

**BOERS
& LEM**

Te huur

Auke Vleerstraat 145, Enschede



Welkom bij Boers & Lem

Je droomt, je durft, je groeit

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

Betrokken

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

Competitie

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

Vindingrijk

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

Lef

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

Jouw makelaar:



Barry Seelen

Directeur - eigenaar /
vastgoedadviseur



06 - 86 82 97 87



barry@boersenlem.nl



Koen van de Riet

Vastgoedconsultant



06 - 27 44 22 55



koen@boersenlem.nl



Inhoudsopgave

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



1 Introductie

Te huur! Veelzijdig bedrijfspand op een uitstekende locatie!

Op een markante zichtlocatie aan de Auke Vleerstraat 145, in het levendige Havengebied van Enschede, bieden wij een veelzijdig bedrijfspand te huur aan. Dit moderne object, gebouwd in 2005, beslaat ruim 1.185 m² gebruiksoppervlak en is verdeeld over verschillende functionele ruimtes waaronder bedrijfsruimte, kantoorruimte en een werkplaats.

Dankzij de strategische ligging profiteert u van uitstekende bereikbaarheid: snel bereikbaar via de A35 en A1 met de auto, en op korte loopafstand van een bushalte met regelmatige verbindingen naar centraal station Enschede.



Kenmerken

Bouwjaar

2005

Oppervlakte pand

circa 1.185 m²

Locatie

op een zichtlocatie aan de Auke Vleerstraat in het Havengebied van Enschede

Parkeren

ruime parkeergelegenheid op eigen terrein

Huurprijs

€ 96.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

per 1 januari 2026

2 Omschrijving

Locatie

Het object is gelegen op een zichtlocatie aan de Auke Vleerstraat in het Havengebied van Enschede. Het Havengebied is een grootschalig bedrijventerrein, dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van middelgrote en grote bedrijven in de sectoren industrie, distributie, handel en bouw. Tevens heeft het object een strategische ligging ten opzichte van de A35, het centrum van Enschede en de Duitse grens. De omgeving is volop in ontwikkeling en vormt een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven die willen groeien in een toekomstbestendige en goed bereikbare werkomgeving.

Bereikbaarheid

Het object is uitstekend bereikbaar dankzij de strategische ligging nabij de A35, die in slechts drie autominuten te bereiken is. Daarnaast bevindt treinstation Kennispark Enschede zich op ca. 2 kilometer afstand, en is de dichtsbijzijnde bushalte gelegen op circa 250 meter. Dit zorgt voor uitstekende bereikbaarheid, zowel met de auto als het openbaar vervoer. De ligging direct aan een doorgaande weg zorgt niet alleen voor uitstekende bereikbaarheid, maar biedt ook een sterke commerciële zichtbaarheid voor passerend verkeer.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Lonneker

Sectie: T

Nummer: 1996

Groot: 5.020 m² (gedeeltelijk)

Bestemmingsplan

Gelegen in bestemmingsplan 'Havengebied - Westerval Noord' met als functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2'.

Huurtermijn

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

Opzegtermijn

12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

Voorzieningen

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

Kantoorruimte:

- Systeemplafond voorzien van inbouwarmaturen;
- Airconditioning;
- Verwarming middels c.v. en radiatoren;
- Sanitaire voorzieningen.

Bedrijfsruimte:

- Betonvloer;
- Verwarming middels heaters;
- Elektrische overheaddeuren;
- Pantry;
- Krachtstroom;
- Grootverbruik aansluiting;
- Vrije hoogte deels ca. 7,5 meter en deels ca. 3 meter.

Algemeen:

- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Grotendeels omheind buitenterrein voorzien van hekwerk en poort;
- Alarminstallatie.

Indeling & oppervlakte

De totale oppervlakte van het pand in de originele staat bedraagt circa 1.185 m². De huidige huurder heeft extra verdiepingsvloeren en kantoren gerealiseerd wat resulteert in een totale oppervlakte van circa 1.387 m². Er is een lijst beschikbaar met zaken die ter overname zijn van de huidige huurder. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor.

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.

Huurprijs (uitgaande van de originele staat)

€ 96.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

Servicekosten

Niet van toepassing. Heb object beschikt over eigen aansluitingen voor nutsvoorzieningen.

Huurovereenkomst

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

Aanvaarding

Per 1 januari 2026.

BTW

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

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Informatie

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



3 Indeling & oppervlakte(n)

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte	
Originele staat			
Begane grond	Kantoorruimte	ca.	75 m²
	Bedrijfsruimte	ca.	960 m²
	Werkplaats	ca.	75 m²
Eerste verdieping	Entresol / kantoorruimte	ca.	75 m²
Staat na aanpassingen huurder			
Begane grond	Kantoorruimte	ca.	95 m²
	Bedijfsruimte	ca.	912 m²
	Bedrijfsruimte / assemblage	ca.	115 m²
	Kantine	ca.	30 m²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca.	235 m²

De oppervlakten zijn gemeten door verhurend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



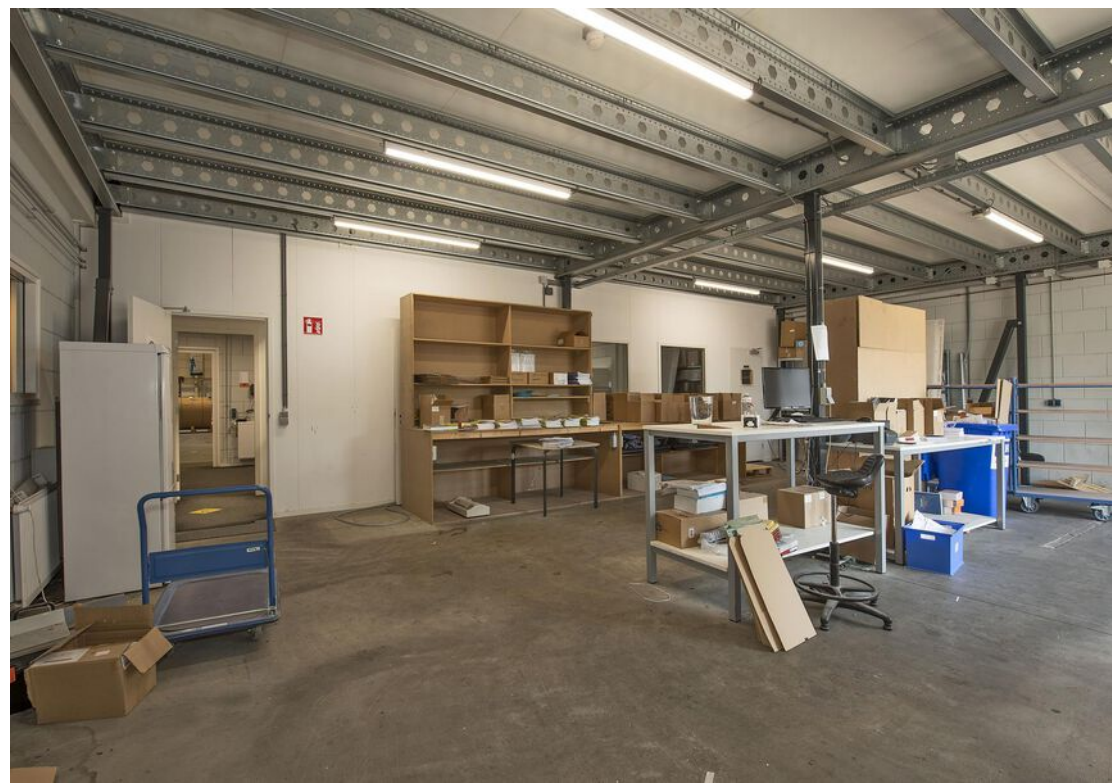
4 Foto's



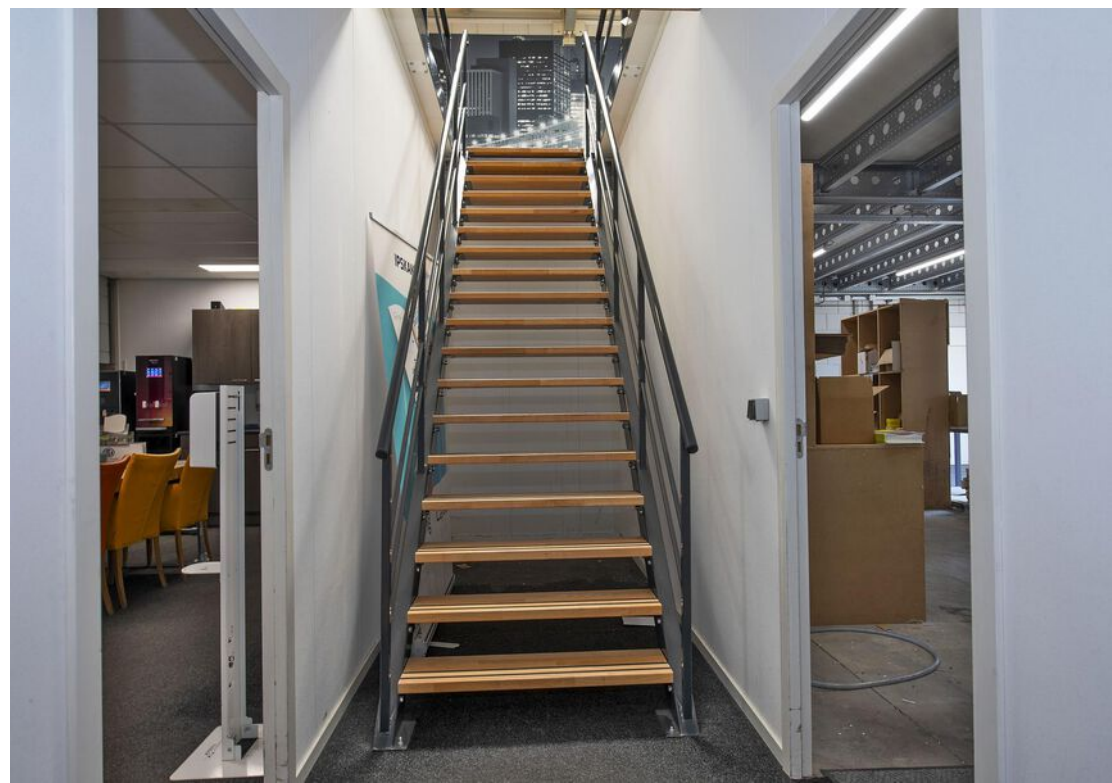






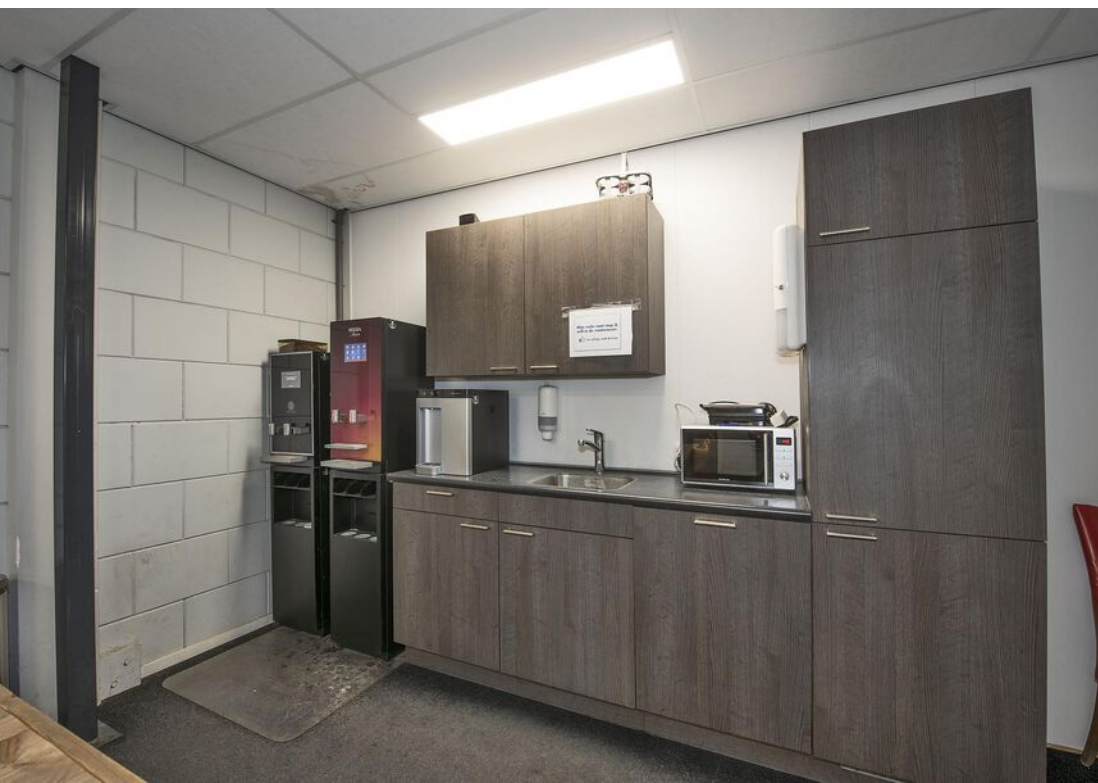




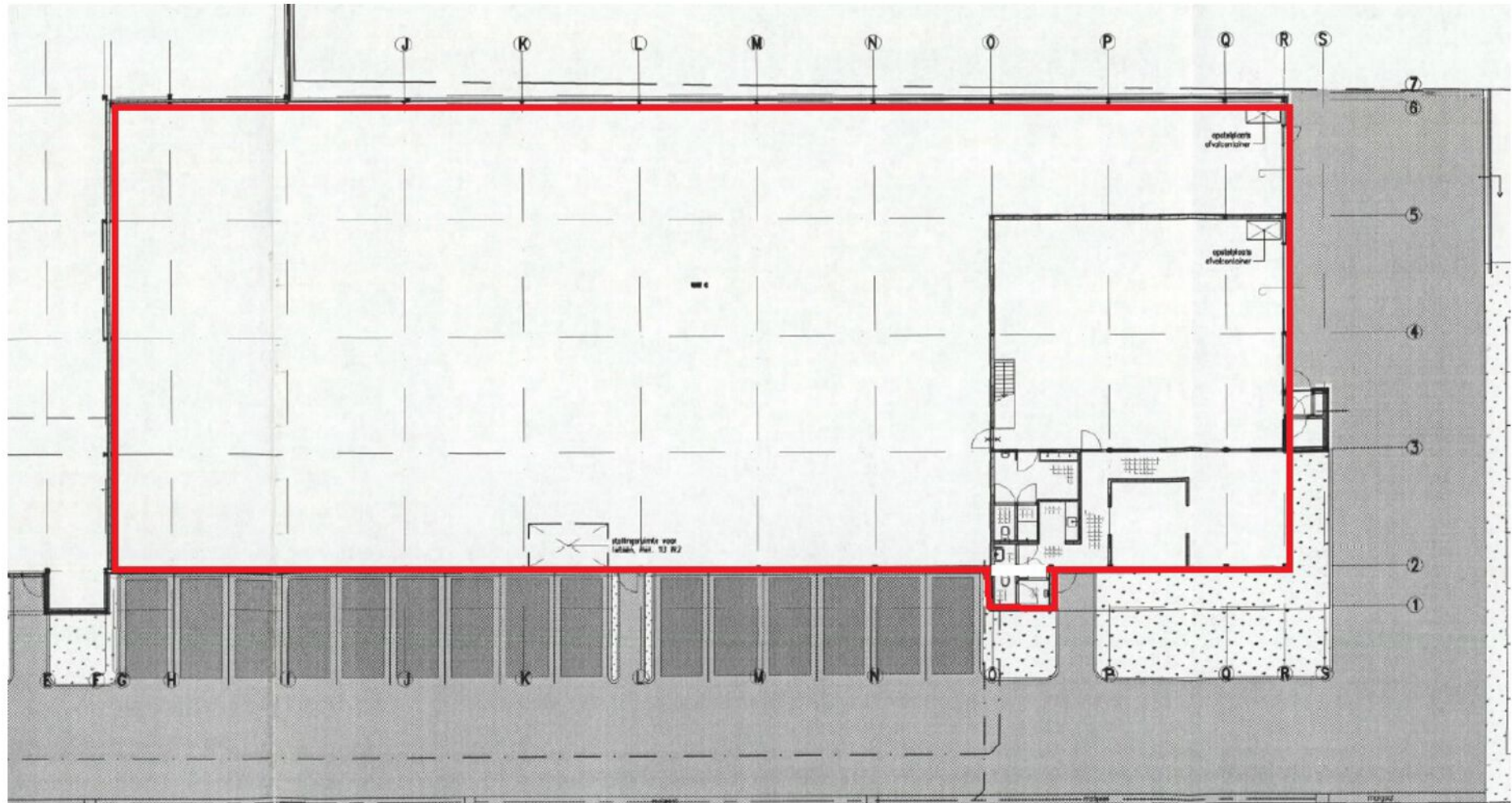


Ter overname





5 Plattegrond



6 Locatie

Locatie

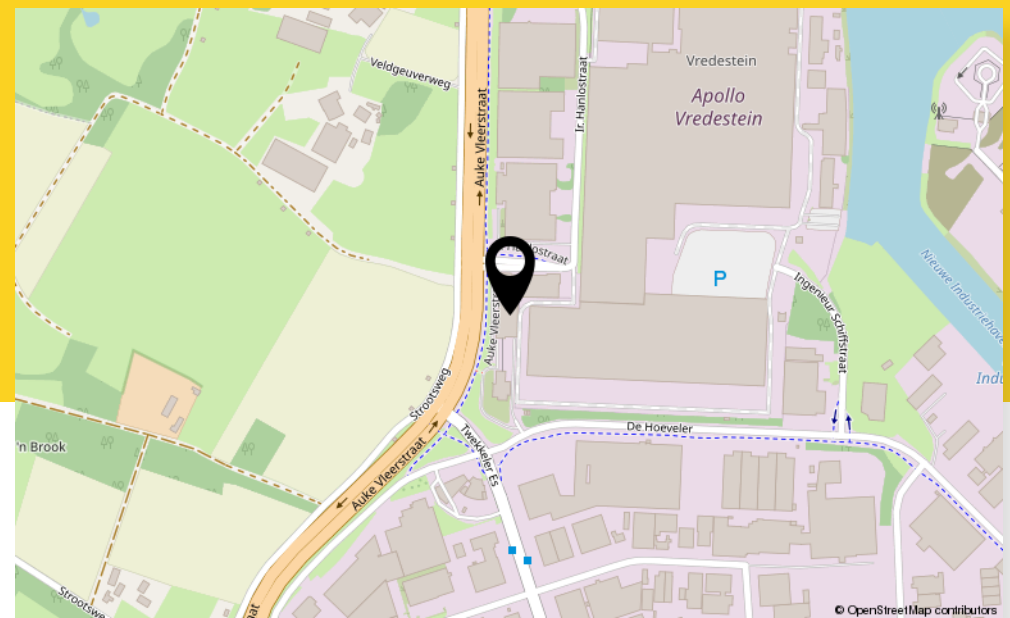
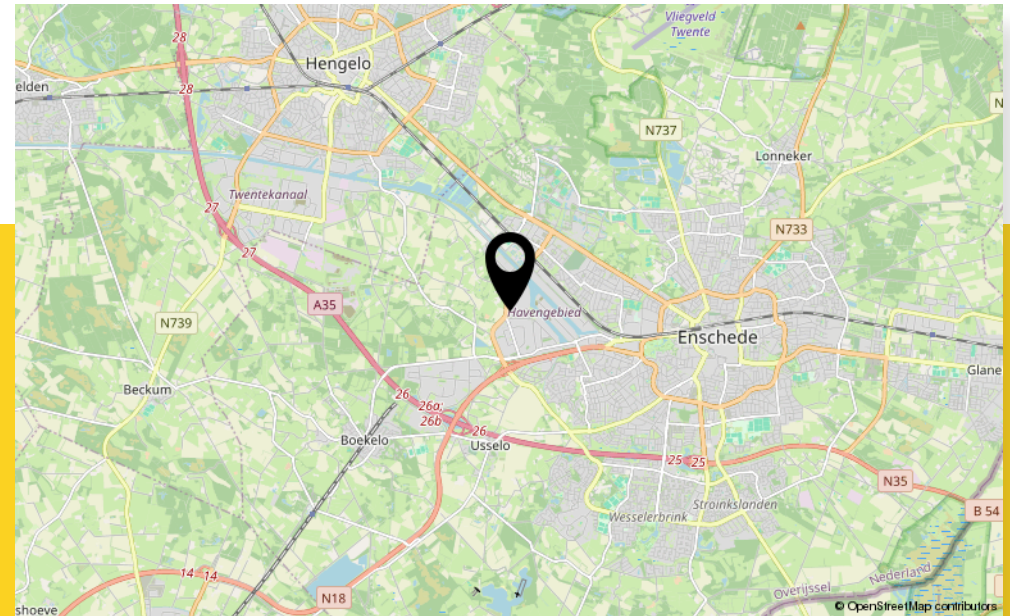
Het object is gelegen op een zichtlocatie aan de Auke Vleerstraat in het Havengebied van Enschede. Het Havengebied is een grootschalig bedrijventerrein, dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van middelgrote en grote bedrijven in de sectoren industrie, distributie, handel en bouw.

(Snel)wegen

Het object is uitstekend bereikbaar dankzij de strategische ligging nabij de A35, die in slechts drie autominuten te bereiken is. De ligging direct aan een doorgaande weg zorgt niet alleen voor uitstekende bereikbaarheid per auto en vrachtverkeer.

Openbaar vervoer

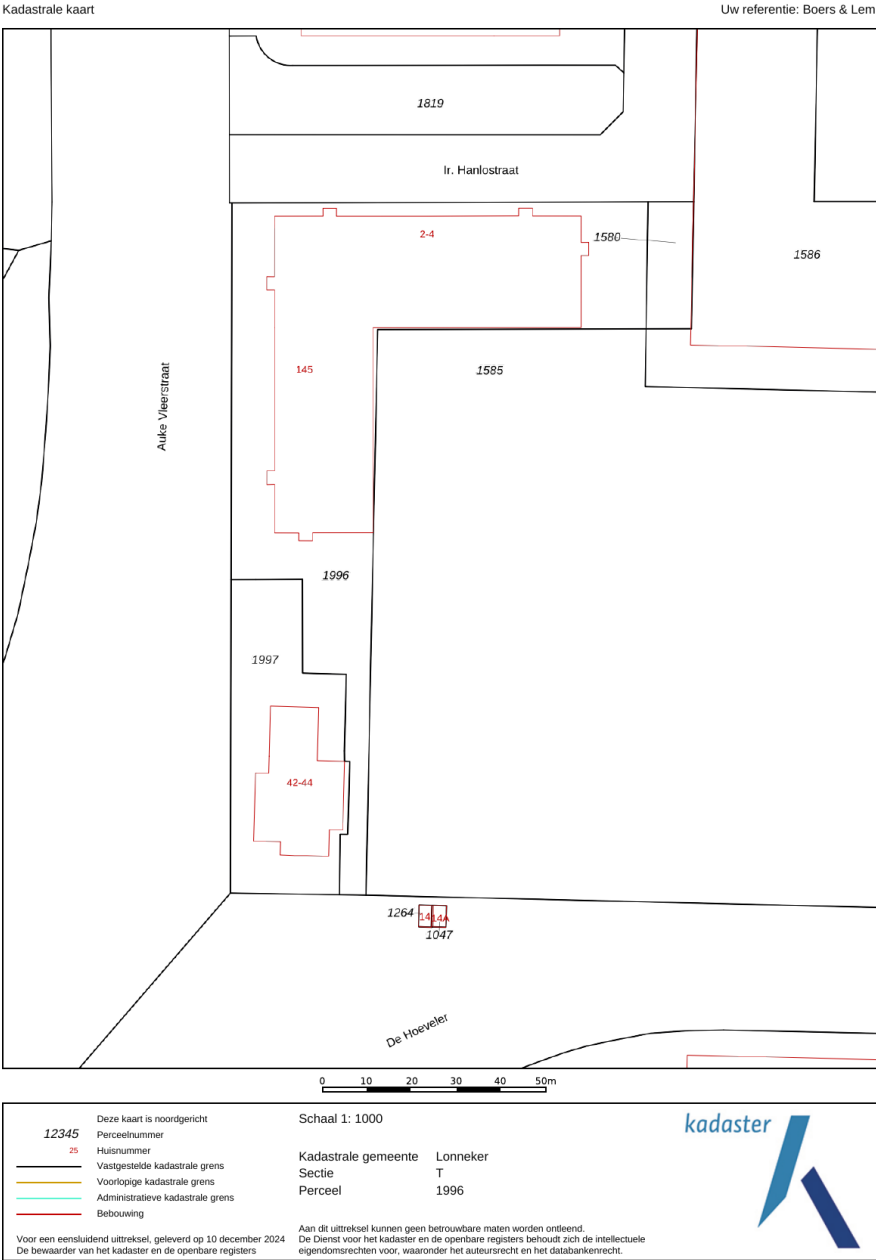
Het treinstation treinstation Kennispark Enschede bevindt zich op ca. 2 kilometer afstand, en is de dichtbij zijnde bushalte gelegen op circa 250 meter.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente:	Lonneker
Sectie:	T
Perceel:	1996 (gedeeltelijk)



8 Bestemmingsplan

Gelegen in bestemmingsplan 'Havengebied - Westerval Noord' met als functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2'.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 5 Bedrijventerrein

o 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 geluidsoneringplichtige 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 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.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan met uitzondering van supermarkten en verkoop van etenswaren zoals groenten, vlees, vis en andere levensmiddelen.
- c. Ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" is een dienstverlenend bedrijf toegestaan, zoals een nagelstudio en kapsalon, die is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);
- d. Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" is een maatschappelijke voorziening toegestaan die is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);
- e. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een zelfstandig kantoor toegestaan;

- f. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 01" zijn de gronden tevens bestemd voor vervaardigen van farmaceutische en chemische producten (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- g. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 02" zijn de gronden tevens bestemd voor vervaardigen van watergedragen verf en vernis en groothandel in verf, verfwaren en vakbenodigheden (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- h. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 03" zijn de gronden tevens bestemd voor vervaardigen van luchtbehandelingskanalen (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- i. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 04" zijn de gronden tevens bestemd voor vervaardigen van banden (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- j. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 05" zijn de gronden tevens bestemd voor opslag, verladingen distributie van vloeibare brandstoffen (exclusief benzine) (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- k. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 06" zijn de gronden tevens bestemd voor verwerken van kunststoffolie tot blisters, interieurbakjes en dergelijke en het verwerken van kunststofplaat tot technische vormen, display's en dergelijke (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- l. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 07" zijn de gronden tevens bestemd voor op- en overslag van granen en veevoeders (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- m. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 08" zijn de gronden tevens bestemd voor productie en verkoop van reinigings-, onderhouds- en desinfectiemiddelen (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- n. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 09" zijn de gronden tevens bestemd voor vervaardigen van keramische producten (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- o. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 10" zijn de gronden tevens bestemd voor een bouwbedrijf (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);

- p. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 11" zijn de gronden tevens bestemd voor een bouwbedrijf (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- q. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 12" zijn de gronden tevens bestemd voor vervaardigen van kaardenbeslag voor textielmachines (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- r. Ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" is een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder LPG toegestaan; Ter plaatse van de aanduidingen "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg" is een bedrijf ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen met lpg en daaraan ondergeschikte detailhandel in aanverwante goederen toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. het bestaande LPG-vulpunt niet mag worden verplaatst;
 - 2. binnen een afstand van 25 meter tot het gasreservoir geen kwetsbare en/of beperkt objecten aanwezig mogen zijn;
 - 3. de doorzet ten hoogste 1000 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.

▪ 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

Object: Auke Vleerstraat 145, Enschede
Plan: Havengebied – Westerval Noord
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

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 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: Auke Vleerstraat 145, Enschede
Plan: Havengebied – Westerval Noord
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

d. lid 5.2.6, voor het uitbreiden van bestaande gebouwen die zijn gesitueerd buiten het bouwvlak met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van die gebouwen onder de voorwaarden dat:

1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

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

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

o **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.

o **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Object: Auke Vleerstraat 145, Enschede
Plan: Havengebied – Westerval Noord
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

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 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)
- Houtbewerkingsmachines
- 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

Object: Auke Vleerstraat 145, Enschede
Plan: Havengebied – Westerval Noord
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- 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.

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:

- a. 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.
 - het verwijderen van de aanduiding “verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg”,
3. 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;
4. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
 - het verwijderen van de aanduiding “risicovolle inrichting”,

Object: Auke Vleerstraat 145, Enschede
Plan: Havengebied – Westervall Noord
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

4. 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;

5. 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;
- 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.
 - 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:

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;

Object: Auke Vleerstraat 145, Enschede
Plan: Havengebied – Westervall Noord
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9 Aanvullende informatie

Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

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

Taxatie & Advies

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

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

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

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

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



088-263 77 30



taxatie@boersenlem.nl

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



10 Contactgegevens

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en werken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!

**“Lef en inzicht
zijn essentieel”**



Barry Seelen

Directeur - eigenaar /
vastgoedadviseur



06 - 86 82 97 87



barry@boersenlem.nl



Koen van de Riet

Vastgoedconsultant



06 - 27 44 22 55



koen@boersenlem.nl

info@boersenlem.nl
www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**

Interesse?

Neem dan contact met ons op

Hengelosestraat 545

7521 AG Enschede
053 - 433 55 77

Stationsstraat 11

7607 GX Almelo
0546 - 74 00 00

info@boersenlem.nl

www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**