakte(n)

04

Pagina 11
Locatiekaart

05

Pagina 12
Bestemmingsplan

06

Pagina 19
Foto's

07

Pagina 23
Plattegronden



Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

JB Vastgoedadvies
Contactpersoon
dhr. A.J. Mulder RM-RT
dhr. J.V.B. Zwart RT

**Bouwjaar**

2024

Huurprijs

De huurprijs voor Unit 5 betreft € 995,- per maand excl. BTW en G/W/E.
De huurprijs voor Unit 10 betreft € 1.195,- per maand excl. BTW en G/W/E.

Oppervlakte

Unit 5 ca. 100 m2 en unit 10 ca. 150 m2

Aanvaarding

In overleg

Parkeren

2 eigen parkeerplaatsen.

Locatie

Op het bedrijventerrein Havengebied aan de westzijde van Enschede.

Hoofdfunctie

Bedrijfsruimte

Soort bouw

Nieuwbouw

Te huur! 2 prachtige bedrijfshallen waarvan één met verdieping gelegen aan de Binnenhaven te Enschede!

Algemeen

Op een goed bereikbare locatie aan de Binnenhaven in Enschede bieden wij deze twee nieuw gebouwde bedrijfsruimtes aan. Het object is uitermate geschikt voor wie op zoek is naar een bedrijfs- of opslagruimte in combinatie met een eventuele kantoorruimte. Unit 5 (37-13) heeft een totale bedrijfsoppervlakte van 100 m². Unit 10 (37-6) heeft een totale oppervlakte van ca. 150 m² bestaande uit 100 m² bedrijfshal en 50 m² verdiepingsvloer. Deze verdiepingsvloer is uitgevoerd in beton en beschikt al over een tweetal raampuien en een volledig afgemonteerde toiletruimte waardoor het realiseren van een prettige kantoorruimte mogelijk is.

Locatie

Het object is op een zeer goede locatie gelegen aan de Binnenhaven 37-6 en 37-13 te Enschede op het bedrijventerrein Havengebied aan de westzijde van Enschede. Afgelopen tijd zijn hier meerdere panden gerenoveerd en/of nieuw gebouwd waardoor de uitstraling van de Binnenhaven sterk is verbeterd.

Bereikbaarheid

De objecten zijn zowel met eigen vervoer als met openbaar vervoer goed bereikbaar en liggen aan de westkant van Enschede, op enkele minuten rijafstand van de A35. Ook de binnenstad en de verdere uitvalswegen zijn op korte afstand van het object gelegen.

Parkeervoorzieningen

De objecten beschikken ieder over 2 eigen parkeerplaatsen.

Indeling / oppervlaktes

Unit 5 bestaat uit een bedrijfsruimte van in totaal ca. 100 m2.

Unit 10 bestaat uit een bedrijfsruimte van in totaal ca. 150 m2, als volgt verdeeld:

- Bedrijfshal van ca. 100 m2
- Verdiepingsvloer van ca. 50 m2

Huurprijs

Unit 5

De huurprijs voor het object betreft € 995,- per maand excl. BTW en G/W/E.

Unit 10

De huurprijs voor het object betreft € 1.195,- per maand excl. BTW en G/W/E.

Servicekosten/VvE kosten

Bijdrage gebruikersdeel van de VvE kosten is vastgesteld op € 50,- euro per maand excl. BTW voor unit 5 en € 75,- euro per maand excl. BTW voor unit 10.



Voorzieningen / opleveringsniveau unit 5

- Eigen meterkast met 3x25 amp aansluiting en wateraansluiting;
- Elektrische overheaddeur (4 meter breed en 4,2 meter hoog) met separate loopdeur;
 - Volledig geïsoleerd;
- Loze leidingen in de vloeren ten behoeve van vloerverwarming;
 - Monolithisch afgewerkte begane grond vloer;
 - Krachtstroom punt.

Unit 10

- Voorzieningen omschreven zoals hierboven bij unit 5;

- Eerste verdieping middels betonnen kanaalplaatvloer welke is voorzien van loze leidingen en afgewerkt met cementdekvloer;
 - Trapopgang met portaal met toegang naar volledig afgemonteerde toiletruimte en kantoorruimte;
 - Kantoorruimte is voorzien van een kozijn welke beschikt over 2 draai-kiepramen.
 - Voorbereiding (water toe en afvoer) voor pantry.

Bestemmingsplan

Het object valt onder bestemmingsplan "Havengebied - Westerval Noord", bedrijf tot en met categorie 4.2. Bij twijfel over het gebruik, benader ons voor advies.

Omgevingsfactoren

Het bedrijventerrein Havengebied kent een grote variëteit aan bedrijven, van recyclingbedrijven tot traditionele overslagbedrijven. Tevens bevinden zich in de directe nabijheid bedrijven die gebruik maken van de aanwezige kades. Onderhavig object is gelegen naast de zeer onlangs volledig verbouwde bouwmaterialenzaak BMN.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Lonneker

Sectie: N

Nummer(s): 11852

Index: A10 en A5

Bouwjaar

2024 (volgens BAG)

Huurtermijn

Uitgangspunt is een minimale huurperiode vijf (5) jaar. Afwijken hiervan is eventueel mogelijk in overleg met verhuurder.

Opzegtermijn

Uitgangspunt is twaalf (12) maanden. Afwijken hiervan is eventueel mogelijk in overleg met verhuurder.

Huurprijsaanpassing

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

Zekerheidsstelling

Een waarborgsom ter grootte van drie (3) maanden huur is het uitgangspunt.

Omzetbelasting

De huurprijs is belast met 21% BTW. Bent u niet BTW plichtig? Ook geen probleem, vraag naar de voorwaarden.

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. De verwachting is dat het object omstreeks einde Q4 2024/begin Q1 2025 zal worden opgeleverd.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

Contact

JB Vastgoed Advies

Contactpersoon: De heer J.V.B. Zwart RT

E: info@jbvastgoedadvies.nl

Tel. nummer: 074-2051018



Deze informatie is van algemene aard. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Unit 5	bedrijfsruimte	100
Unit 10	bedrijfshal	100
	verdiepingsvloer	50
Totaal		250





Artikel 5 Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Basisbestemming

1. De voor "Bedrijventerrein "aangewezen gronden zijn, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven, verkooppunten motorbrandstoffen, autodemontagebedrijven, (ondergeschikte) detailhandel, bestemd voor:
 - a. 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.
 - b. 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;
 - c. bedrijfsgebonden niet zelfstandige kantoorfuncties tot een maximum per bedrijf van 50% van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van de gebouwen op een bouwperceel;
 - d. 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.
2. 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);
3. 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);
4. 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);
5. 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);
6. 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);
7. 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);
8. In afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan zijn op de in dit bestemmingsplan begrepen gronden geluidzoneringsplichtige 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
 1. 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:
 2. 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;
 3. de horeca-activiteiten zich beperken tot de begane grondverdieping.
 4. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan met uitzondering van supermarkten en verkoop van etenswaren zoals groenten, vlees, vis en andere levensmiddelen.
 5. 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);
 6. 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);
 7. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een zelfstandig kantoor toegestaan;
 8. 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);
 9. 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);

1. 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);
2. 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);
3. 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);
4. 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);
5. 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);
6. 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);
7. 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);
8. 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);
9. 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);
10. 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);
11. 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:
 - a. het bestaande LPG-vulpunt niet mag worden verplaatst;
 - b. binnen een afstand van 25 meter tot het gasreservoir geen kwetsbare en/of beperkt objecten aanwezig mogen zijn;
 - c. de doorzet ten hoogste 1000 m³ mag bedragen.
12. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan;
13. Ter plaatse van de aanduiding 'dierenasiel' is een opvang voor dieren toegestaan;
14. Ter plaatse van de aanduiding 'sport' is een roeivereniging toegestaan;
15. Ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum' is een sportcentrum toegestaan.
16. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autodemonstratie' is een autodemonstratiebedrijf toegestaan.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

1. Op de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 5.1 worden gebouwd;
2. De bouw van nieuwe bedrijfswoningen is niet toegestaan, met uitzondering van herbouw van bestaande bedrijfswoningen;
3. Bestaande bedrijfswoningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.
4. 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:

1. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. De bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 20 meter bedragen tenzij op de verbeelding een lagere "maximum bouwhoogte" is aangegeven.
3. Voor percelen die grenzen aan de Auke Vleerstraat dient minimaal 40 procent van de hoofdgebouwen langs de weg te worden gebouwd.
4. Per perceel geldt een maximum bebouwingspercentage van 80%;
5. 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:

1. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - a. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak uitsluitend in het achtererfgebied mogen worden gebouwd;
 - b. buiten het bouwvlak maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken mag worden gebouwd;
2. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak is gelijk aan de maximum bouwhoogte voor hoofdgebouwen;
3. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 5 meter;
4. 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:

1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
2. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
3. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;

4. 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.

5. 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:

1. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
2. de goothoogte van een bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen.
3. 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:

1. 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;
2. 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%;
3. lid 5.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter;
4. 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:
 - a. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
 - b. 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

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend :
 - a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van (ondergeschikte) detailhandel;
 - b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
 - c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
 - d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning;
 - e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 - f. 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:

- 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;
- 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;
- 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) , dierbenodigdheden en veevoerders
 - 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
- 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:

1. het verwijderen van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - vermelding volgnummer” en het verwijderen daarvan van de bij deze regels behorende bijlage 2,
2. 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;

3. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.

4. het verwijderen van de aanduiding “verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg”,

5. 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;

6. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.

7. het verwijderen van de aanduiding “risicovolle inrichting”,

8. 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;

9. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.

10. het toevoegen van de aanduiding “verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg” ten behoeve van detailhandel in motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG;

11. 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:

- a. het LPG-vulpunt mag uitsluitend aanwezig zijn ter plaatse van de aanduiding “vulpunt lpg”;
- b. binnen een afstand van 25 meter tot het gasreservoir mogen geen kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn;
- c. de doorzet mag ten hoogste 1000 m³ bedragen.

12. 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;

13. het toevoegen van de aanduiding “risicovolle inrichting” ten behoeve van de vestiging van een risicovolle inrichting met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. 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;

b. voor zover van toepassing een verantwoording van het groepsrisico dient te worden gegeven;

c. 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;



Havengebied - Westerv
Bestemmingsplan Gemeente Enschede
meer kenmerken ▾
vastgesteld 19-12-2016 - geheel onherroepelijk

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting
Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

- Bedrijventerrein** >
- Water - Vaarweg** >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak**

Functieaanduidingen (5)

- bedrijf tot en met categorie 4.1**
- bedrijf tot en met categorie 4.2**
- bedrijf**
- bedrijf tot en met categorie 4.1**
- bedrijf tot en met categorie 4.2**

Binnenhaven 37-4, 7547BG Enschede

254936, 471444 (RD)

Vastgoed Advies

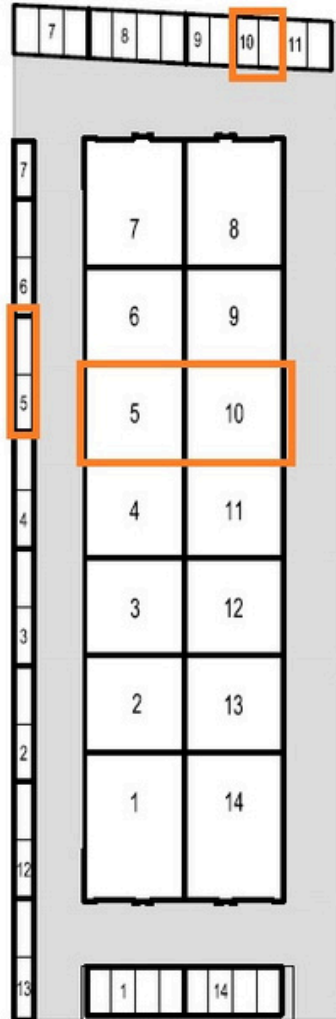








Mattijn Karel Davids
2025-12-15 11:25:26 CET



BEGANE GROND

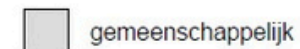


1e VERDIEPING



SITUATIESCHETS / SCHAAL 1:2000

Deze weergave is noordgericht



SCHAAL 1:500

Voorgenomen splitsing in de appartementsrechten 1 t/m 14 zoals aangegeven op 1 blad.

Gemeente : LONNEKER
Sectie : N T
Nummer : 11848 2084

Aangevraagd en gewaarmerkt d.d. :

De Notaris,

Fase 1 Begane grond



Fase 1 verdiepingen (grijs)





Namens de eigenaar wordt de verhuur van dit
object begeleid door

Job Zwart
BOG makelaar/RT

06 - 19 96 54 59
job@jbvastgoedadvies.nl



Ondanks het gegeven dat de inhoud van dit document nauwkeurig is gecontroleerd, kan JB Vastgoed Advies B.V. geen verantwoordelijkheid nemen voor enige geleden schade of verlies als gevolg van welke onjuiste gegevens dan ook weergegeven in dit document. Niets van deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van JB Vastgoed Advies B.V.