



Te huur

Vonderweg 10, Enter

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:



Koen van de Riet

Vastgoedadviseur



06 27 44 22 55



koen@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** **Aanvullende informatie**
- 10** **Contactgegevens**



1 Introductie

Te huur! Nieuw te bouwenbedrijfshal in Enter.

Op bedrijventerrein 'De Vonder' in Enter bieden wij dit bedrijfspand, welke momenteel in aanbouw is, aan voor de verhuur. Het bedrijfspand heeft een totale oppervlakte van circa 900 m² bestaande uit een bedrijfsruimte en kantoorruimte verdeeld over de begane grond en eerste verdieping, optioneel met buitenterrein. Het pand wordt hoogwaardig afgewerkt en is geschikt voor diverse bedrijfsactiviteiten. Bovendien voldoet de nieuwbouw aan de hoogste energienormen.



Kenmerken

Bouwjaar

2025

Oppervlakte pand

circa 900 m²

Locatie

Bedrijventerrein 'De Vonder' in Enter

Parkeren

Voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein

Huurprijs

Op aanvraag

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

Het object is momenteel in aanbouw en wordt gerealiseerd op bedrijventerrein 'De Vonder' in Enter, een modern terrein met een gevarieerd aanbod van kleinschalige en middelgrote bedrijven.

Bereikbaarheid

Bedrijventerrein 'De Vonder' is uitstekend bereikbaar via de snelweg A1 en de nabijgelegen N36, die een goede verbinding biedt richting Noord-Nederland. Daarnaast bevindt zich op ongeveer 500 meter een bushalte, waardoor het object ook met het openbaar vervoer goed toegankelijk is.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Wierden

Sectie: L

Nummer: 1347

Groot: 5.235 m² (gedeeltelijk)

Bestemmingsplan

Het object gaat deel uitmaken van bestemmingsplan "Enter-Dorp" en heeft dan de bestemming "Bedrijventerrein".

Huurtermijn

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

Huuringangsdatum

In overleg.

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).

Voorzieningen

Het object zal worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Bedrijfsruimte:

- Elektrische overheaddeuren;
- Ledverlichting;
- Voorbereiding kraanbaan;
- Gasaansluiting t.b.v. bedrijfsproces (optioneel);
- Vlakke betonvloer;
- Elektra aansluiting 3x63 Ampère.

Kantoorruimte:

- Pantry;
- Sanitaire voorzieningen per verdieping;
- Ledverlichting;
- Verwarmen middels luchtwarmtepomp;
- Airconditioning.

Algemeen:

- Domotica;
- Alarminstallatie;
- Camera bewaking;
- Domotica gestuurde toegang overheaddeuren;
- Optioneel te huur: geheel omheind buitenterrein aan de achterzijde van het pand.

Huurprijs

Op aanvraag,

Servicekosten

Niet van toepassing.

Huurovereenkomst

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

Zekerheidsstelling

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

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)

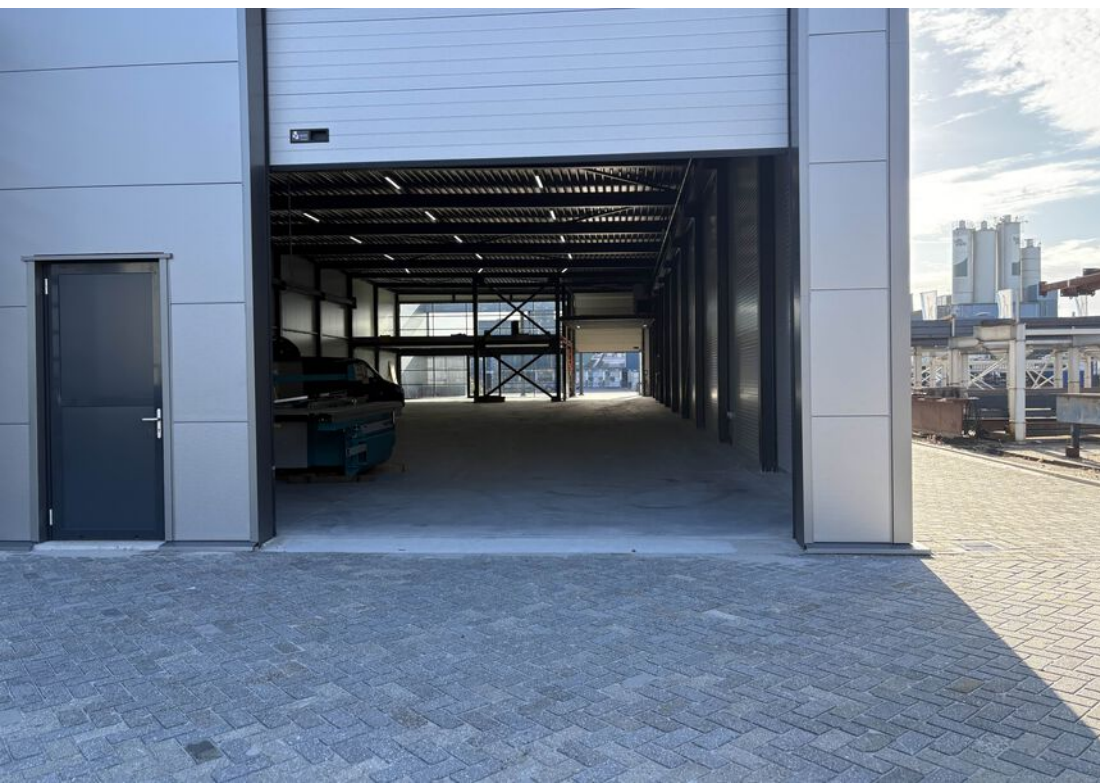
Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Bedrijfsruimte, vrije hoogte ca. 7 meter	ca. 780 m ²
Begane grond	Kantoorruimte	ca. 120 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca. 120 m ²

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





5 Plattegrond



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Woningsschouw www.woningsschouw.nl

6 Locatie

Locatie

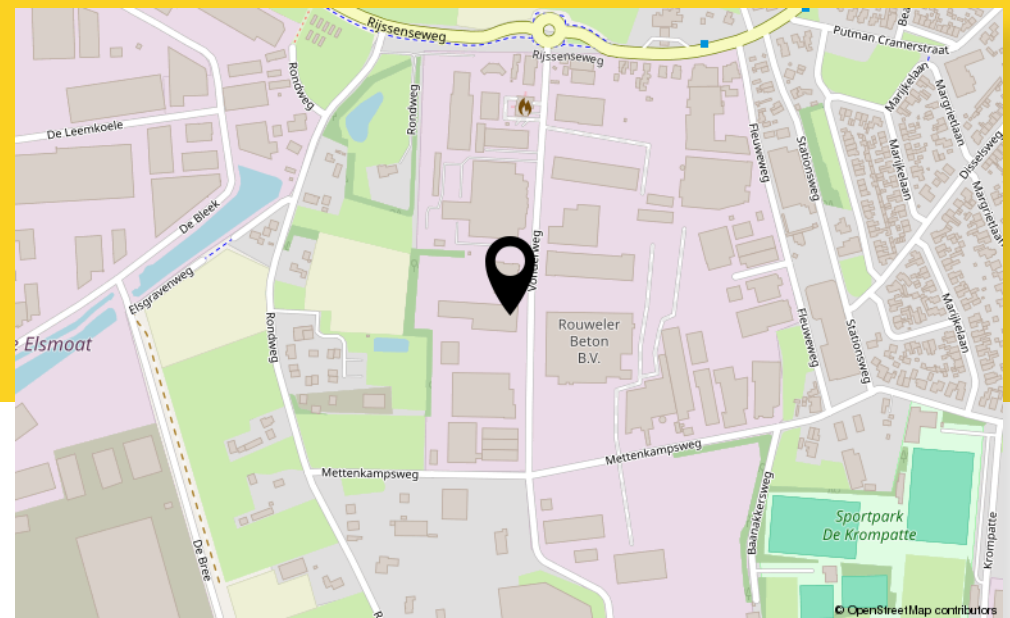
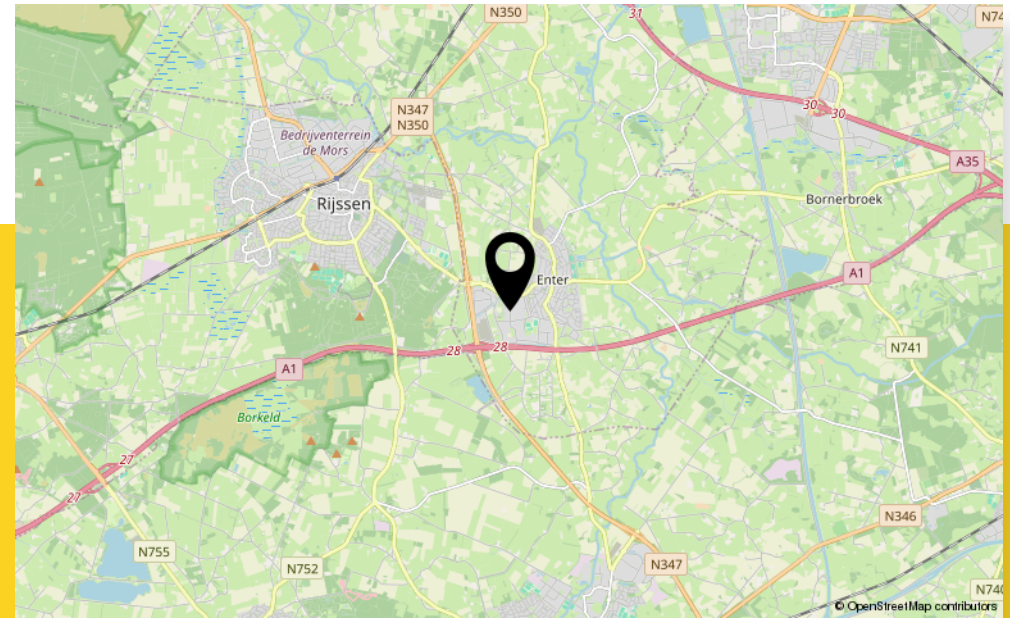
Het object is momenteel in aanbouw en wordt gerealiseerd op bedrijventerrein 'De Vonder' in Enter, een modern terrein met een gevarieerd aanbod van kleinschalige en middelgrote bedrijven.

(Snel)wegen

Het object is uitstekend bereikbaar via de snelweg A1 en de nabijgelegen N36, welke een goede verbinding biedt richting Noord-Nederland.

Openbaar vervoer

Er is een bushalte gelegen op circa 500 meter.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente:	Wierden
Sectie:	L
Perceel:	1347
Oppervlakte:	5.235 m ² (gedeeltelijk)

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



Deze kaart is noordgericht

12345
25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Wierden

Sectie L

Perceel 1347

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 februari 2025
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 databankrecht.

8 Bestemmingsplan

Het object gaat deel uitmaken van bestemmingsplan "Enter-Dorp" en heeft dan de bestemming "Bedrijventerrein".

Vonderweg 10a, 7468DC Enter

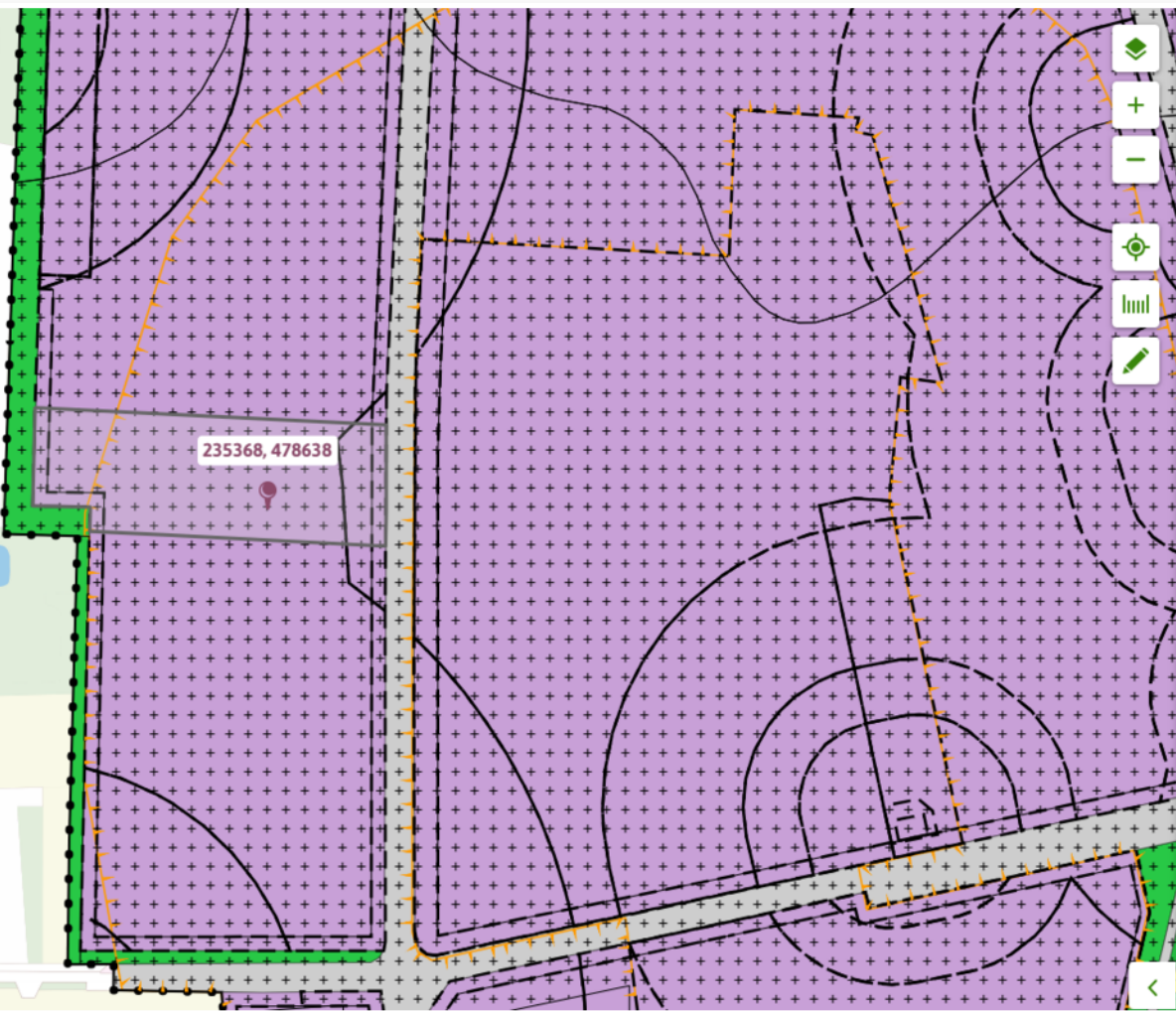
38

in

Enter

(2) L 1347

op gekozen locatie



Enter-Dorp

Bestemmingsplan - Gemeente Wierden

meer kenmerken ▾

vastgesteld 01-02-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

- ☐ Waarde - Archeologie 1 >
- ☒ **Bedrijventerrein** >

Bouwvlakken (1)

- ☐ bouwvlak >

Functieaanduidingen (1)

- ☒ **bedrijf tot en met categorie 3.2**

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

• artikel 7 Bedrijventerrein

○ 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Bedrijventerrein** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' ten hoogste tot en met categorie 2, voor bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlagen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' ten hoogste tot en met categorie 3.1, voor tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlagen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' ten hoogste tot en met categorie 3.2, voor bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlagen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' ten hoogste tot en met categorie 4.1, voor bedrijven tot en met categorie 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlagen;
- e. de bestaande bedrijven die niet behoren tot de ter plaatse toegestane categorieën zoals opgenomen in a tot en met d;
- f. een bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm bedrijf - aannemersbedrijf' is tevens een aannemersbedrijf toegestaan;

met daarbijbehorende:

- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, erven en terreinen;

met inachtneming van het volgende:

- k. detailhandel is niet toegestaan;
- l. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan met uitzondering van:
 1. de bestaande Wgh-inrichting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - betonwarenfabriek';
 2. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Wgh-inrichting toegestaan', uitsluitend voor zover deze gronden worden gebruikt ten behoeve van de bestaande Wgh-inrichting als bedoeld onder 1;
- m. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;

Object: Vonderweg te Enter
Plan: Enter-Dorp
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- n. Inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit M.E.R. 1994 zijn niet toegestaan;

- o. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

○ 7.2 Bouwregels

Op de voor Bedrijventerrein aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

▪ 7.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de bouwperceelgrens bedraagt maximaal 5 m;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte';
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'.

▪ 7.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' met dien verstande dat per aanduiding maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken, uitgezonderd bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen en overkappingen, mag niet meer bedragen dan 750 m³, met dien verstande dat:
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte';
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'.

Bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen en overkappingen Voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

5. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
6. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
7. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 15% lager dient te zijn dan het bedrijfswoning, met een minimum van 1 m;
8. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt in geval van bedrijfswoningen met één bouwlaag, dat de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

Object: Vonderweg te Enter
Plan: Enter-Dorp
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- **7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van reclame- en vlaggenmasten mag ten hoogste 8 m bedragen.

- **7.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

- **7.4 Afwijking van de bouwregels**

- **7.4.1**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **7.2.1 onder b** en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot 8 m, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen;
- b. **7.2.1 onder c** en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd tot 12 m, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen;
- c. **7.2.1 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

- **7.4.2 Afwegingskader**

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Object: Vonderweg te Enter
Plan: Enter-Dorp
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- **7.5 Specifieke gebruiksregels**

- **7.5.1 Strijdig gebruik**

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt in ieder geval gerekend bewoning van bedrijfsruimten.

- **7.6 Afwijking van de gebruiksregels**

- **7.6.1**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **Artikel 7 juncto artikel 1** voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
- b. **Artikel 7** en toestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten of die volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten van een hogere categorie zijn, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:
 - 1. Bevi-inrichting niet zijn toegestaan;
 - 2. Vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 - 3. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - 4. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit M.E.R. 1994 niet zijn toegestaan;
- c. **Artikel 7** ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel, lederwaren, huishoudelijke artikelen en voedings- en genotmiddelen in:
 - 1. goederen, welke ter plaatse zijn vervaardigd, bewerkt of hersteld;
 - 2. goederen in een onderneming, waarin een nijverheids- en/of ambachtsbedrijf wordt uitgeoefend, mits de laatstgenoemde uitoefening een wezenlijk bestanddeel uitmaakt en de detailhandel in goederen, gelet op de aard daarvan, geschiedt zowel ter plaatse waar dat bedrijf wordt uitgeoefend als in rechtstreeks verband met de uitoefening van dat bedrijf;
- d. **Artikel 7** ten behoeve van de uitoefening van volumineuze detailhandel, met dien verstande dat toepassing van deze bevoegdheid niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de detailhandelsstructuur.

- **7.6.2 Afwegingskader**

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;

Object: Vonderweg te Enter
Plan: Enter-Dorp
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Object: Vonderweg te Enter

Plan: Enter-Dorp

Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

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”



10 Contactgegevens

Investeren in bedrijfstvastgoed 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”**



Koen van de Riet

Vastgoedadviseur



06 27 44 22 55



koen@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

