



**Te huur**

**Lutkeberg 42, Geesteren**



# 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! Bedrijfshal met kantoren!**

Op het bedrijventerrein Lutkeberg in Geesteren komt deze multifunctionele bedrijfsruimte met kantoorruimte voor de verhuur beschikbaar.

Dit betreft een tijdelijke verhuur van een jaar maar in overleg is een langere huurtermijn bespreekbaar.

De bedrijfsruimte zal gemoderniseerd worden, er zullen sandwichpanelen geplaatst worden en de bedrijfsruimte wordt volledig geïsoleerd.

Daarnaast zullen er aan de zijkant extra bedrijfsruimtes worden geplaatst en zal er extra kantoorruimte gerealiseerd worden door een verdiepingsvloer te plaatsen.



# Kenmerken

## Bouwjaar

1999

## Oppervlakte pand

circa 3.224 m<sup>2</sup> in de huidige situatie

circa 4.059 m<sup>2</sup> na verbouwing

## Locatie

Bedrijventerrein Lutkeberg te Geesteren

## Parkeren

Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein

## Huurprijs

€ 124.500 per jaar, te vermeerderen met BTW

## Aanvaarding

In overleg

## 2 Omschrijving

### Locatie

De bedrijfsruimte is gelegen op bedrijventerrein Lutkeberg te Geesteren.

### Bereikbaarheid

De bedrijfsruimte is gunstig gelegen en zowel Tubbergen, Vriezenveen als Almelo zijn uitstekend bereikbaar.

### Kadastrale gegevens

Gemeente: Tubbergen

Sectie: K

Nummer: 9574

Groot: 7.307 m².

### Bestemmingsplan

Gelegen in bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" met vigerende enkelbestemming "Bedrijf".

### Huurtermijn

Tot 1 september 2026, in overleg is een langere huurperiode bespreekbaar.

### Huuringangsdatum

In overleg.

### Opzegtermijn

In overleg.

### Huurprijsaanpassing

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

### Zekerheidstelling

Bankgarantie of waarborgsom van 3 maanden huur, vermeerderd met BTW.

### Voorzieningen

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

Bedrijfsruimte: Lutkeberg

- overheaddeur;
- verlichting;
- vlakke betonvloer;
- krachtstroom.

Kantoorruimte:

- entree;
- systeemplafonds voorzien van verlichting;
- verwarming middels cv en radiatoren;
- sanitaire voorzieningen;
- pantry;
- kabelgoten voorzien van bekabeling.

Algemeen:

- ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- alarminstallatie.



**Huurprijs**

€124.500,00 per jaar te vermeerderen met BTW.

**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.

**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 verkoper/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 |          |
|-------------------|--------------------------------|-------------|----------|
| Huidige situatie  |                                |             |          |
| Begane grond      | Bedrijfsruimte                 | ca.         | 2.986 m² |
| Begane grond      | Kantoorruimte                  | ca.         | 238 m²   |
| Na verbouwing     |                                |             |          |
| Begane grond      | Bedrijfsruimte                 | ca.         | 2.986 m² |
| Begane grond      | Bedrijfsruimte verdeeld over 5 | ca.         | 610 m²   |
|                   | units                          |             |          |
| Begane grond      | Kantoorruimte                  | ca.         | 238 m²   |
| Eerste verdieping | Kantoorruimte                  | ca.         | 225 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





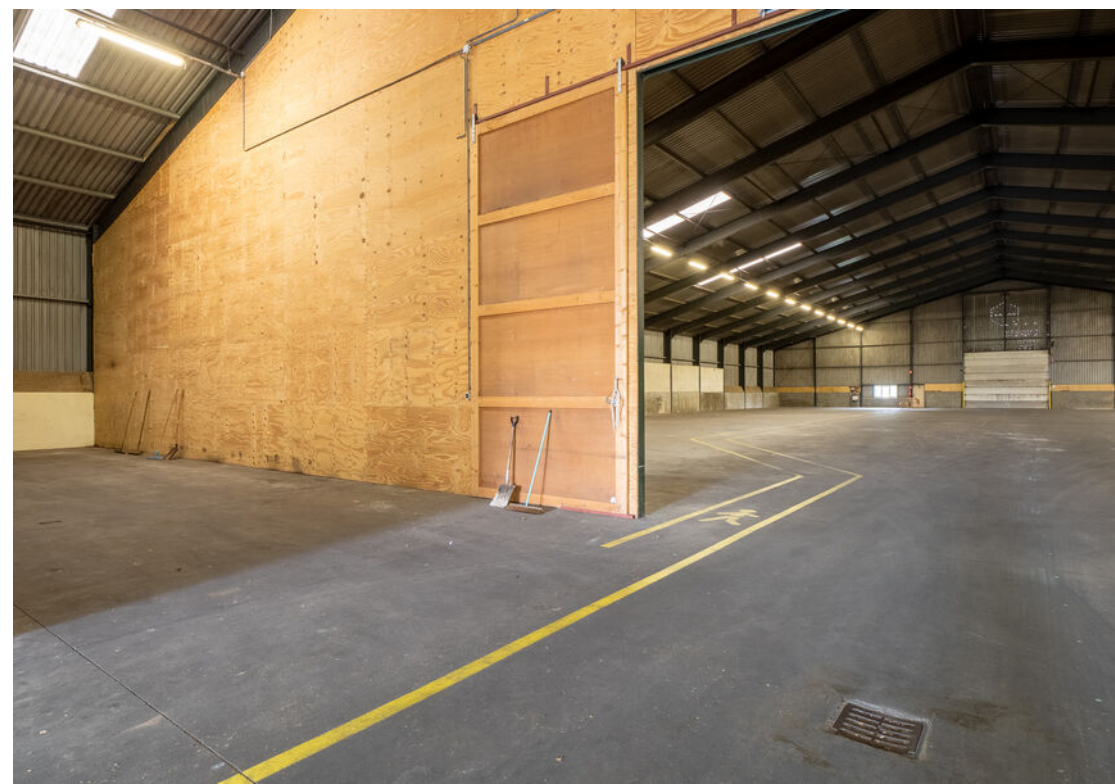










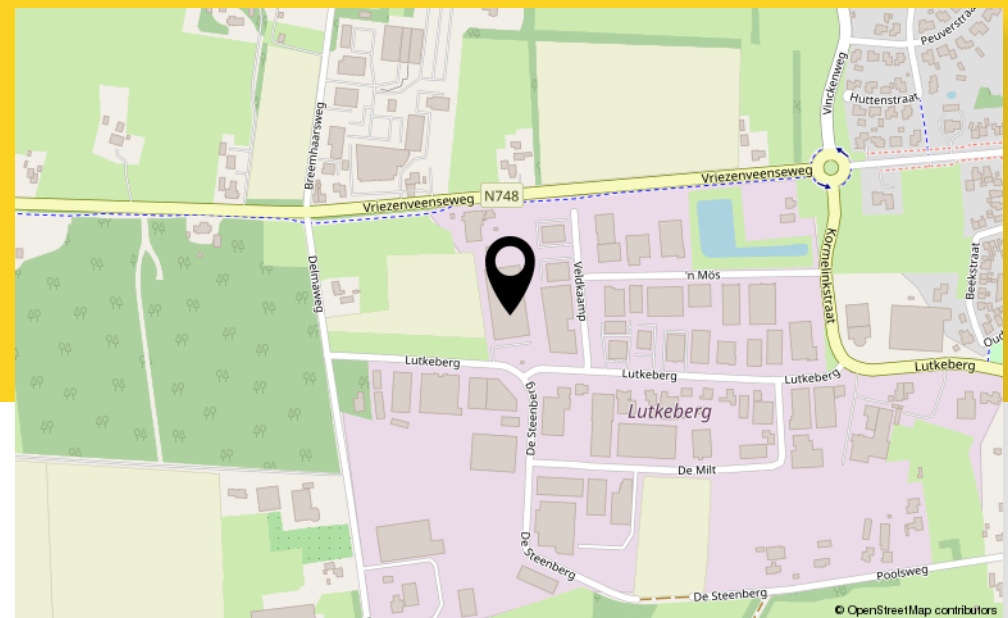








## 6





# 7 Kadastrale kaart

## Kadastrale kenmerken

Gemeente: Tubbergen

Sectie: K

Perceel: 9574

Oppervlakte: 7.307 m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: SB - Vossenbrink 6



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Tubbergen

Sectie K

Perceel 9574

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 mei 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

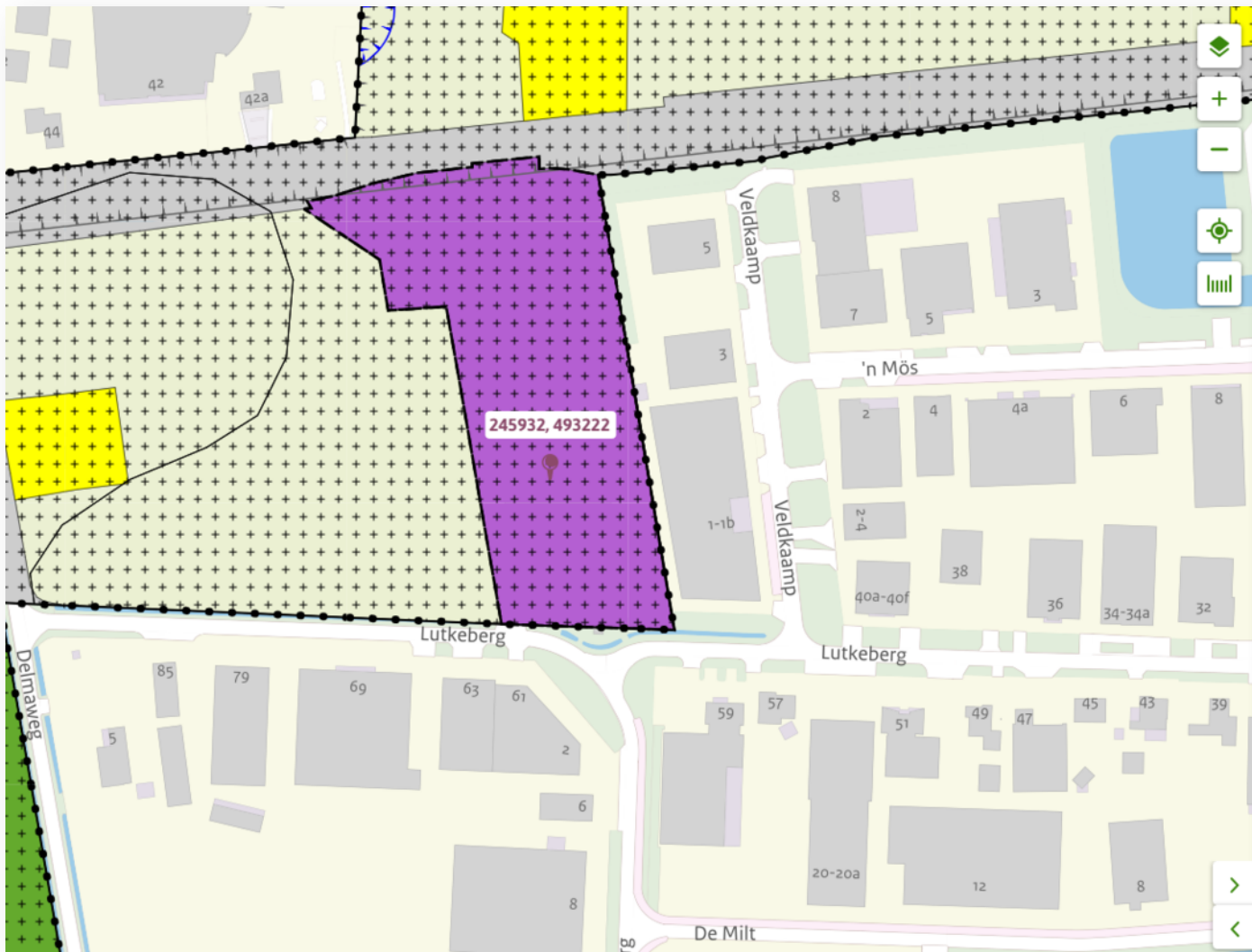
12345  
25  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

kadaster



## 8 Bestemmingsplan

Het object is gelegen in bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" met bestemming "Bedrijf".



**Tubbergen Buitengebied 2016**  
bestemmingsplan - Gemeente Tubbergen

meer documentkenmerken ▾  
vastgesteld 23-05-2016 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting  
Overig Toelichting

**Bestemmingsvlakken (2)**

- Waarde - Archeologie 4 >
- Bedrijf >**

**Functieaanduidingen (1)**

- specifieke vorm van bedrijf - veevoederhandel

**Maatvoeringen (1)**

- Maximum oppervlakte (m2) (1)
  - Maximum oppervlakte (m2): 4475



## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 6 Bedrijf

#### o 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

##### a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van:

1. een aannemersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf";
2. een atelier/galerie, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - atelier-galerie";
3. een atelier-woninginrichting, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - atelier-woninginrichting";
4. een autodemontagebedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - autodemontagebedrijf";
5. een autoherstelinrichting, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - autoherstelinrichting";
6. een bouwmaterialenhandel bestemd voor de groothandel in bouwmaterialen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - bouwmaterialenhandel";
7. een betonfabriek, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - betonfabriek";
8. een bronbemaalingsbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - bronbemaalingsbedrijf";
9. een garagebedrijf bestemd voor de handel en reparatie van motorvoertuigen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf";
10. een houtbewerkingsbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - houtbewerkingsbedrijf";
11. een houtdrogerij en een houthandel in combinatie met detailhandel in houtwaren en aanverwante accessoires, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - houtdrogerij en -handel";
12. een installatiebedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf";
13. een kuikenbroederij, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - kuikenbroederij";
14. een ki-station, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - ki-station";
15. een landbouwmechanisatiebedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - landbouwmechanisatiebedrijf";
16. een loon- en grondverzetbedrijf, een sloopbedrijf, een transportbedrijf of een combinatie van deze bedrijven, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - loon- en grondverzetbedrijf e.a.";
17. een metaalbewerkingsbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerkingsbedrijf";

18. een meubelmakerij, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij";
19. opslag, niet zijnde opslag van explosiegevaarlijke stoffen, ter plaatse van de aanduiding "opslag";
20. een productiegerichte paardenhouderij, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - productiegerichte paardenhouderij";
21. een testbedrijf in paardenaccessoires, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - paardenaccessoiretestbedrijf";
22. een smederij, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - smederij";
23. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg";
24. een veehandelsbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - veehandelsbedrijf";
25. een vleesbe- en verwerkingsbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - vleesver- en bewerkendbedrijf";
26. een veevoederhandel, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - veevoederhandel";
27. een handelsbedrijf in zand en grind, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - zand en grindhandel";

niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;

- b. de opslag van lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - opslag lpg";

met daaraan ondergeschikt:

- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
- d. wegen en paden;
- e. water;

met de daarbijbehorende:

- f. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, een vrij beroep, mantelzorg en/of bed and breakfast;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. paardrijbakken;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. andere bouwwerken.

#### o 6.2 Bouwregels

##### ▪ 6.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in 6.1 onder a en f genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:



- a. per bestemmingsvlak zullen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen" zullen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke inhoud van bedrijfsgebouwen en overkappingen zal met ten hoogste 1.000 m³ worden uitgebreid. De inhoud van een bedrijfsgebouw of overkappingen wordt berekend exclusief de kelderruimte;
- d. het aantal bedrijfswoningen zal per bestemmingsvlak ten hoogste één bedragen, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt, in welk geval het aantal bedrijfswoningen ten hoogste het bestaande aantal zal bedragen, of ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten, in welk geval geen bedrijfswoning is toegestaan;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum oppervlakte (m²)" aangegeven oppervlakte bedragen, exclusief overkapte stellages ten behoeve van het opslaan en drogen van hout ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - houtbewerkingsbedrijf" en "specifieke vorm van bedrijf - houtdrogerij en -handel";
- f. kelders zullen uitsluitend loodrecht onder de bedrijfswoning worden gebouwd, waarbij de kelders uitsluitend inpandig vanuit de bedrijfswoning bereikbaar mogen zijn. De inhoud van een bedrijfswoning wordt berekend exclusief de kelderruimte;
- g. voor zover bedrijfsgebouwen aangebouwd zijn aan de bedrijfswoning zal het bedrijfsgebouw geheel gescheiden worden van de bedrijfswoning door middel van een muur waarin maximaal 1 toegangsdeur aanwezig is;
- h. de vrijstaande bedrijfsgebouwen, overkappingen en bijbehorende bouwwerken zullen achter de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van het dichtst bij de weg gelegen bestaande gebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij het dichtst bij de weg gelegen bestaande gebouw op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd, in welk geval geen plaatsingseis geldt;
- i. aan de bedrijfswoning aangebouwde bedrijfsgebouwen, aangebouwde overkappingen of aangebouwde bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd;
- j. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

beweeg de tabel van links naar rechts

| Functie van een<br>bouwwerk                                                                                           | Maximale oppervlakte of<br>inhoud per<br>bouwvlak/bedrijf* | GoothoogteDakhellingHoogte |        |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------|--------|-------------|
|                                                                                                                       |                                                            | in m*                      | in °   | in m*       |
|                                                                                                                       | per gebouw gezamenlijk                                     | max.                       | min.   | max.        |
|                                                                                                                       | of<br>overkapping                                          |                            |        |             |
| Bedrijfsgebouwen-<br>en overkappingen                                                                                 | zie 6.2.1.<br>onder c                                      | 6,00                       | 18 60  | 12,00       |
| Bedrijfswoningen, 1.000 m³<br>inclusief<br>aangebouwde<br>bijbehorende<br>bouwwerken, niet<br>zijnde<br>overkappingen | -                                                          | 4,00+                      | 30^ 60 | 9,00++      |
| Vrijstaande<br>bijbehorende                                                                                           | -                                                          | 100 m²                     | 3,00   | - 60 8,00++ |

Object: Lutkeberg 42 Geesteren  
Plan: Tubbergen Buitengebied 2016  
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

bouwwerken en  
aangebouwde  
overkappingen bij  
de bedrijfswoning

\* In die gevallen dat de bestaande oppervlakte, inhoud, goothoogte, bouwhoogte en dakhellingen meer bedragen dan in het schema is voorgeschreven, worden de bestaande maatvoeringen als ten hoogste toelaatbaar aangehouden.

^ Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt geen minimale dakhelling.

+ De goothoogte van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

++ De bouwhoogte van een aangebouwd of vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning.

#### 6.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,50 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

#### 6.3 Afwijken van de bouwregels

##### 6.3.1 Vergroten bedrijfsgebouw

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2.1 onder c in die zin dat de gezamenlijke inhoud van bedrijfsgebouwen en overkappingen wordt vergroot met meer dan 1.000 m³, mits:

- a. bij een uitbreiding tot ten hoogste 3.000 m³ met een erfinrichtingsplan wordt voldaan aan het gestelde in bijlage 4 van de toelichting, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
- b. bij een uitbreiding van meer dan 3.000 m³ een landschapsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

##### 6.3.2 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2.1 onder j in die zin dat de inhoud van een bedrijfswoning met ten hoogste 10% wordt vergroot, mits:

- a. deze vergroting uitsluitend voortvloeit uit noodzakelijke verbeteringsopgaven aan de bedrijfswoning, zoals het aanbrengen van muur- en/of dakisolatie;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 6.4 Specifieke gebruiksregels

##### 6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in 51.1 in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven anders dan genoemd in 6.1 onder a;

Object: Lutkeberg 42 Geesteren  
Plan: Tubbergen Buitengebied 2016  
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. het gebruik van een bedrijfswoning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- d. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van waarde - landschappelijke inpassing bijlage 6", "specifieke vorm van waarde - landschappelijke inpassing bijlage 10" of "specifieke vorm van waarde - landschappelijke inpassing bijlage 11" zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in Bijlage 6, Bijlage 10 of Bijlage 11 opgenomen inrichting/inpassing teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

1. in afwijking van het bepaalde onder d mogen gronden en bouwwerken worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 24 maanden na het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in Bijlage 6, Bijlage 10 of Bijlage 11 opgenomen inrichting/inpassing teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

▪ 6.4.2 Niet strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in 51.1 in ieder geval niet gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel uitsluitend op de wijze van productiegebonden detailhandel;
- b. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf of een vrij beroep, mits:
  1. het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  2. de beroepsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning ten hoogste 30% van het brutovloeroppervlak van de bedrijfswoning bedraagt;
  3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
  4. detailhandel uitsluitend plaatsvindt op de wijze van productiegebonden detailhandel;
- c. het gebruik van bedrijfswoningen ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van bed and breakfast waarbij ten hoogste 8 slaapplekken in een bedrijfswoning zijn toegestaan;
- d. het breken van puin alsmede het shredderen van hout ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - loon- en grondverzetbedrijf", mits het breken van puin en het shredderen van hout niet leidt tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefmilieu en/of de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen, en de geldende milieuregels worden nageleefd;
- e. het gebruik van voormalige bedrijfsgebouwen voor caravanstalling of opslag van andere kampeermiddelen voor zover deze bedrijfsgebouwen ten minste 5 jaar bedrijfsmatig agrarisch in gebruik zijn geweest.

o 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

▪ 6.5.1 Gelijkwaardige bedrijvigheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.4.1 onder a in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor bedrijven, welke naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in 6.1 onder a genoemde bedrijven, mits:

- a. het niet betreft detailhandelsbedrijven, geluidsoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. bij voorkeur een vermindering van de milieubelasting optreedt ten opzichte van de voorafgaande bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat de milieubelasting ten hoogste gelijk mag zijn aan de milieubelasting van de voorafgaande bedrijfsactiviteit;
- c. zwaar verkeer of veel verkeer aantrekkende bedrijvigheid uitsluitend aan wegen, die daarop zijn berekend, gevestigd wordt;
- d. de aanwezige woonfunctie bij het bedrijf wordt gehandhaafd;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

▪ 6.5.2 Twee huishoudens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.4.1 onder c in die zin dat de bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt door twee huishoudens, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede huishouden;
- b. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
- c. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

▪ 6.5.3 Twee of drie huishoudens ten behoeve van instandhouding waardevolle bebouwing

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.4.1 onder c in die zin dat een cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt door twee of drie huishoudens, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast binnen het gebouw waarvan de bestaande woning reeds deel van uitmaakt;
- b. dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het waardevolle gebouw;
- c. de huisvesting van twee huishoudens uitsluitend is toegestaan indien de inhoud van het onder a genoemde gebouw ten minste 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt;
- d. de huisvesting van drie huishoudens uitsluitend is toegestaan indien de inhoud van het onder a genoemde gebouw ten minste 1.500 m<sup>3</sup> bedraagt;
- e. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot, tenzij indien en voor zover door het verbouwen de waardevolle hoofdvorm wordt hersteld dan wel dat de verschijningsvorm wordt verbeterd;
- f. er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
- g. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;



Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.4.1 onder a in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor bedrijven, welke naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in 6.1 onder a genoemde bedrijven, mits:

- a. het niet betreft detailhandelsbedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. bij voorkeur een vermindering van de milieubelasting optreedt ten opzichte van de voorafgaande bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat de milieubelasting ten hoogste gelijk mag zijn aan de milieubelasting van de voorafgaande bedrijfsactiviteit;
- c. zwaar verkeer of veel verkeer aantrekkende bedrijvigheid uitsluitend aan wegen, die daarop zijn berekend, gevestigd wordt;
- d. de aanwezige woonfunctie bij het bedrijf wordt gehandhaafd;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

▪ 6.5.2 Twee huishoudens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.4.1 onder c in die zin dat de bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt door twee huishoudens, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede huishouden;
- b. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
- c. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

▪ 6.5.3 Twee of drie huishoudens ten behoeve van instandhouding waardevolle bebouwing

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.4.1 onder c in die zin dat een cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt door twee of drie huishoudens, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast binnen het gebouw waarvan de bestaande woning reeds deel van uitmaakt;
- b. dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het waardevolle gebouw;
- c. de huisvesting van twee huishoudens uitsluitend is toegestaan indien de inhoud van het onder a genoemde gebouw ten minste 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt;
- d. de huisvesting van drie huishoudens uitsluitend is toegestaan indien de inhoud van het onder a genoemde gebouw ten minste 1.500 m<sup>3</sup> bedraagt;
- e. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot, tenzij indien en voor zover door het verbouwen de waardevolle hoofdvorm wordt hersteld dan wel dat de verschijningsvorm wordt verbeterd;
- f. er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
- g. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - 1' of 'Agrarisch - 2' al dan niet in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid in 4.7.12 of 5.7.12 ten behoeve van het verplaatsen van bestemmingsvlakken, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 4 of 5 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. een deel van het bestemmingsvlak ter plaatse wordt verwijderd en de betreffende gronden worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch - 1' of 'Agrarisch - 2';
- c. de huidige ligging van het bestemmingsvlak belemmeringen oplevert voor de omgeving of het bedrijf dan wel met de verplaatsing een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan worden bewerkstelligd;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

# 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](mailto:info@binc.nl)

[www.binc.nl](http://www.binc.nl)

