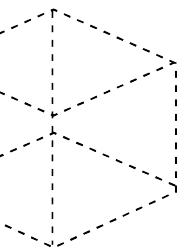
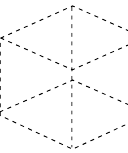




**TE KOOP / TE HUUR**

**MODERNE KANTOORRUIMTE**

Hendrik Ter Kuilestraat 5 B, Enschede



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	1992, recentelijk volledig verbouwd
Oppervlakte kantoorruimte	circa 275 m <sup>2</sup>
Totale oppervlakte perceel	715 m <sup>2</sup>
Locatie	bedrijventerrein Havengebied - Westerval Noord
Parkeren	22 parkeerplaatsen
Energielabel / energieklass	A
Aanvaarding	omstreeks april/mei 2025

# Omschrijving

Op een goede zichtlocatie, nabij het centrum van Enschede, wordt deze strakke en moderne kantoorruimte aangeboden. De kantoorruimte is centraal gelegen ten opzichte van de Rijksweg A35 en diverse uitvalswegen.

Het object is gelegen aan de entree van het Havengebied op een perceel met een totale oppervlakte van 715 m<sup>2</sup> met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Het vrijstaande kantoorgebouw is enkele jaren geleden compleet gemoderniseerd en van alle gemakken voorzien.

## Indeling en oppervlakte

Het object heeft een totale oppervlakte van ca. 275 m<sup>2</sup>, welke globaal als volgt is onderverdeeld:

Kantoorruimte      circa 275 m<sup>2</sup>

De oppervlakten zijn door de makelaar gemeten 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

Nummers: 2047 en 2049

Grootte: 715 m<sup>2</sup>

## Locatie

Het object is gelegen op bedrijventerrein Havengebied - Westerval Noord. Het Havengebied wordt gekenmerkt door grootschalige productie- en handelsbedrijven waaronder tal van ondernemingen met elk hun eigen bedrijvigheid. In de omgeving bevindt zich naast de haven van Enschede met name bedrijvigheid, met onder andere kantoorgebruikers zoals PsyM Enschede en Kemari, maar ook diverse bedrijvigheid in de autohandel.

## Voorzieningen

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

Kantoorruimte:

- Systeemplafonds v.v. led-verlichtingsarmaturen;
- Open kantoortuin en meerdere spreek-/kantoor kamers voorzien van glazen scheidingswanden;
- Eigen entree;
- Moderne sanitaire voorzieningen;
- Moderne PVC vloer in visgraatdessin en vloerverwarming;
- Luxe keuken v.v. vaatwasser, inductie kookplaat, vriezer, koelkast en combimagnetron;
- Patchkast;
- Elektra-/data aansluitingen;
- Geluidsabsorberende platen;
- Alarminstallatie;
- Zonwering (binnen);
- Airconditioning;
- Energielabel A.



# Omschrijving

## Algemeen:

- Circa 22 parkeerplaatsen, gedeeltelijk op eigen terrein en gedeeltelijk op grond van Gemeente Enschede;
- Laadpalen;
- Volledig omheind buitenterrein voorzien van hekwerk en poort;
- Beregeningssysteem tuin.

## Bereikbaarheid

Voor vrachtvervoer en personenauto's is het object uitstekend bereikbaar. Zowel de Rijksweg A35 alsmede het centrum van Enschede liggen op circa 2 minuten rijafstand van het object. Ook omliggende steden en dorpen zijn goed en snel bereikbaar. Per openbaar vervoer is het object ook goed te bereiken, er is een bushalte op loopafstand gelegen.

## Parkeergelegenheid

Het object beschikt over 22 parkeerplaatsen. Een gedeelte van het parkeerterrein is gesitueerd op grond van de Gemeente Enschede middels een gebruiksovereenkomst voor € 1.250,- per jaar excl. BTW die door de nieuwe eigenaar overgenomen wordt. Op eigen terrein kunnen momenteel circa 7-8 auto's geparkeerd worden.

## Bestemmingsplan

Havengebied – Westerval Noord met als enkelbestemming "Bedrijventerrein" met als functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" en als functieaanduiding "maatschappelijk".

## Milieubodemgesteldheid:

Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voortzetting van het huidige gebruik belemmert of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object, dan wel het nemen van andere maatregelen (IBC-variant; isoleren, beheersen en controleren).

## Aanvaarding

Omstreeks april/mei 2025. De kantoorruimte wordt opgeleverd zodra de nieuwbouw van de huidige eigenaar opgeleverd is.



# Indeling & oppervlakte

## INDELING

Kantoorruimte

## OPPERVLAKTE

circa 275 m<sup>2</sup>

De oppervlakten zijn gemeten door de 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

Vraagprijs  
€ 650.000,- k.k.

Zekerheidsstelling koop  
Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Huurprijs  
€ 60.000,- 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).

Zekerheidsstelling  
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.





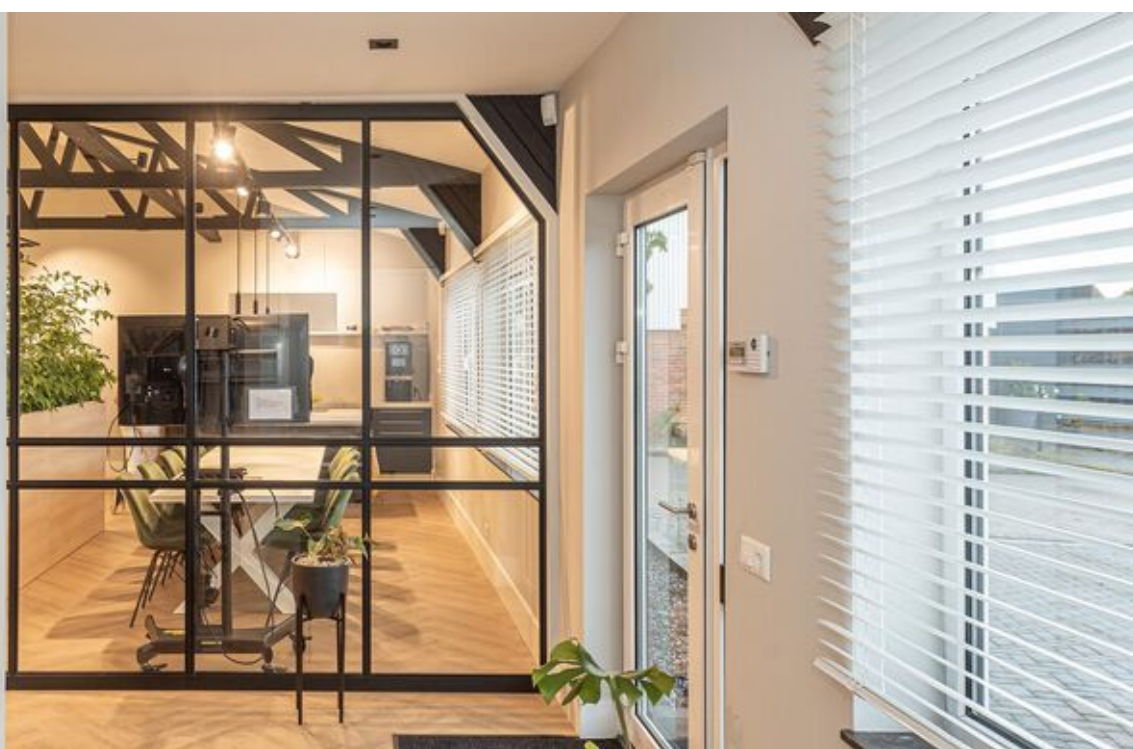










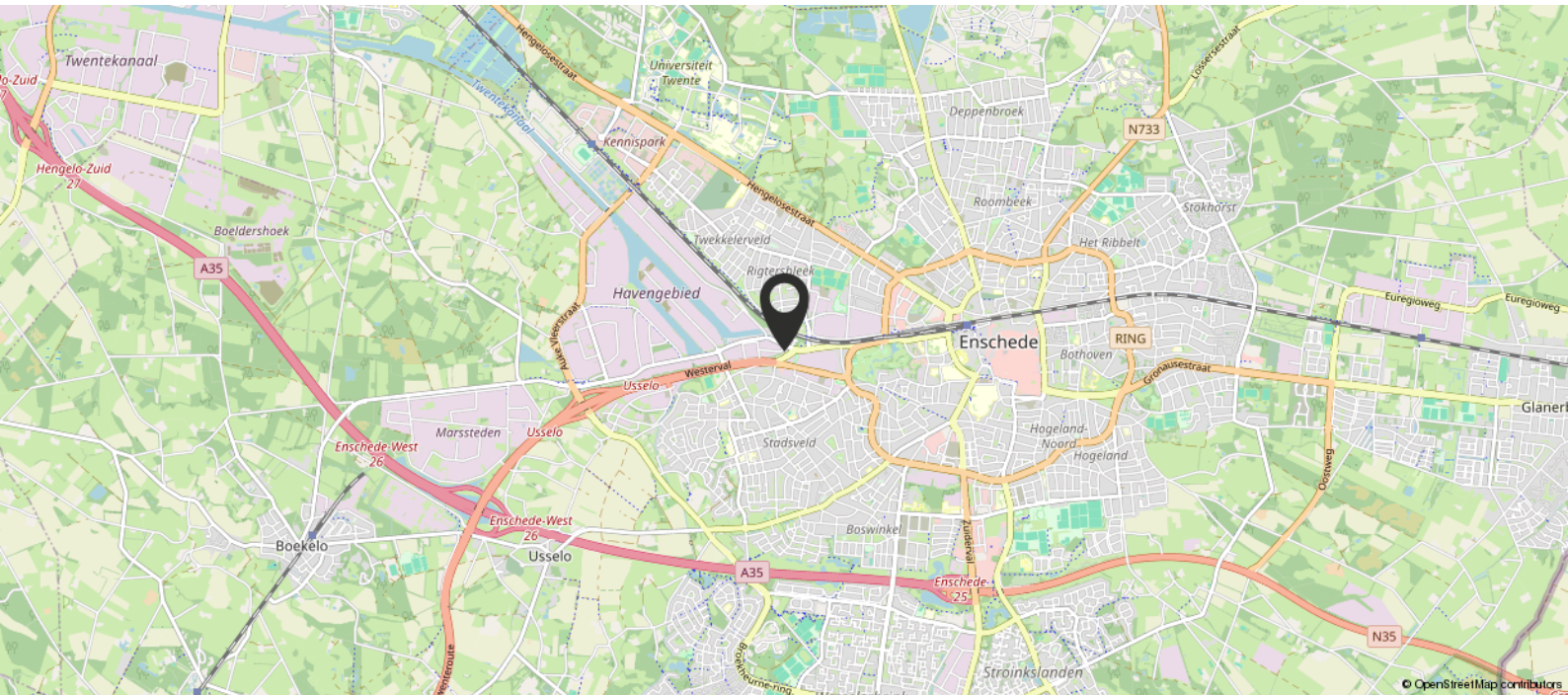
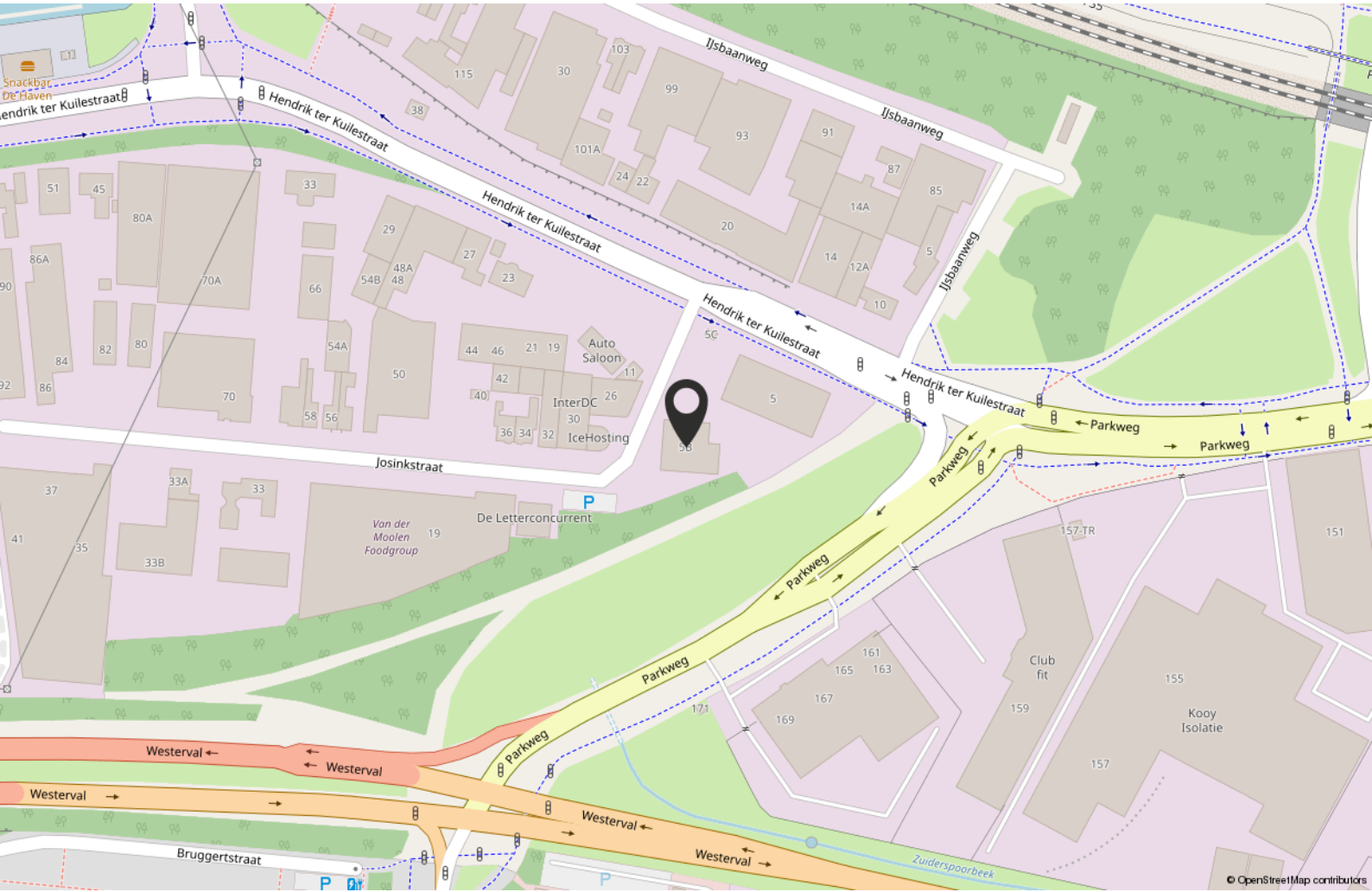








# Locatie





# Plattegrond

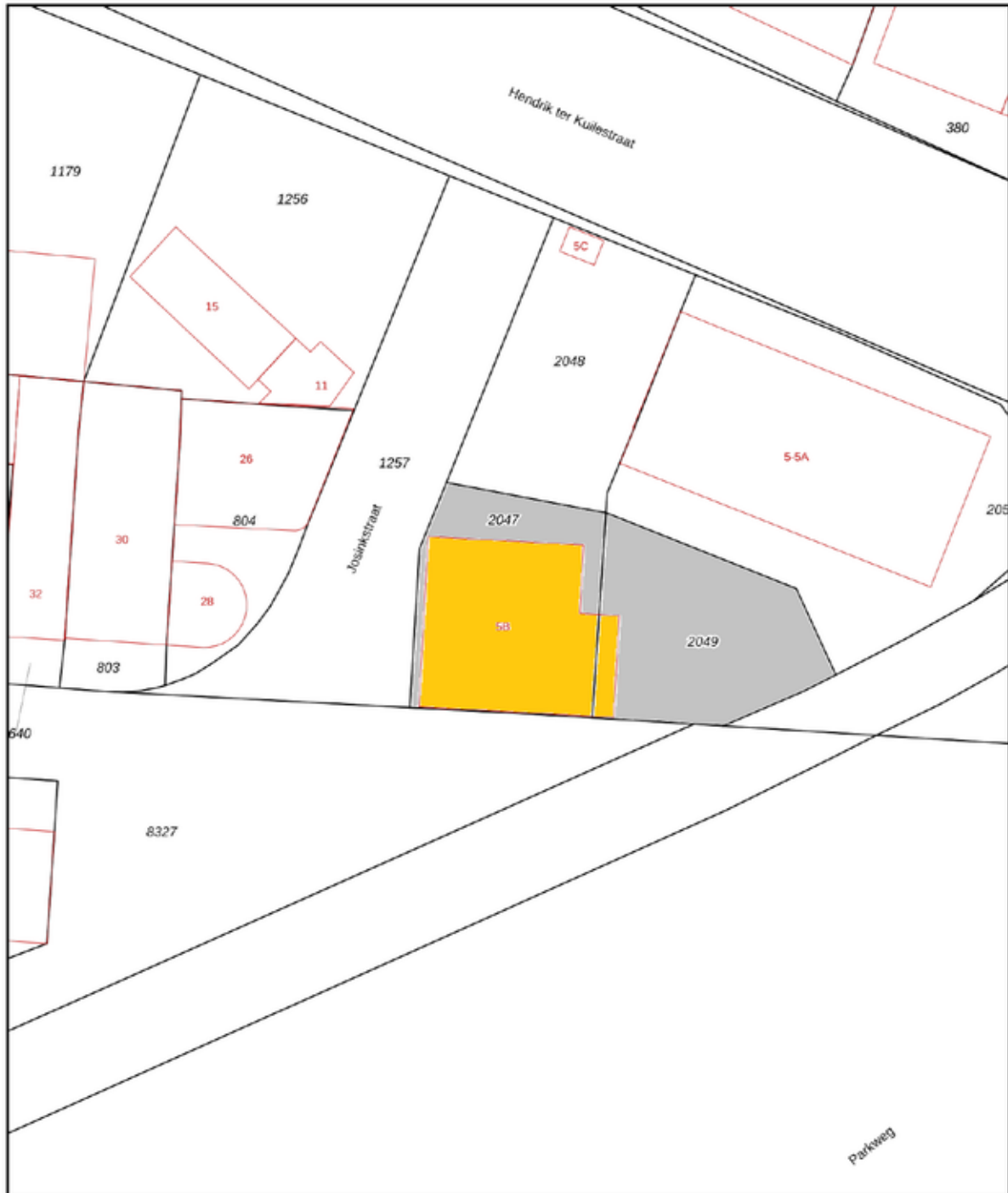


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© WoningSchouw [www.woningSchouw.nl](http://www.woningSchouw.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Lonneker	
	Huisnummer	Sectie T	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2047	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2024  
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

**Havengebied - Westervall Noord**  
Bestemmingsplan  
Gemeente Enschede  
meer kenmerken >  
vastgesteld 19-12-2016 - geheel onherroepelijk in werking

**Plakinfo** Regels Bijlagen bij regels  
Toelichting Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (2)**  
 Verkeer >  
 Bedrijventerrein >

**Bouwvlakken (1)**  
 bouwvlak

**Funcieaanduidingen (2)**  
 bedrijf tot en met categorie 3.2

Hendrik ter Kuilestraat 5B, 7547BB Enschede

Westervall

Teunis Jubbauw

Westervall

destraat

Pers

HB

The screenshot displays a digital planning tool interface. At the top, the title 'Havengebied - Westervall Noord' is followed by 'Bestemmingsplan' and 'Gemeente Enschede'. Below this, there are navigation options like 'meer kenmerken >' and 'vastgesteld 19-12-2016 - geheel onherroepelijk in werking'. A central menu lists 'Plakinfo' with sub-items 'Regels' and 'Bijlagen bij regels', and 'Toelichting' with sub-items 'Bijlagen bij toelichting', 'Gerelateerd', and 'Overig'. A legend on the right side shows 'Bestemmingsvlakken (2)' with a selected 'Bedrijventerrein' (purple) and 'Verkeer' (grey). Below the legend, 'Bouwvlakken (1)' shows 'bouwvlak' (white) is not selected. 'Funcieaanduidingen (2)' shows 'bedrijf tot en met categorie 3.2' (dashed line) is selected. The main map area shows a street layout with various colored zones: purple for 'Bedrijventerrein', grey for 'Verkeer', and green for other zones. A specific location is highlighted with a white box: 'Hendrik ter Kuilestraat 5B, 7547BB Enschede'. Other street names visible include 'destraat', 'Pers', 'Westervall', and 'Teunis Jubbauw'. The map also features a blue dashed circle and an orange dashed line.

# Bestemmingsplan

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- **Artikel 5 Bedrijventerrein**

Toelichting bekijken

- **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



# Bestemmingsplan

'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 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**
    - 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:
      - b. 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;
      - c. de horeca-activiteiten zich beperken tot de begane grondverdieping.
    - d. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan met uitzondering van supermarkten en verkoop van etenswaren zoals groenten, vlees, vis en andere levensmiddelen.
    - e. Ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" is een dienstverlenend bedrijf toegestaan, zoals een nagelstudio en kapsalon, die is genoemd in categorie 1 uit de

# Bestemmingsplan

hoofdgroep Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);

- f. 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);
- g. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een zelfstandig kantoor toegestaan;
- h. 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);
- i. 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);
- j. 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);
- k. 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);
- l. 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);
- m. 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);
- n. 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);



# Bestemmingsplan

- o. 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);
- p. 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);
- q. 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);
- r. 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);
- s. 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);
- t. 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.
- u. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan;
- v. Ter plaatse van de aanduiding 'dierenasiel' is een opvang voor dieren toegestaan;
- w. Ter plaatse van de aanduiding 'sport' is een roeivereniging toegestaan;
- x. Ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum' is een sportcentrum toegestaan.

# Bestemmingsplan

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

- o **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:



# Bestemmingsplan

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.

# Bestemmingsplan

- **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:

- 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;
- 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%;
- lid 5.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter;
- 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**

- 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.



# Bestemmingsplan

- 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.
- 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.
- 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 m<sup>2</sup> (bvo), en waarbij de detailhandelsactiviteiten in directe relatie staan met de aanwezige bedrijfsvoering en/of het de

# Bestemmingsplan

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) , 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
- 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;



# Bestemmingsplan

- 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.

## o 5.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- het verwijderen van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - vermelding volgnummer” en het verwijderen daarvan van de bij deze regels behorende bijlage 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;
- indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
- het verwijderen van de aanduiding “verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg”,
- 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;
- indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
- het verwijderen van de aanduiding “risicovolle inrichting”,
- 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;
- indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
- het toevoegen van de aanduiding “verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg” ten behoeve van detailhandel in motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG;

# Bestemmingsplan

- 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 m<sup>3</sup> bedragen.
- 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;
- 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;
- 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**

**Amber van Tubbergh**



06 - 86 86 51 25



[amber@boersenlem.nl](mailto:amber@boersenlem.nl)



**BOERS  
& LEM**

# Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Hendrik Ter Kuilestraat 5 B, Enschede



Scan deze code en  
bekijk ons aanbod  
op je mobiel!





# Interesse?

Neem dan contact met ons op

Hengelosestraat 545  
7521 AG Enschede  
053 - 433 55 77

Stationsstraat 11  
7607 GX Almelo  
0546 - 74 00 00

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

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

