



**BOERS
& LEM**

Te koop

Josinkstraat 66-70A en Hendrik ter Kuilestraat 33, 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:



Bart Wientjes

Directeur - eigenaar /
vastgoedadviseur



06 - 53 73 03 43



bart@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 **Energielabel**
- 10 **Aanvullende informatie**
- 11 **Contactgegevens**



1 Introductie

Te koop! Bedrijfswoning met twee bedrijfsruimtes!

Op een unieke locatie, nabij de haven van Enschede en op korte afstand van het bruisende centrum, staat deze verrassend ruime bungalow met souterrain en grote garage. Het object wordt aangeboden in combinatie met twee bedrijfspanden, waardoor wonen en ondernemen hier op bijzondere wijze samenkomen.

Door de uitstekende ligging, de omvang en de multifunctionele indeling zijn deze panden uitermate geschikt voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten zoals productie, opslag, logistiek, showroom of een combinatie hiervan.

Aan de Josinkstraat bevinden zich twee bedrijfsruimtes met een totale oppervlakte van circa 2.105 m². Achter het afsluitbare hek bevindt zich vervolgens de bungalow aan de Hendrik ter Kuilestraat 33, compleet met eigen oprit, grote garage en tuin. Dit maakt het geheel bijzonder geschikt voor wie wonen en ondernemen wil combineren, of voor investeerders die groot willen denken.



Kenmerken

Bouwjaar

1992

Oppervlakte bedrijfsruimte

Circa 2.105 m²

Oppervlakte bedrijfswoning

Circa 262 m²

Locatie

Bedrijventerrein Havengebied - Westerval Noord

Parkeren

Parkeren op eigen terrein

Vraagprijs

€ 1.295.000,- k.k.

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

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

Bereikbaarheid

Het object is voor vrachtvervoer en personenauto's uitstekend bereikbaar. Het object is gelegen nabij de Westerval, welke aansluiting geeft op de A35 en de N18. Op een loopafstand van circa 800 meter ligt bushalte Borstelweg met meerdere directe busverbindingen per uur, o.a. richting het Enschedese Centraal Station, Universiteit Twente, Wesselerbink, 't Zwering en bedrijventerreinen Marssteden en Het Havengebied.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Lonneker

Sectie: T

Nummers: 1032, 1066, 1547 en 1548

Grootte: 3.133 m²

Bestemmingsplan bedrijfsruimte

Havengebied – Westerval Noord met als enkelbestemming “Bedrijventerrein” met als functieaanduiding “bedrijf tot en met categorie 4.1”.

Bestemmingsplan woning

Havengebied – Westerval Noord met als enkelbestemming “Bedrijventerrein” met als functieaanduiding “bedrijf tot en met categorie 3.2” en als functieaanduiding “bedrijfswoning”.

Zekerheidsstelling koop

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Voorzieningen

De objecten zullen schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Bedrijfsruimte Josinkstraat 66:

- Magazijn
- Lichtstraat
- Vrije hoogte ca. 3 meter
- Verlichting

Bedrijfsruimte Josinkstraat 70a:

- 2 overheaddeuren
- Entresolvloer
- Vlakke betonvloer
- Lichtstraat
- Vrije hoogte deels ca. 6 meter
- Verlichting (deels LED en deels TL-verlichting)

Bedrijfswoning Hendrik ter Kuilestraat 33:

- Souterrain
- Woonkamer
- Keuken
- 4 slaapkamers
- 2 badkamers
- Vrijstaande stenen garage

Algemeen:

- Volledig verhard buitenterrein

Indeling bedrijfswoning

Entree, eetkamer/serre, moderne keuken voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur, toilet, woonkamer, master bedroom met walk-in-closet, geheel betegelde badkamer met ligbad, regendouche, wastafelmeubel en toilet, bijkeuken met opstelplaats voor wasmachine en droger.

Souterrain voorzien van twee ruime slaapkamers, een tweede badkamer en twee praktische bergingen.

Vraagprijs

€ 1.295.000,- k.k.

Aanvaarding

In overleg.

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	
Josinkstraat 66			
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca.	192 m²
Josinkstraat 70a			
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca.	1.304 m²
Begane grond	Kantoorruimte	ca.	35 m²
Begane grond	Toiletruimte/pantry	ca	18 m²
Eerste verdieping	Entresol	ca.	556 m²
Hendrik ter Kuilestraat 33			
	Bedrijfswoning	ca.	262 m²

Voor de exacte indeling wordt verwezen naar de als bijlage toegevoegde plattegronden. Op aanvraag is een actuele NEN-2580 meetstaat verkrijgbaar.



4 Foto's bedrijfsruimte









YAMAHA

aprilia

Kawasaki
Let the good times roll.

SUZUKI
Ride the winds of change.



Foto's bedrijfswoning









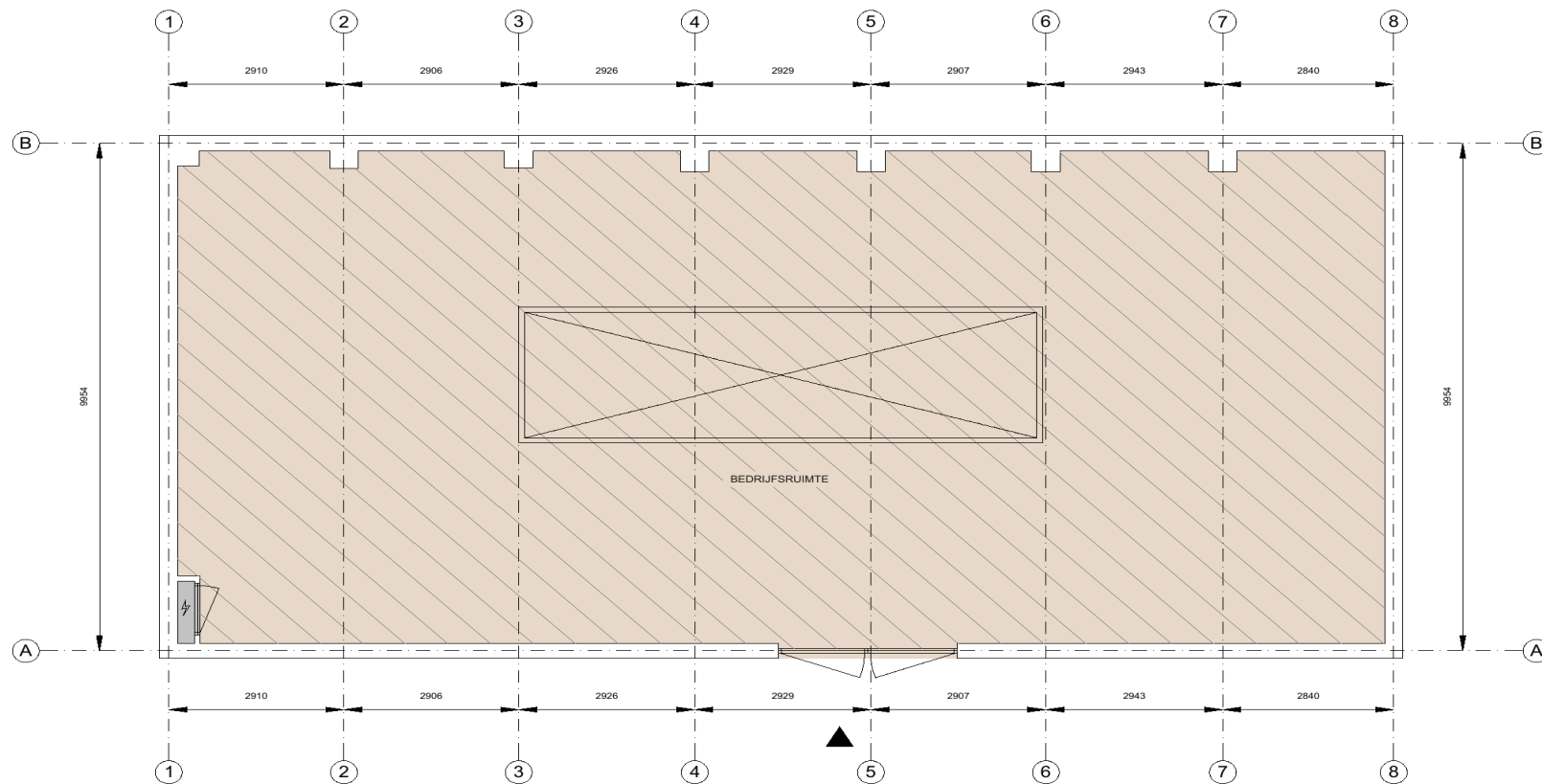








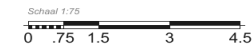
5 Plattegrond - begane grond, Josinkstraat 66



Kantoort	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet,- sanitaire,- techniekruimte	EB & GGB
VVO 0,00 m ²	VVO 192 m ²	VVO 0,00 m ²	VVO 0,00 m ²	
GO	OI	GGB	EB	
0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	

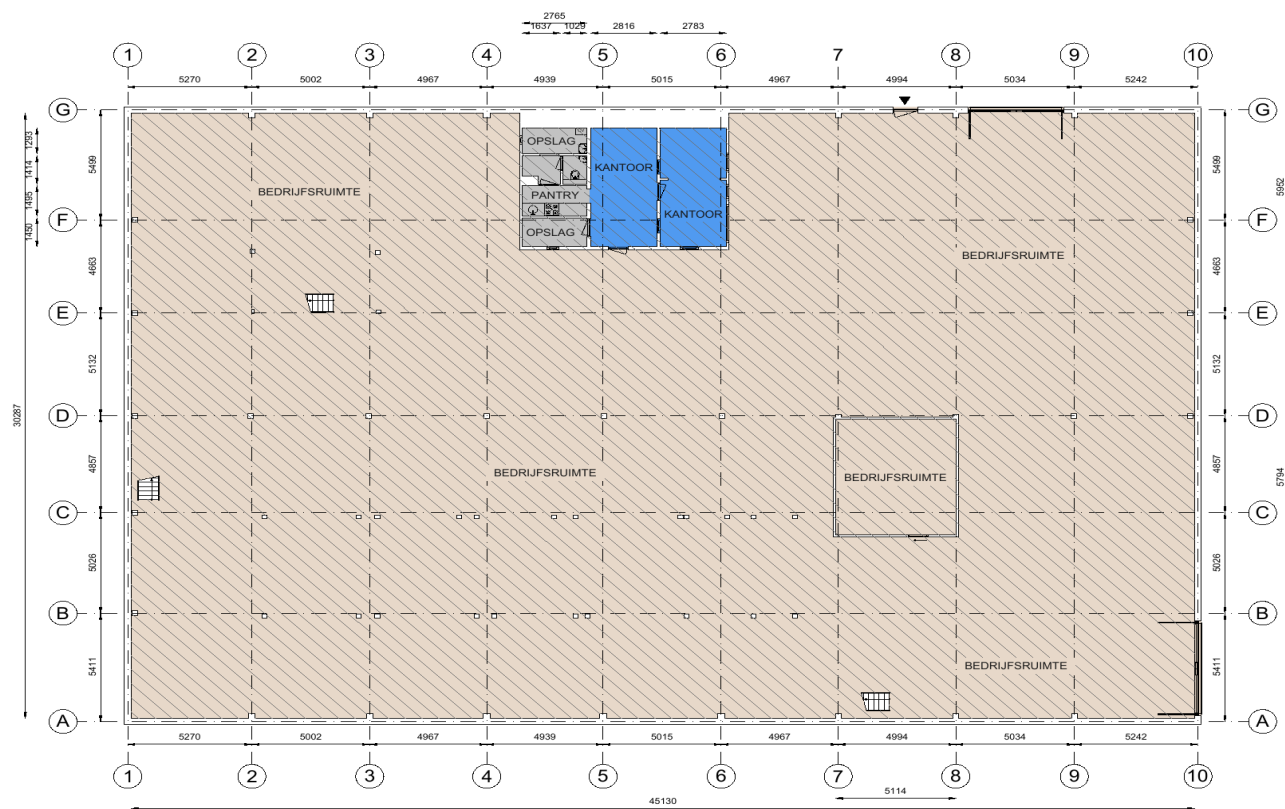
Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Josinkstraat 66, 7547 AC, Enschede
Begane grond



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

Plattegrond - begane grond, Josinkstraat 70a



	Kantoor		Bedrijfsruimte		Verkeersruimte		Toilet,- facilitaire,- techniekruimte		EB & GGB
	VVO 35,4 m ²		VVO 1304 m ²		VVO 0,00 m ²		VVO 17,4 m ²		
	GO		OI		GGB		EB		
	0,00 m ²		0,00 m ²		0,00 m ²		0,00 m ²		

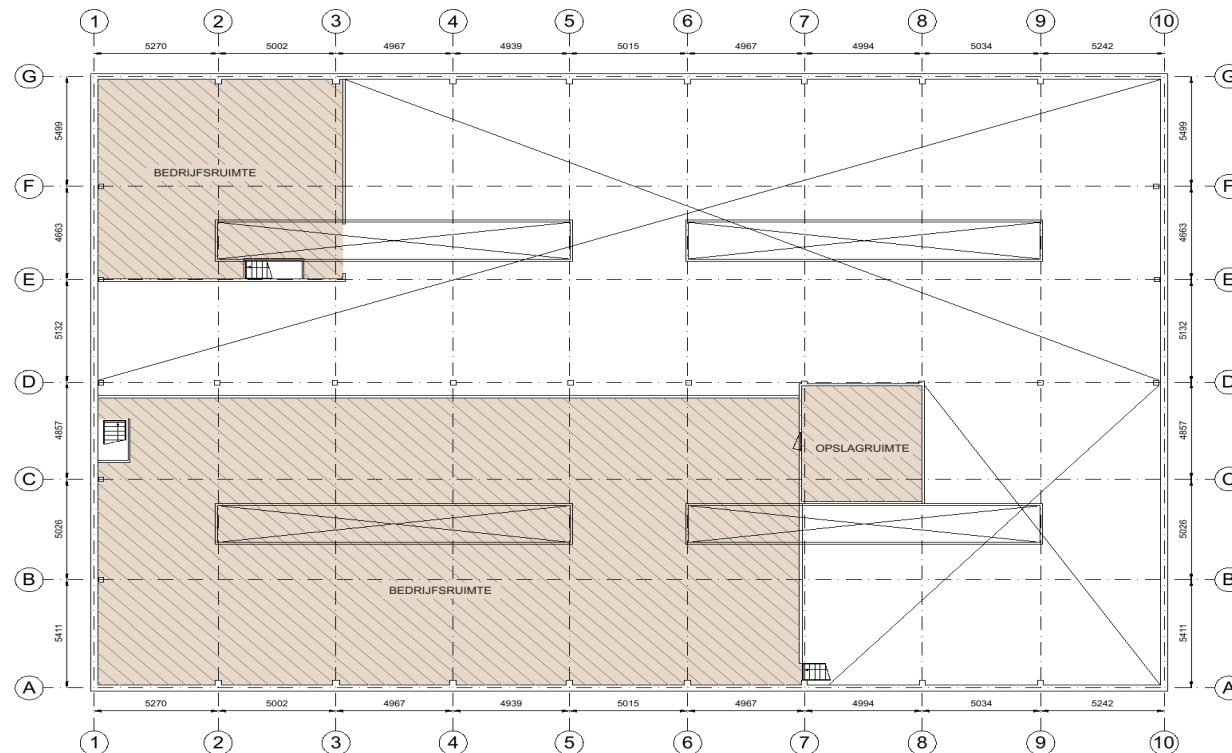
Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Josinkstraat 70-a, 7547 AC, Enschede
Begane grond



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

Plattegrond - eerste verdieping, Josinkstraat 70a



Kantoor	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet,- facilitaire,- techniekruimte	EB & GGB
VVO 0,00 m ²	VVO 556 m ²	VVO 0,00 m ²	VVO 0,00 m ²	
GO	OI	GGB	EB	
0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	

Tekening type A : gebouw op locatie gecontroleerd

Josinkstraat 70-a, 7547 AC, Enschede
1e Verdieping



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

Plattegrond - begane grond, Hendrik ter Kuilestraat 33



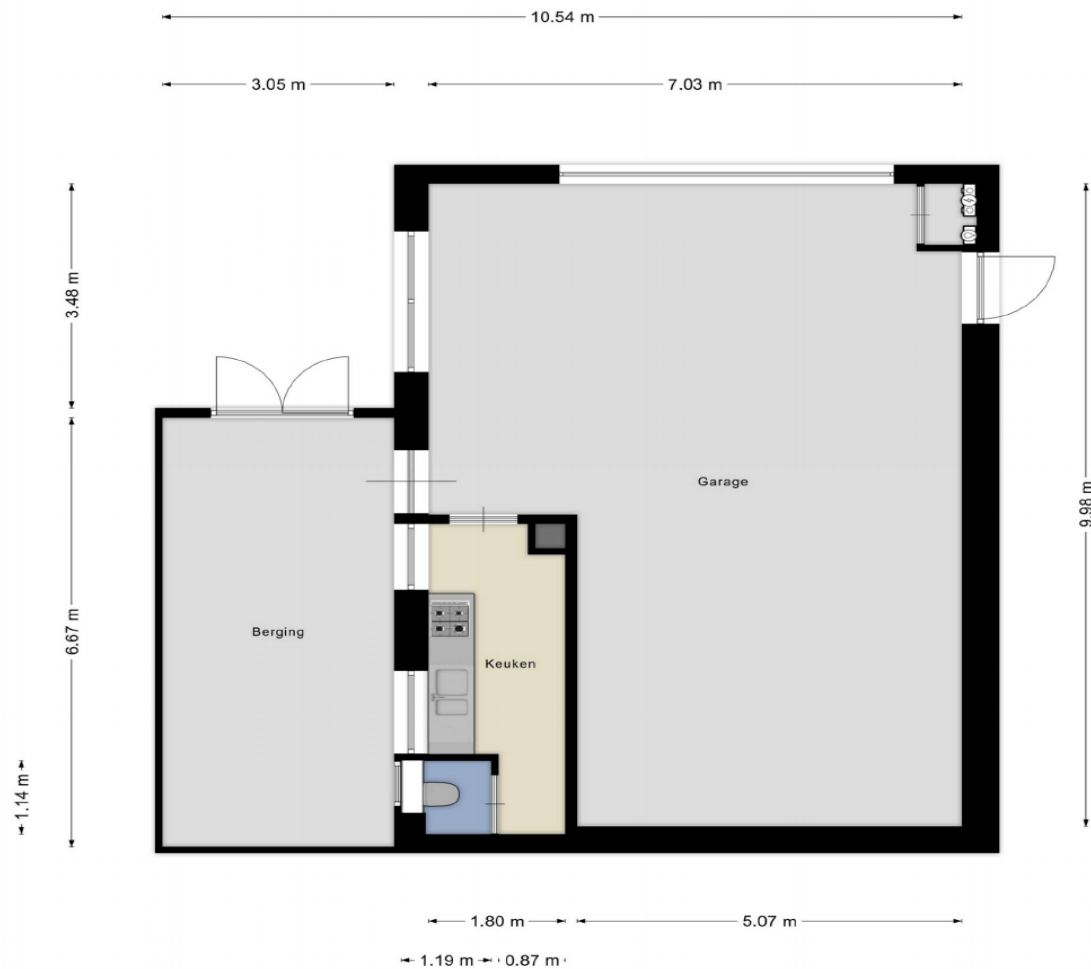
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - souterrain, Hendrik ter Kuilestraat 33



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - garage, Hendrik ter Kuilestraat 33



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

6 Locatie

Locatie

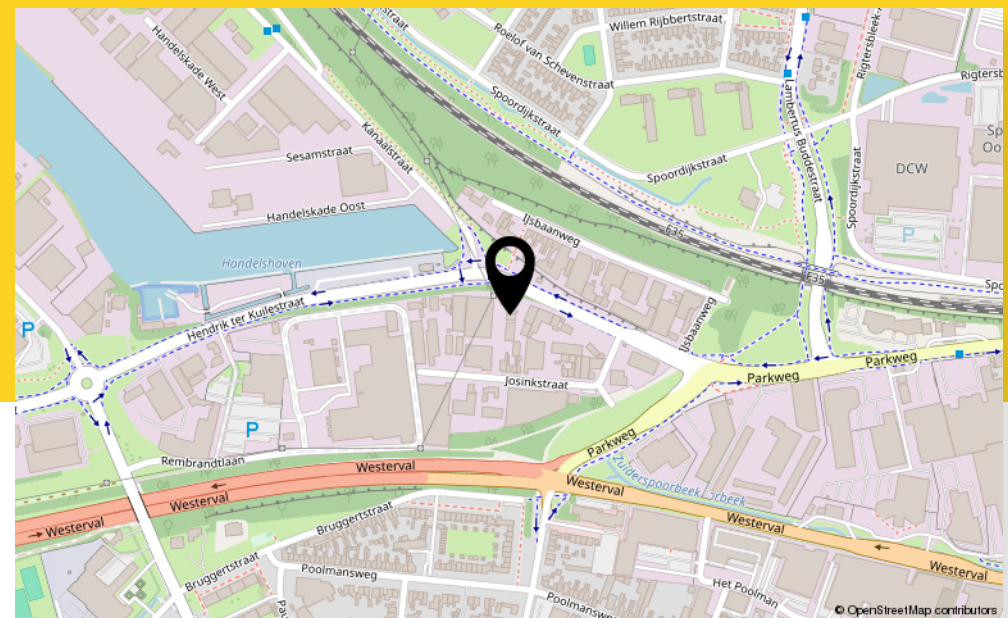
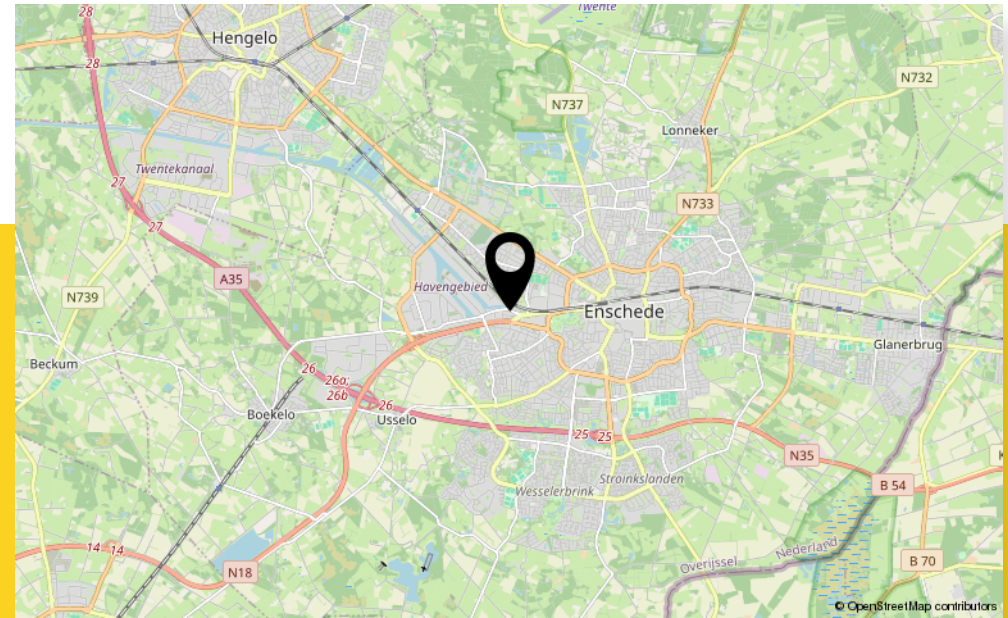
Het object is gelegen op bedrijventerrein Havengebied - Westerval Noord. Het Havengebied wordt gekenmerkt door grootschalige productie- en handelsbedrijven waaronder tal van ondernemingen met elk hun eigen bedrijvigheid. In de omgeving bevindt zich onder andere PsyM Enschede, Sesam en Diversey Enschede,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

(Snel)wegen

Het object is voor vrachtvervoer en personenauto's uitstekend bereikbaar. Het object is gelegen nabij de Westerval, welke aansluiting geeft op de A35 en de N18.

Openbaar vervoer

Op een loopafstand van circa 800 meter ligt bushalte Borstelweg met meerdere directe busverbindingen per uur, o.a. richting het Enschedese Centraal Station, Universiteit Twente, Wesselerbink, 't Zwering en bedrijventerreinen Marssteden en Het Havengebied.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente:	Lonneker
Sectie:	T
Perceel:	1032, 1066, 1547, 1548
Oppervlakte:	3.133 m²



Kadastrale kaart

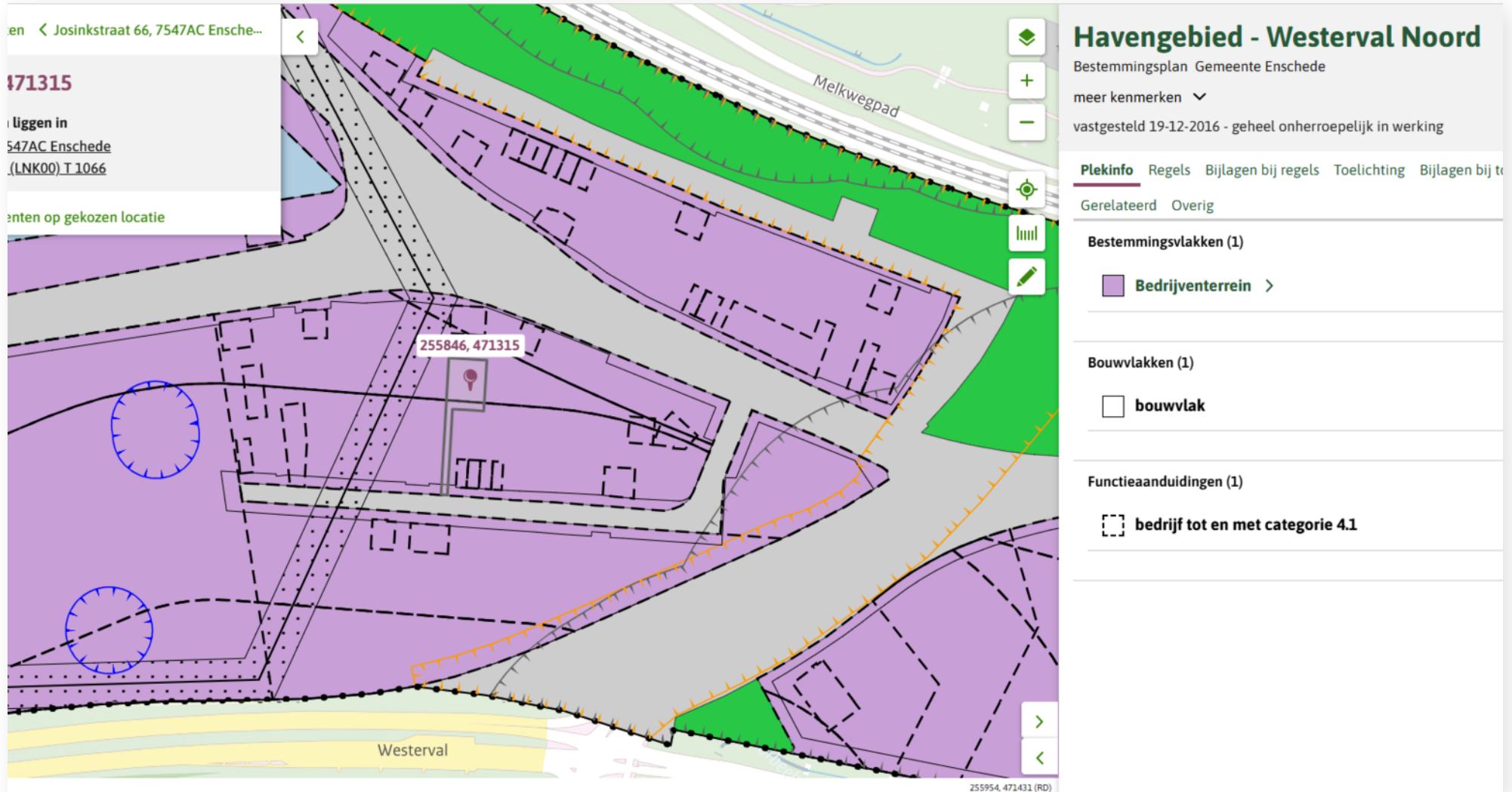
Kadastrale kenmerken

Gemeente:	Lonneker
Sectie:	T
Perceel:	1032, 1066, 1547, 1548
Oppervlakte:	3.133 m ²



8 Bestemmingsplan - bedrijfsruimte

Havengebied - Westerval Noord met als enkelbestemming "Bedrijventerrein" met als functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1".



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 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 milieu-beheer niet toegestaan buiten het gezoneerde industrie-terrein (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 cafés, bars, discotheken en muziekcafés 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 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;

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 uitlopend 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 **beperkt kwetsbare** binnen het **invloedsgebied** van een **risicovolle** inrichting dat deze niet zodanig mogen worden gesitueerd dat daardoor de afstand tot de risicovolle inrichting wordt verkleind.

5.2.4 Overige bouwwerken

Voor het **bouwen** van niet eerder genoemde overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- 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 **gothoogte** 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
 - Kunsttharsen
 - Kunstmeststoffen
 - Landbouwmachines
 - Metaalbewerkingsmachines
 - Natuursteenproducten en tuindecoraties
 - Tuinartikelen ten behoeve van tuinaanleg en -onderhoud, met uitzondering van bloemen, planten en zaden
 - Verbrandingsmotoren
 - watersportartikelen inclusief hengelsport
 - Zand- en grindhandel, betonmortel
 - Zeilen en dekkleden
- t. 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,
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

Object: Josinkstraat 60-70a Enschede
Plan: Havengebied – Westervall Noord
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

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

Object: Josinkstraat 60-70a Enschede
Plan: Havengebied – Westervall Noord
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- 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, verwaren 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, verladings 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

- 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.

9 Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
196435602

Datum registratie
29-03-2025

Geldig tot
14-03-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	++
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Hendrik ter Kuilestraat 33
7547BB Enschede

BAG-ID: 015301000296505

Detailaanduiding

Bouwjaar 1966
Compactheid 1,89
Vloeroppervlakte 221m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

J. Ledgerhof

Examennummer

8051.1257.8360

Certificaathouder

Enven B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 012505

KvK-nummer

80623581

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

10 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”**



11 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”**



Bart Wientjes

Directeur - eigenaar /
vastgoedadviseur



06 - 53 73 03 43



bart@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**