



hekwerkonline.nl
GRENZELOOS GEMAK

fenceweb.nl
8

Te huur

Strootsweg 8, Enschede

Welkom bij Binc

Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een Twente dat blijft groeien. En vastgoed speelt daar een belangrijke rol in.

Bij Binc combineren we ideeën met inzicht, creativiteit met kennis en lef met ervaring. We denken groot, maar blijven nuchter.

Betrokken

Bij BINC draait het om mensen. We werken vanuit oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. We luisteren, denken mee en doen wat nodig is om samen verder te komen. Onze betrokkenheid voel je in de aandacht, in de energie en in het resultaat.

Competitie

We houden van uitdaging. Niet om beter te zijn dan de rest, maar om beter te worden dan gisteren. We leren, groeien en verbeteren. Zo blijven we in beweging en inspireren we anderen om dat ook te doen.

Vindingrijk

We geloven dat voor elke uitdaging een oplossing bestaat. Vaak zelfs meerdere. Met een creatieve blik en Twentse nuchterheid vinden we slimme, praktische ideeën die écht werken. Altijd verrassend, nooit ingewikkeld.

Lef

Durven is doen. Voor ons is lef niet roekeloos zijn, maar keuzes durven maken en verantwoordelijkheid nemen. We stappen uit onze comfortzone, staan stevig in onze schoenen en gaan ervoor. Echte groei begint waar je durft.

Jouw makelaar:



Bart Wientjes

Eigenaar | Vastgoedadviseur



06 53 73 03 43



bart@binc.nl





Inhoudsopgave

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



1 Introductie

Te huur! Volledig gerenoveerde bedrijfsruimte met kantoren!

Op een schitterende zichtlocatie op industrieterrein "Het Havengebied" bieden wij deze bedrijfsruimte met kantoren te huur aan. Het object is enkele jaren geleden volledig gerenoveerd waardoor het beschikt over energielabel A++ en daardoor zeer energiezuinig.

De bedrijfsruimte heeft de beschikking over een laadkuil met 4 loading docks, 2 overheaddeuren op maaiveld en een vrije hoogte van ca. 6 meter. De kantoorruimte is voorzien van onder meer ledverlichting en airco.

Deelverhuur mogelijk vanaf circa 1.809 m².



Kenmerken

Bouwjaar

1992

Oppervlakte pand

Circa 4.976 m²

Deelverhuur mogelijk vanaf circa 1.809 m²

Locatie

Gelegen op industrieterrein "Het Havengebied"

Parkeren

Mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein aan de voorzijde als aan de achterzijde

Energielabel

A++

Huurprijs

Op aanvraag

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

Het object is gelegen op industrieterrein "Het Havengebied", nabij de op- en afritten van de Rijksweg A35/A1. De omliggende bebouwing bestaat uit diverse bedrijfscomplexen variërend in aard en omvang. Enkele gebruikers in de omgeving zijn: Jomo B.V., Eurokoffie, Meulenbroek Machinebouw, Solax Power NI Company, Strukton Power B.V. en Apollo Vredestein.

Bereikbaarheid

Het bedrijventerrein beschikt over goede ontsluitingswegen zoals de Westerval en de Auke Vleerstraat, welke direct in verbinding staan met de rijksweg A35 richting Amsterdam en Berlijn. De bereikbaarheid met eigen vervoer is dan ook uitstekend te noemen. De locatie is doormiddel van openbaar vervoer eveneens goed te bereiken.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Lonneker

Sectie: T

Nummer: 1798

Grootte: 8.661 m² (gedeeltelijk)

Bestemmingsplan

Havengebied – Westerval Noord, bestemming Bedrijventerrein, bedrijven t/m categorie 4.2.

Huurtermijn

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

Opzegtermijn

12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

Huurprijsaanpassing

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

Zekerheidstelling

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

Voorzieningen

Het object zal worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Bedrijfsruimte

- laadkuil v.v. 4 loading docks en levellers;
- 2 overheaddeuren op maaiveld;
- TL-verlichting;
- verwarming middels heaters;
- vlakke betonvloer;
- diverse interne overheaddeuren;
- vrije hoogte ca. 6 meter;
- krachtstroom;
- sanitaire voorzieningen.

Kantoorruimte:

- ruime entree;
- verlichting middels systeemplafonds v.v. led-verlichting;
- verwarming middels radiatoren;
- zonwering;
- airco-units;
- vloerbedekking;
- was-/kleedruimte v.v. sanitaire voorzieningen;
- kantine v.v. luxe pantry met koelkast en magnetron.

Algemeen:

- Ruime parkeergelegenheid aan voor-/ en achterzijde van het terrein;
- Ruim verhard buitenterrein aan de achterzijde van het object welke afgesloten is middels een poort.

Huurprijs

Op aanvraag.

Servicekosten

Het object beschikt over één hoofdaansluiting voor gas, water en elektra. Voor het verbruik hiervan alsmede het vastrecht betaald de toekomstig huurder een nader te bepalen voorschot aan verhuurder.

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.

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	
Begane grond	Entree/was-kleedruimte	ca.	130 m ²
Begane grond	Bedrijfsruimte I	ca.	1.809 m ²
Begane grond	Bedrijfsruimte II	ca.	379 m ²
Begane grond	Bedrijfsruimte III	ca.	2.340 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca.	318 m ²
	Afgesloten buitenterrein	ca.	1.000 m ²

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



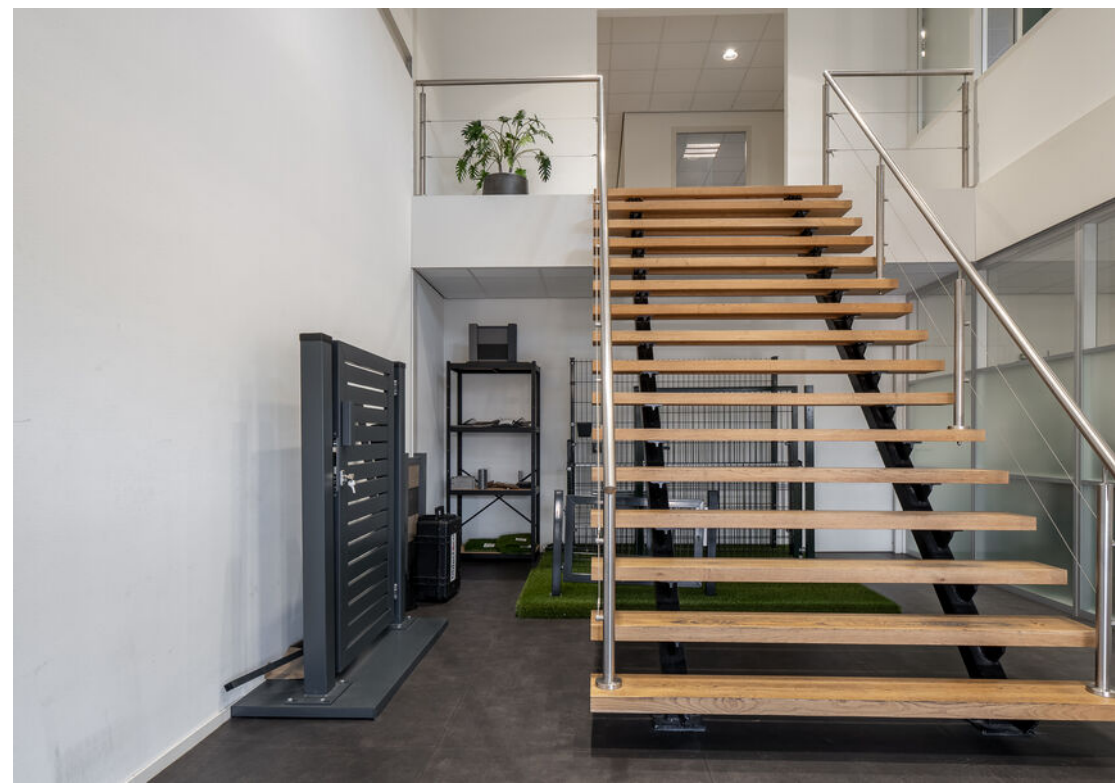
4 Foto's

hekwerkonline.nl

GRENZELOOS GEMAK











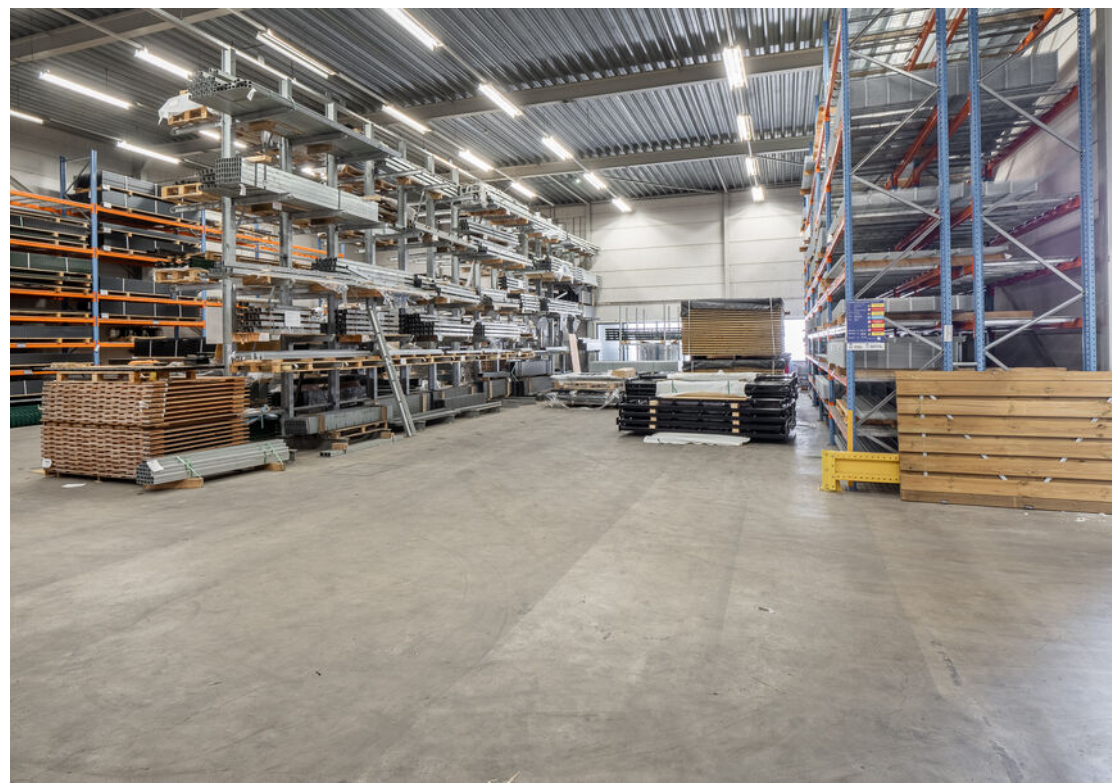
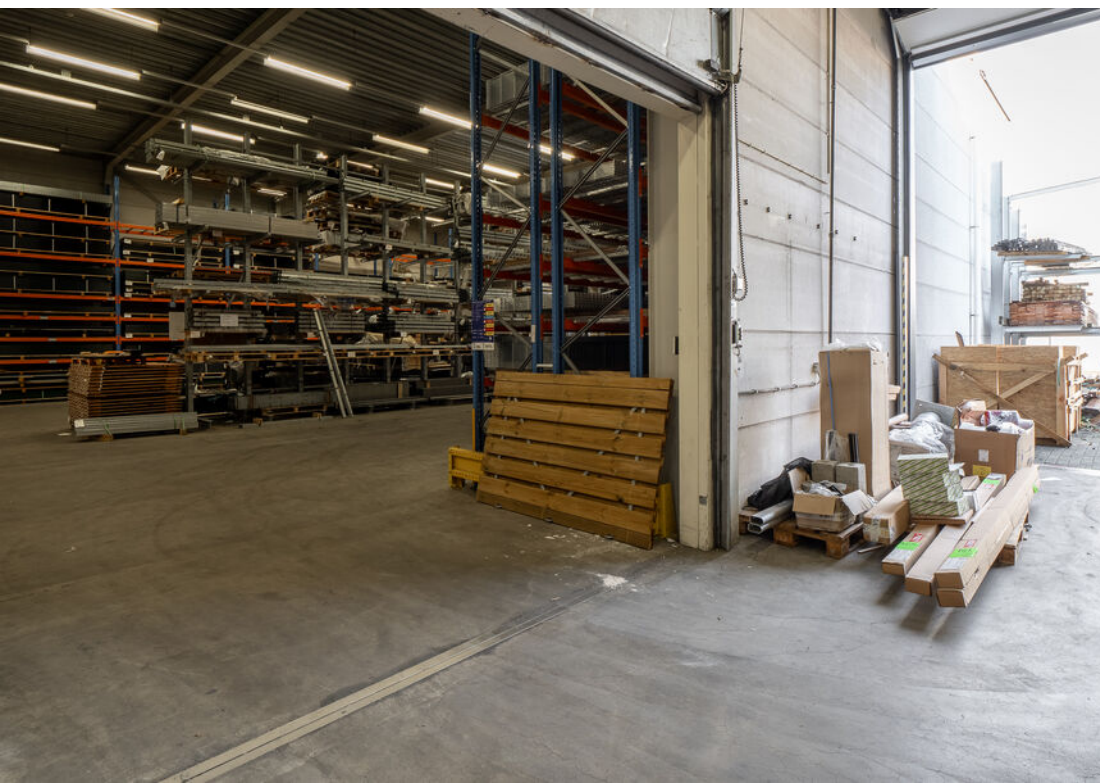


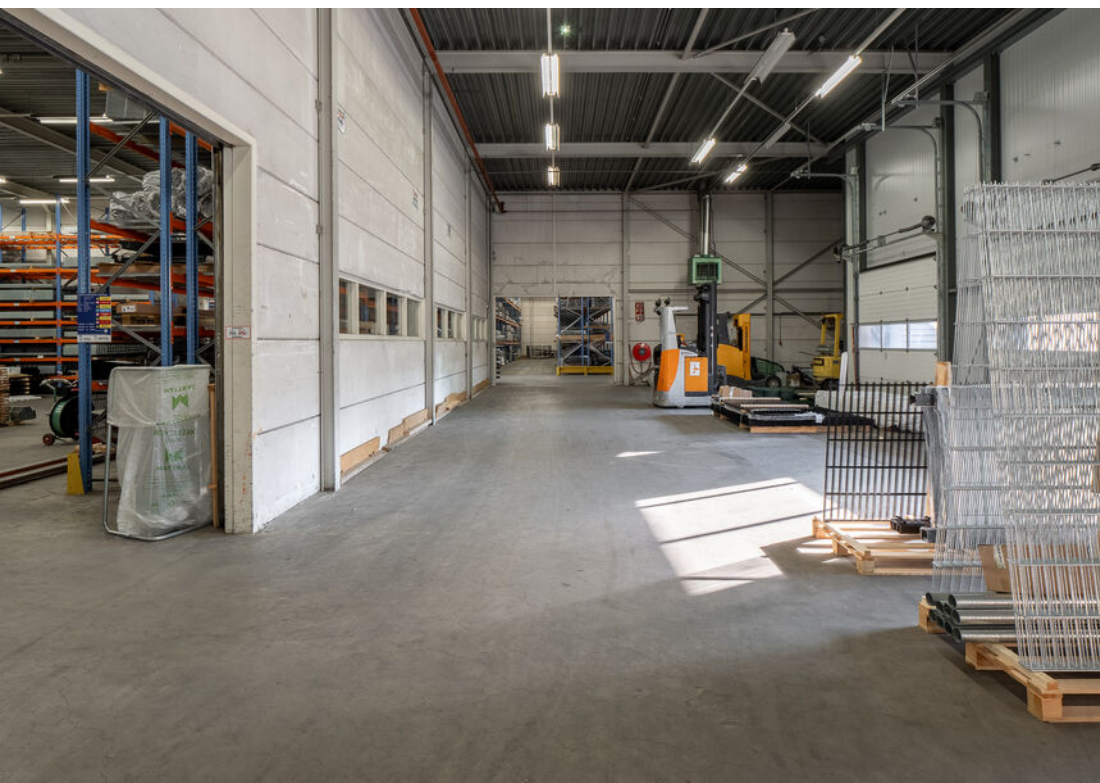










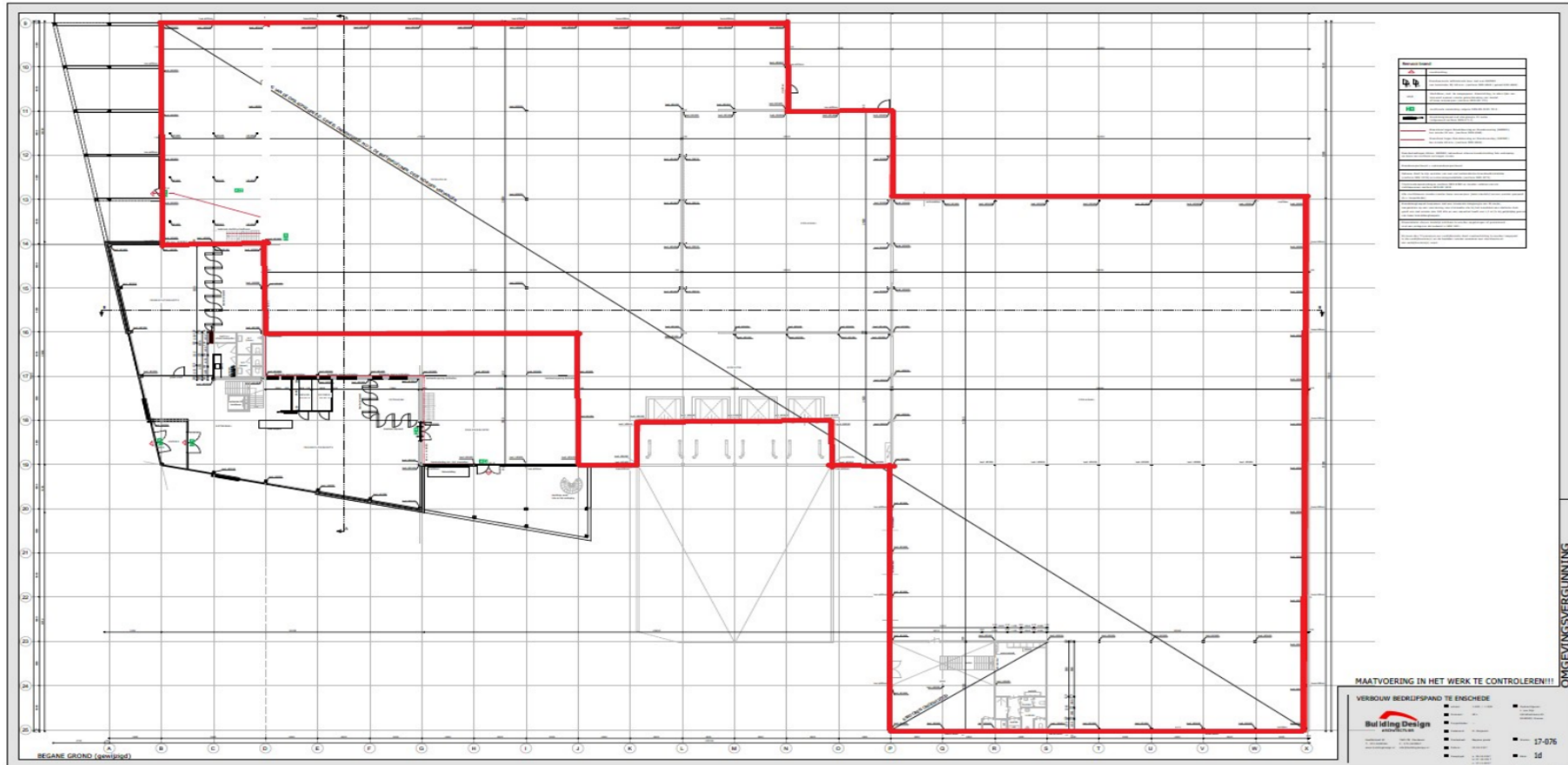




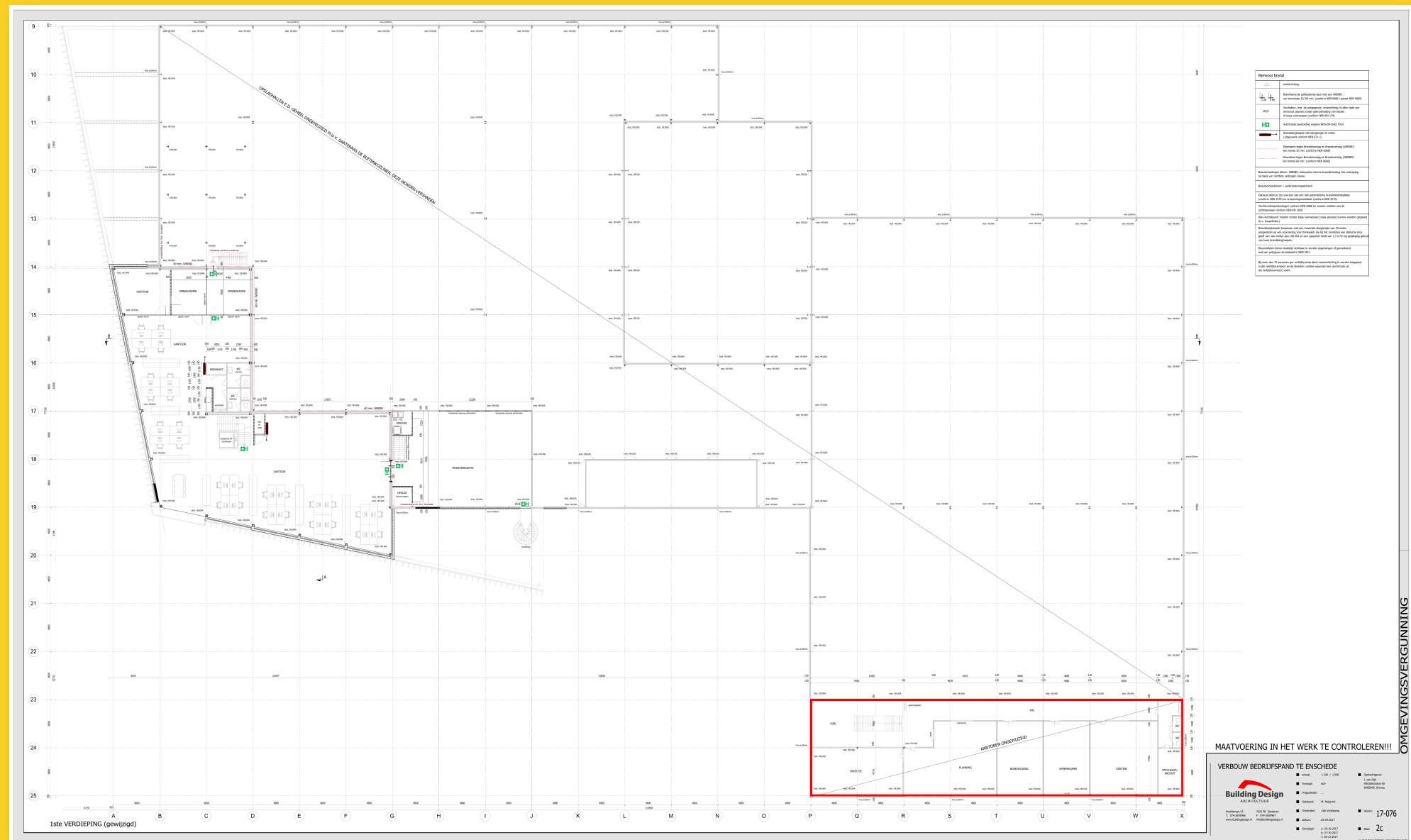




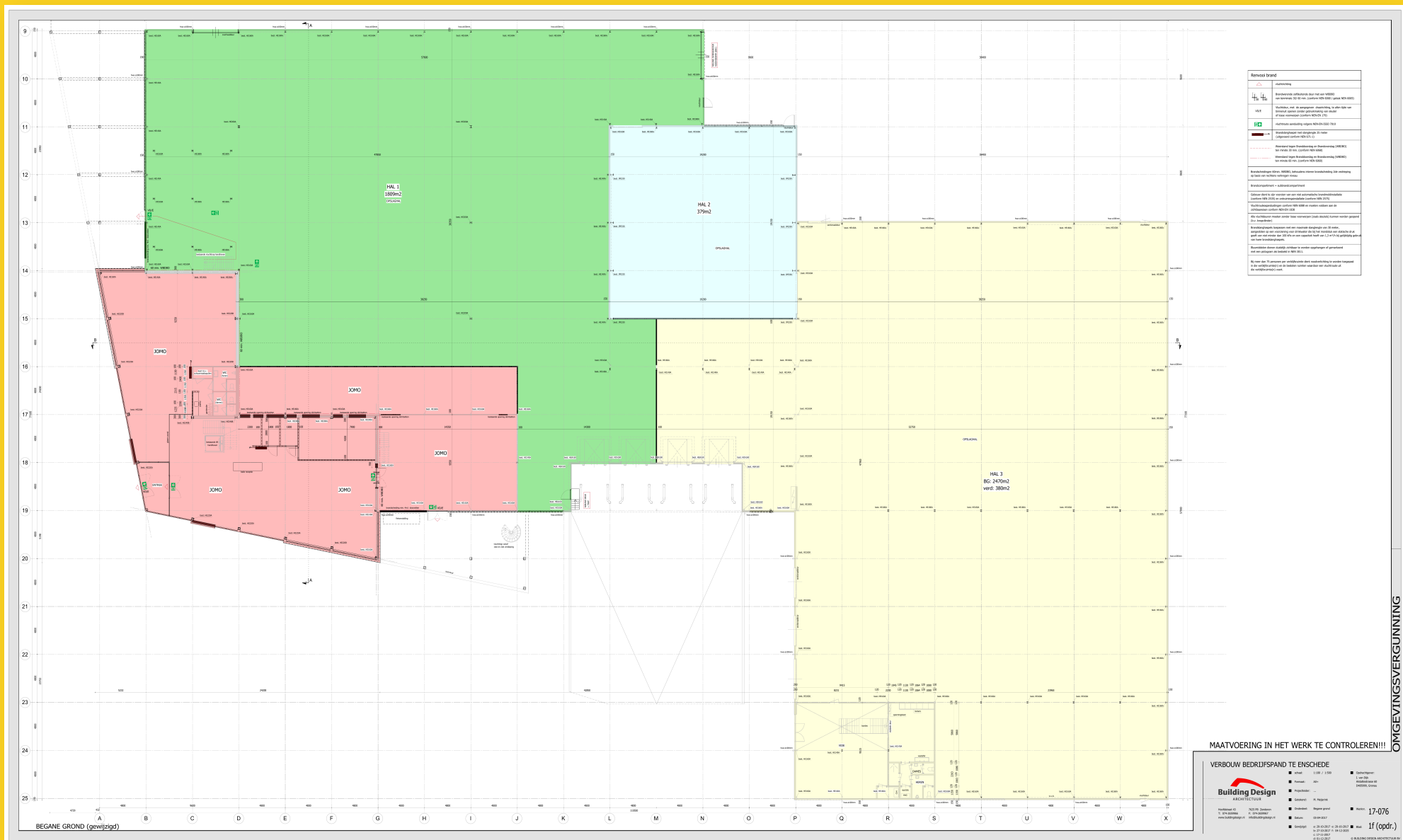
5 Plattegrond



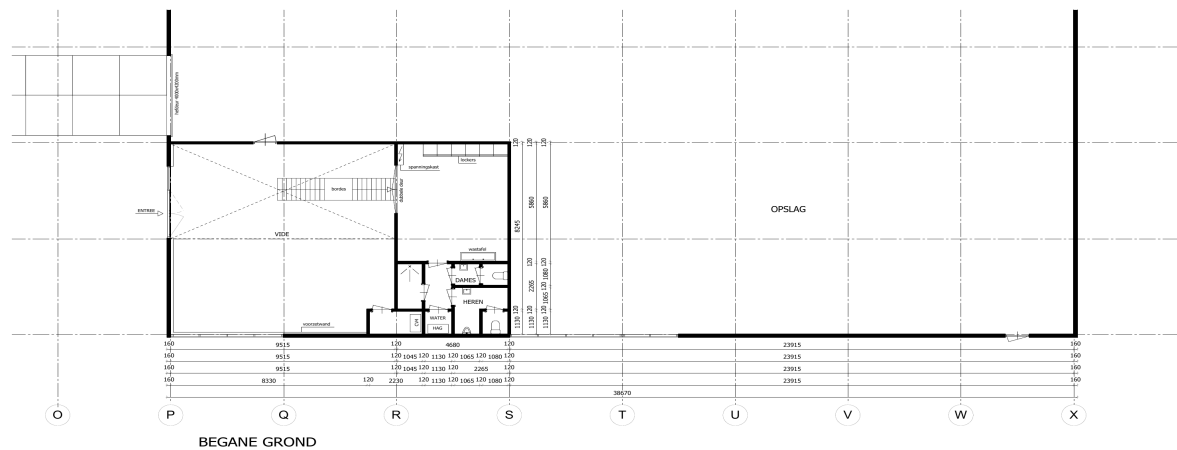
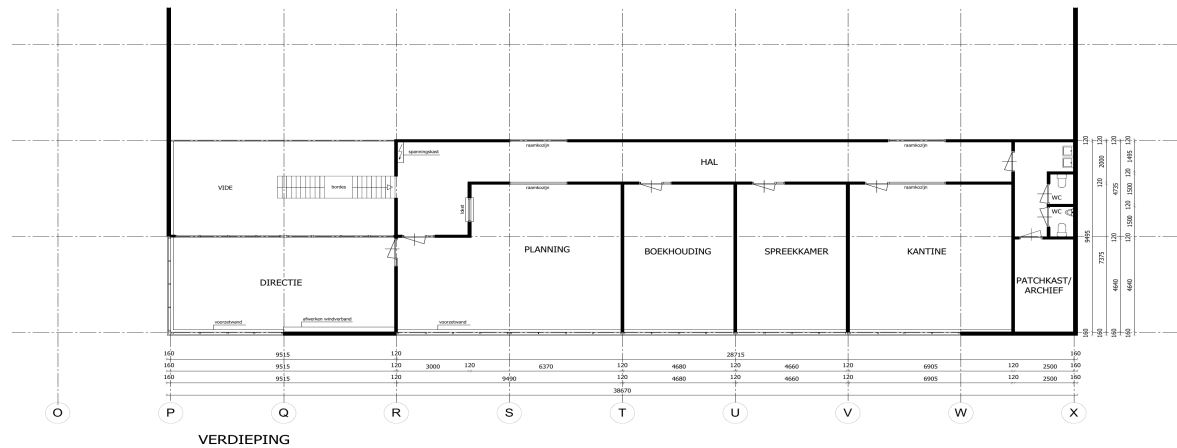
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



VERBOUW BEDRIJFSPAND TE ENSCHEDE



Hoofdstraat 43 7625 PB Zenderen
T: 074-2659966 F: 074-2659967
www.buildingdesign.nl info@buildingdesign.nl

- **Schaaf:** 1:100
 ■ **Formaat:** A1
 ■ **Datum:** 14-04-2017
 ■ **Gewijzigd:** a: 26-04-2017
 b: 09-05-2017
 c: 10-05-2017
 d: 11-05-2017
- **Opdrachtgever:**
 drs. J. van Dijk
 Alkster Strasse 60
 0859 Gronau (Westfalen)
 Duitsland
 tel n.o.: +491755951489
 e-mail: ingo@motorcycletrading.com
- **Werknr.** 17-076
 ■ **Blad:** V-1d

© BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR BV

VOORLOPIG ONTWERP

6 Locatie

Locatie

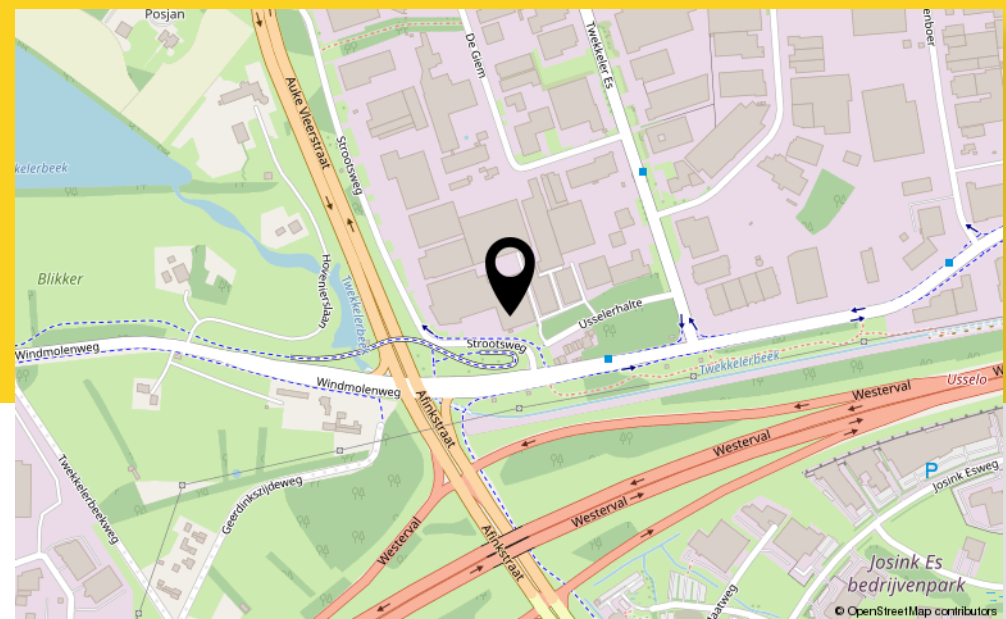
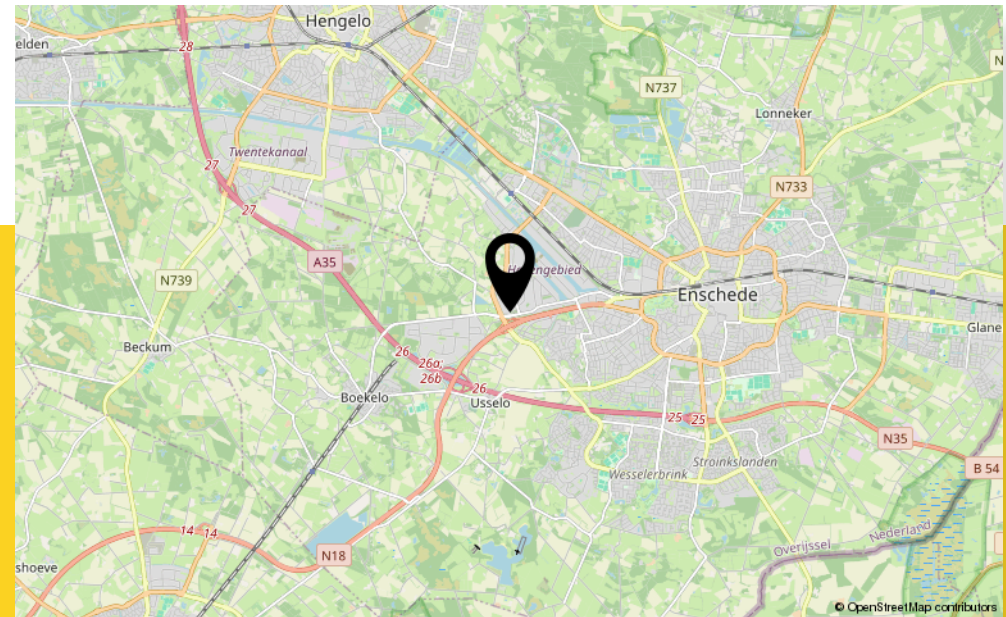
Het object is gelegen op industrieterrein "Het Havengebied", nabij de op- en afritten van de Rijksweg A35/A1. De omliggende bebouwing bestaat uit diverse bedrijfscomplexen variërend in aard en omvang. Enkele gebruikers in de omgeving zijn: Jomo B.V., Eurokoffie, Meulenbroek Machinebouw, Solax Power NI Company, Strukton Power B.V. en Apollo Vredestein.

(Snel)wegen

Het bedrijventerrein beschikt over goede ontsluitingswegen zoals de Westerval en de Auke Vleerstraat, welke direct in verbinding staan met de rijksweg A35 richting Amsterdam en Berlijn. De bereikbaarheid met eigen vervoer is dan ook uitstekend te noemen.

Openbaar vervoer

De locatie is doormiddel van openbaar vervoer eveneens goed te bereiken.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente:	Lonneker
Sectie:	T
Perceel:	1798
Oppervlakte:	8.661 m ² (gedeeltelijk)

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Lonneker

Sectie T

Perceel 1798

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 databankrecht.

12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juni 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

8 Bestemmingsplan

Havengebied – Westerval Noord, bestemming Bedrijventerrein, bedrijven t/m categorie 4.2.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 5 Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Basisbestemming

- a. De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven, verkooppunten motorbrandstoffen, autodemontagebedrijven, (ondergeschikte) detailhandel, bestemd voor:
 1. bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1) inclusief autoservicebedrijven en uitgezonderd autodemontagebedrijven.
 2. bedrijfsgebonden horeca in de vorm van een kantine of bedrijfsrestaurant tot een maximum van 10 van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van de gebouwen op een bouwperceel;
 3. bedrijfsgebonden niet zelfstandige kantoorfuncties tot een maximum per bedrijf van 50% van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van de gebouwen op een bouwperceel;
 4. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bluswatervoorzieningen en bluswaterreservoirs, alsmede wegen, straten, voet- en fietspaden, straatmeubilair, water, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, (openbare) nutsvoorzieningen en een brandstofafgiftepunt voor bedrijven.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2 en 3.1 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);
- c. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);
- d. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);
- e. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.2", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd

Object: Strootsweg 8 Enschede
Plan: Havengebied – Westervall Noord
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl d.d. 13-06-2024

in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);

- f. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 5.1", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 5.1 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);
- g. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 5.2", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1, 5.1 en 5.2 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);
- h. In afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan zijn op de in dit bestemmingsplan begrepen gronden geluidzoneringplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit milieubeheer niet toegestaan buiten het gezoneerde industrieterrein (bijlage 4) van het Havengebied.

5.1.2 Toegestane medegebruik ter plaatse van overige functieaanduidingen

- i. 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 keukens, conferentieoordens, congrescentra, alsmede café's, bars, discotheken en muziekcafé's en met dien verstande dat:
 10. de horeca-activiteiten zich beperken tot een maximum van 100 m² bedrijfsvloeroppervlak, hierbij inbegrepen de bij een horecabedrijf behorende bedrijfsruimten, zoals een opslagruimte en keukens;
 11. 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

Object: Strootsweg 8 Enschede
Plan: Havengebied – Westervall Noord
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl d.d. 13-06-2024

- 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 vakbenodigdheden (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 beperkte 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 - autodemonstratie' is een autodemonstratiebedrijf toegestaan.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- x. Op de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 5.1 worden gebouwd;

- y. De bouw van nieuwe **bedrijfswoningen** is niet toegestaan, met uitzondering van herbouw van bestaande bedrijfswoningen;
- z. Bestaande bedrijfswoningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.
- aa. 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:

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

- gg. 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;
- hh. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak is gelijk aan de maximum bouwhoogte voor hoofdgebouwen;
- ii. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 5 meter;

- jj. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor **gebouwen** buiten het **bouwvlak** bij **bepert 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:

- kk. de **bouwhoogte** van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- ll. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- mm. de bouwhoogte van andere overige **bouwwerken**, geen **gebouwen** zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
- nn. 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.
- oo. 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:

- pp. de **oppervlakte** van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- qq. de **goothoogte** van een bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen.
- rr. 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:

- b. 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;

- c. 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%;
- d. lid 5.2.4, onder c, voor een **bouwhoogte** van andere overige bouwwerken, geen **gebouwen** zijnde, tot maximaal 10 meter;
- e. lid 5.2.6, voor het uitbreiden van **bestaande** gebouwen die zijn gesitueerd buiten het **bouwvlak** met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van die **gebouwen** onder de voorwaarden dat:
 1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
 2. de **goot-** en **bouwhoogte** niet toenemen.

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

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

- m. 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.
- n. 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.
- o. 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.
- p. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend :

1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van (ondergeschikte) **detailhandel**;
2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van **horeca**;
3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van **zelfstandige kantoren**;
4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning;
5. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
6. de verkoop van motorbrandstoffen aan particulieren ter plaatse van een brandstofafgiftepunt voor bedrijven;

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

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- q. 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;
- r. 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;
- s. 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 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
 - Metaalbewerkingmachines
 - 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:

- k. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - vermelding volgnummer" en het verwijderen daarvan van de bij deze regels behorende bijlage 2,

Object: Strootsweg 8 Enschede
Plan: Havengebied – Westerval Noord
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl d.d. 13-06-2024

12. 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;
13. 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",
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 **bepert** 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, bijtencentrum, 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** v

Object: Strootsweg 8 Enschede
Plan: Havengebied – Westerval Noord
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl d.d. 13-06-2024

- oor het plaatsgebonden risico en de risico-afstanden ten opzichte van kwetsbare objecten respectievelijk beperkt kwetsbare objecten in acht worden genomen;
2. voor zover van toepassing een verantwoording van het groepsrisico dient te worden gegeven;
 3. de PR 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico binnen het bouwperceel van de risicovolle inrichting dient te zijn gelegen.

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

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

9 Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw

Registratienummer
808952390

Datum registratie
07-10-2022

Geldig tot
05-07-2032

Status
Definitief

Dit gebouw
heeft energielabel

A⁺⁺



Isolatie		Installaties		Verbetering aanbevolen?	
		Hoofdsysteem			
Gevels	+/- + ++	Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
Gevelpanelen	n.v.t.	Warm water	Combiketel	nee	ja
Daken	+/- + ++	Ventilatie	Balansventilatiesysteem	nee	ja
Vloeren	- +/- + ++	Koeling	Compressiekoeling	nee	ja
Ramen	+ + ++	Verlichting	5,4 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee	ja
Buitendeuren	- +/- + ++	Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een
aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Over dit gebouw

Adres
Strootsweg 8
7547RX Enschede
BAG-ID: 0153010000491938
Dit energielabel betreft meerdere adressen, zie bijlage.

Bouwjaar 1992
Detailaanduiding

Compactheid 1,24
Gebruiksfuncties 49,4% Bijeenkomst
50,6% Kantoor

Gebruiksoppervlakte
2152 m²

Opnamedetails

Naam J. Berends
Examennummer 88181373

Certificaathouder
Energielabel Specialisten B.V.

Inschrijfnummer
SKGIKOB.012375

KvK-nummer
82117373

Soort opname
Basisopname

Certificerende instelling
SKGIKOB



10 Aanvullende informatie

Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in vastgoed is investeren in de toekomst. Een goede plek om te werken geeft ruimte aan groei, ideeën en ambities. Daarom helpen we je niet alleen met makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

Taxatie & Advies

Bij Binc begrijpen we dat taxeren meer is dan een rekensom. Het vraagt precisie, onafhankelijkheid en een scherp oog voor de markt. Onze taxateurs kennen de regio door en door en combineren vakkennis met gezond verstand. We werken snel, zorgvuldig en onafhankelijk, zodat jij op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aankoop of verkoop, financiering of het bepalen van een marktconforme huurprijs.

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

Taxeren draait om vertrouwen. We bepalen de waarde van vastgoed met een beproefde, gevalideerde methode en werken volgens vaste richtlijnen. De rapporten zijn helder, compleet en worden overal geaccepteerd. Elke taxatie wordt daarnaast gecontroleerd door een tweede RT-taxateur volgens het vier-ogenprincipe. Zo blijven we scherp en blijft de onafhankelijkheid gewaarborgd.

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur kijkt verder dan de cijfers. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een sterk netwerk met actuele marktkennis en de kunst om helder te communiceren. Maar het belangrijkste: we begrijpen jouw ambities. We helpen je vooruitkijken, naar groeikansen die passen bij jou en je organisatie.

088-263 77 30

taxatie@binc.nl

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



11 Contactgegevens

Investeren in bedrijfspandgoed is investeren in je toekomst.

We helpen je daar graag bij met advies, taxaties en bemiddeling die duidelijk, snel en deskundig zijn.

Bij BINC doen we het graag anders: slimmer, scherper en met volle overtuiging.

We hebben focus, energie en de drive om verder te gaan waar anderen stoppen.

Net als jij zijn we ondernemers in hart en nieren.

Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Kom langs, spar met ons of ontdek samen met onze adviseurs wat er mogelijk is.

We helpen je graag verder.

**“Lef en inzicht
zijn essentieel”**



Bart Wientjes

Eigenaar | Vastgoedadviseur



06 53 73 03 43



bart@binc.nl

info@binc.nl
www.binc.nl

binc

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@binc.nl

www.binc.nl

