



Te huur

Hendrik ter Kuilestraat 208, 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

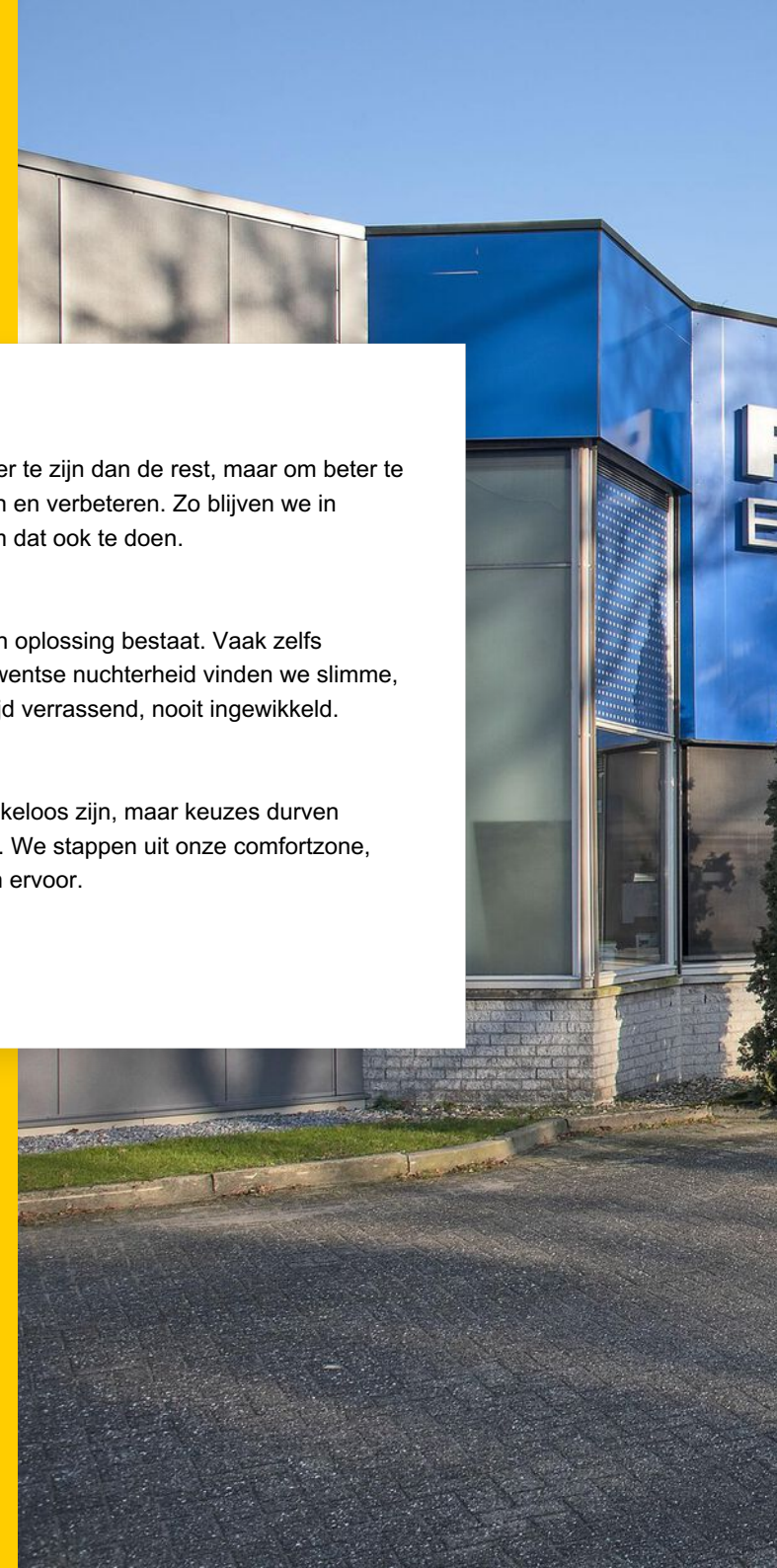
Eigenaar | Vastgoedadviseur



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 **Aanvullende informatie**
- 10 **Contactgegevens**



1 Introductie

Te huur! Bedrijfsruimte op uitstekende locatie.

Op een uitstekende zichtlocatie aan de drukke Hendrik ter Kuilestraat in het Havengebied van Enschede wordt deze representatieve bedrijfsruimte voor de verhuur aangeboden. Door de praktische indeling en locatie is het object uitermate geschikt voor groothandelsdoeleinden. Het object is enkele jaren geleden volledig gerenoveerd en is voorzien van automatische entree-/toegangsdeur en een eigen elektrische roldeur t.b.v. de ontvangst goederen. Aan de binnenzijde is het object recentelijk voorzien van nieuwe systeemplafonds met verlichtingsarmaturen en heeft het de beschikking over sanitaire voorzieningen en een pantry.

De bedrijfsruimte is gelegen aan de entree van het bedrijventerrein Havengebied en beschikt over parkeergelegenheid op eigen terrein. In hetzelfde gebouw zijn verder gevestigd Würth, Toolstation en Houtklus.



Kenmerken

Bouwjaar

1979

Oppervlakte pand

circa 640 m²

Locatie

Bedrijventerrein Havengebied

Parkeren

Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein

Huurprijs

€ 48.000 per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

In overleg, per 1 juli 2026 beschikbaar

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 naast de haven van Enschede onder andere Witzand Bouwmaterialen B.V., Nippon Gases Netherlands, LOXAM Rental, Innotec en Emotech.

Bereikbaarheid

Voor vrachtvervoer en personenauto's is het object uitstekend bereikbaar. Zowel de Rijksweg A35 alsmede het centrum van Enschede liggen op circa 2 minuten rijafstand van het object. Ook omliggende steden en dorpen zijn goed en snel bereikbaar. Per openbaar vervoer is het object ook goed te bereiken, er is een bushalte op loopafstand gelegen.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Lonneker

Sectie: T

Nummer: 813 (gedeeltelijk)

Bestemmingsplan

Havengebied – Westerval Noord met als enkelbestemming "Bedrijventerrein" met als functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.2" en als functieaanduiding "maatschappelijk".

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 bruto kwartaalverplichting.

Voorzieningen

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

Bedrijfsruimte:

- Automatische entree-/ toegangsdeur
- Systeemplafonds met LED verlichtingsarmaturen
- Verwarming middels gas heater
- Pantry
- Sanitaire voorzieningen
- Gecoate betonvloer
- Elektrische roldeur t.b.v. bevoorrading
- Eigen meterkast t.b.v. gas, water en elektra

Algemeen:

- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Alarmsysteem

Huurprijs

€ 48.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

Servicekosten

Niet van toepassing. Het object beschikt over eigen aansluitingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen.

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, per 1 juli 2026 beschikbaar

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	Bedrijfs-/showroomruimte	ca. 640 m ²

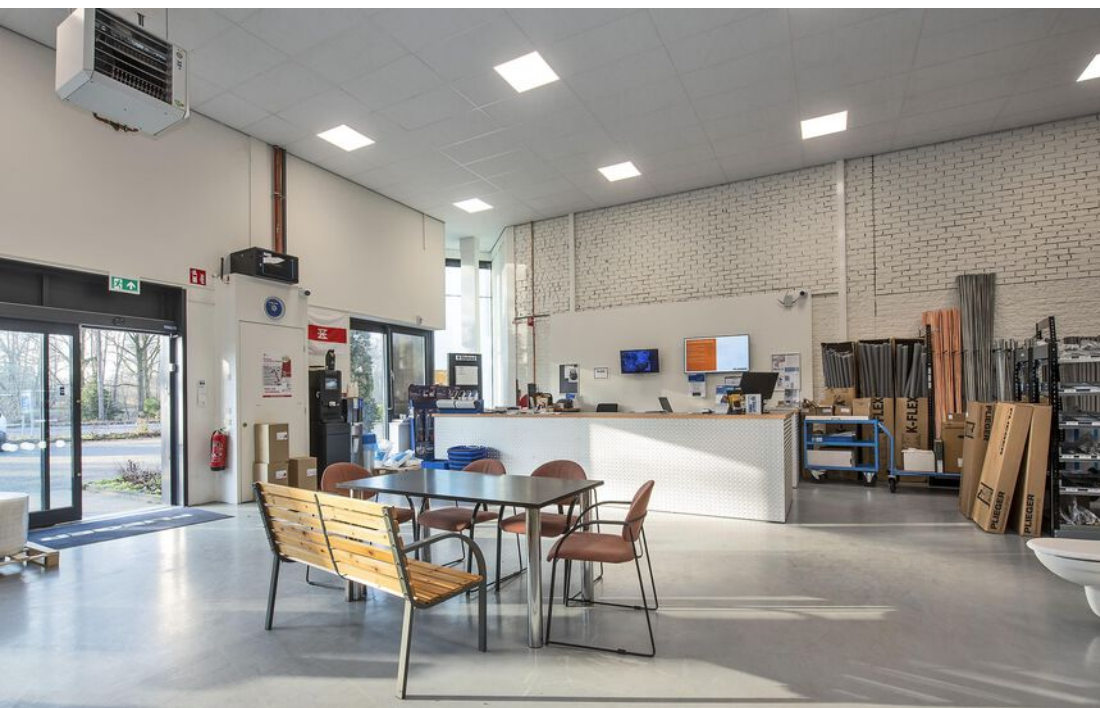


De oppervlakten zijn gemeten door verhurend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

4 Foto's





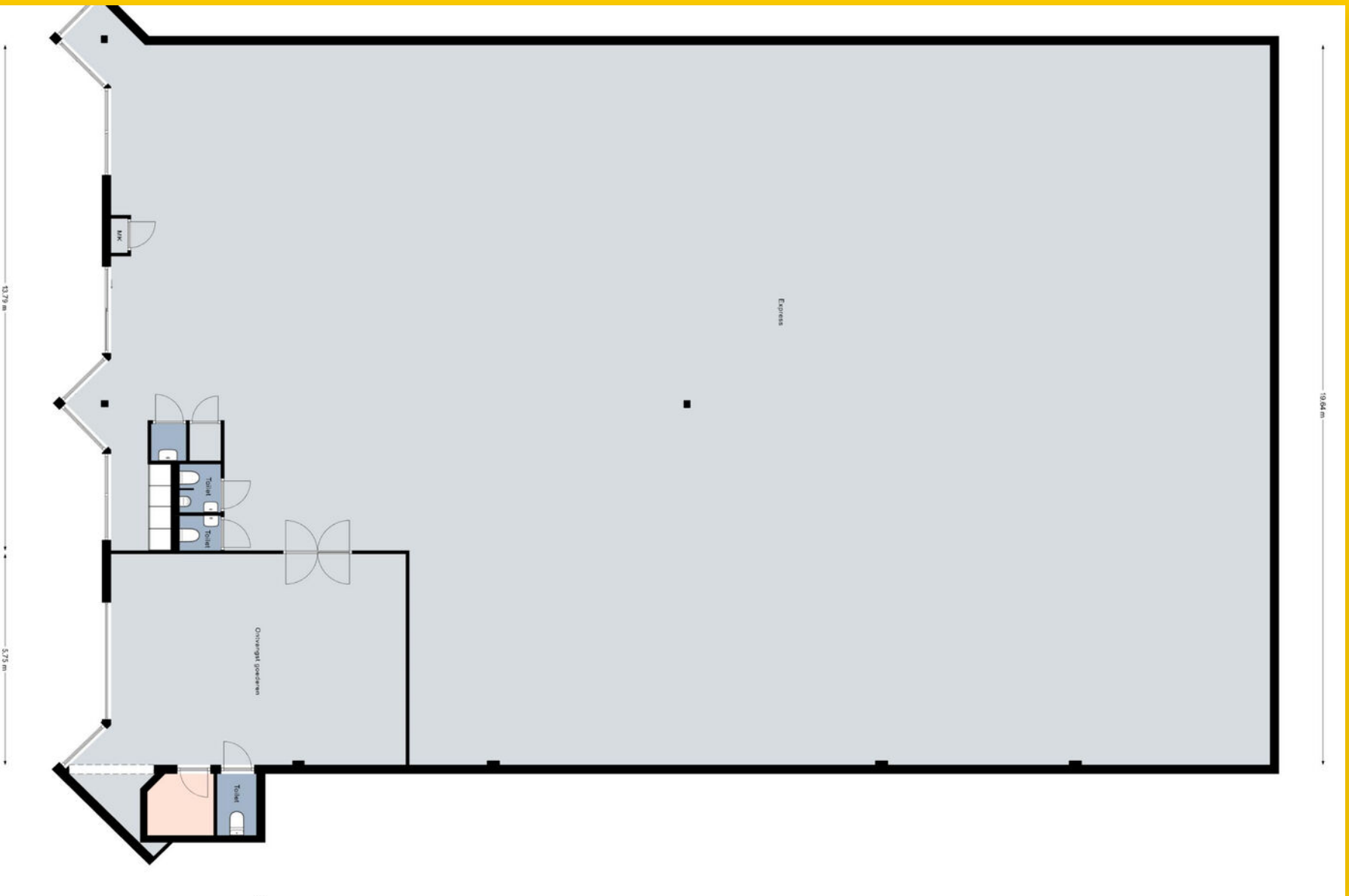








5 Plattegrond



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

6 Locatie

Locatie

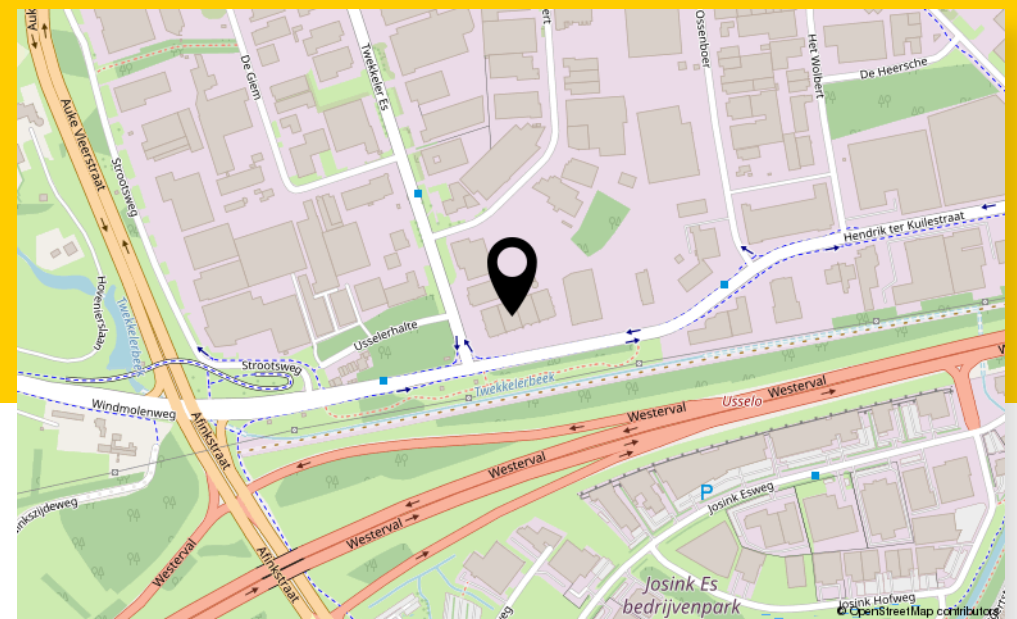
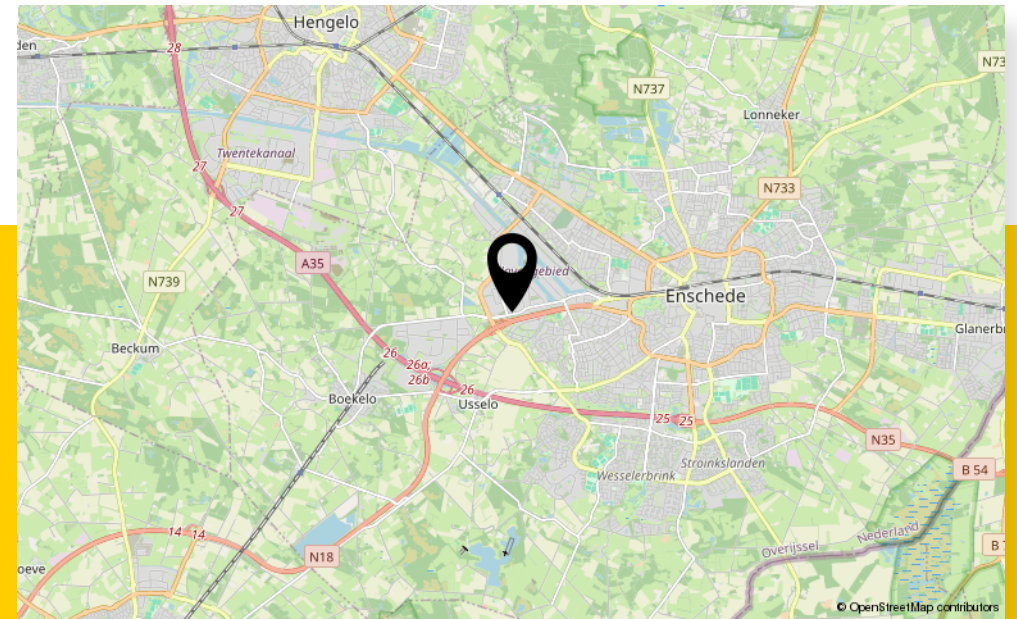
Hendrik ter Kuilestraat 208 is gelegen op bedrijventerrein Havengebied – Westerval in Enschede. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een sterke concentratie van grootschalige en logistiek georiënteerde bedrijven. In de nabijheid zijn onder meer Witzand Bouwmaterialen B.V. en Nippon Gases Netherlands gevestigd, wat het functionele en bedrijvige karakter van de locatie onderstreept.

(Snel)wegen

De locatie beschikt over een goede bereikbaarheid per auto. Via de nabijgelegen uitvalswegen, waaronder de Westerval en de singelstructuur van Enschede, bestaat een snelle aansluiting op de rijksweg A35 richting Hengelo, Zwolle en Duitsland.

Openbaar vervoer

De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. In de directe omgeving bevinden zich bushaltes met verbindingen naar het centrum van Enschede en station Enschede Centraal.



7 Kadastrale kaart

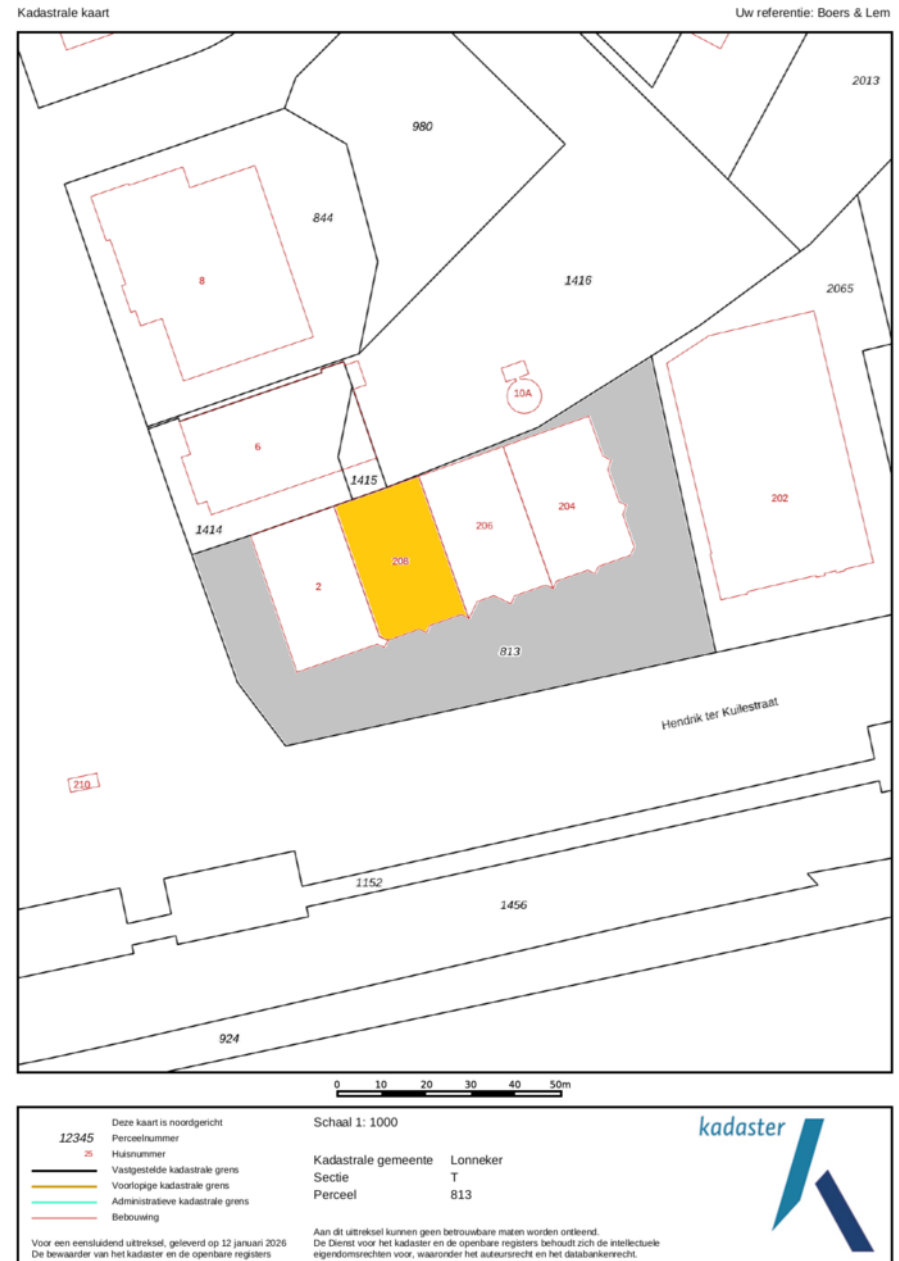
Kadastrale kenmerken

Gemeente: Lonneker

Sectie: T

Perceel: 813 (gedeeltelijk)

Oppervlakte: 5.815 m²



8 Bestemmingsplan

Havengebied – Westerval Noord met als enkelbestemming “Bedrijventerrein” met als functieaanduiding “bedrijf tot en met categorie 4.2” en als functieaanduiding “maatschappelijk”.



Havengebied - Westerval Noord
bestemmingsplan - Gemeente Enschede
meer documentkenmerken ▾
vastgesteld 19-12-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen
Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)

- Bedrijventerrein >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

- bedrijf tot en met categorie 4.2

Gebiedsaanduidingen (1)

- overige zone - archeologisch onderzoeksgebied

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, automontagebedrijven, (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 automontagebedrijven.
 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 geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit milieubeheer niet toegestaan buiten het gezonde industrieterrein (bijlage 4) van het Havengebied.
- 5.1.2 Toegestane medegebruik ter plaatse van overige functieaanduidingen
- a. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is een horecabedrijf toegestaan, die is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van hotels en pensions met of zonder keuken, conferentieoord, congressentra, alsmede café's, bars, discotheken en muziekcafé's en met dien verstande dat:
 2. de horeca-activiteiten zich beperken tot een maximum van 100 m² bedrijfsvloeroppervlak, hierbij inbegrepen de bij een horecabedrijf behorende bedrijfsruimten, zoals een opslagruimte en keuken;
 3. de horeca-activiteiten zich beperken tot de begane grondverdieping.
 - b. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan met uitzondering van supermarkten en verkoop van etenswaren zoals groenten, vlees, vis en andere levensmiddelen.

Object: Hendrik ter Kullestraat 208 Enschede
Plan: Havengebied – Westerval Noord
Bron: www.omegswet.overheid.nl

- c. Ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" is een dienstverlenend bedrijf toegestaan, zoals een nagelstudio en kapsalon, die is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);
- d. Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" is een maatschappelijke voorziening toegestaan die is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1);
- e. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een zelfstandig kantoor toegestaan;
- f. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 01" zijn de gronden tevens bestemd voor vervaardigen van luchtbehandelingskanalen (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, 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 kunststofolie 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 veevoerders (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 "verkoop punt motorbrandstoffen zonder lpg" is een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder LPG toegestaan; Ter plaatse van de aanduidingen "verkoop punt 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;

Object: Hendrik ter Kullestraat 208 Enschede
Plan: Havengebied – Westerval Noord
Bron: www.omegswet.overheid.nl

- v. Ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum' is een sportcentrum toegestaan.
 - w. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autodemon-tage' is een automontagebedrijf toegestaan.
- o **5.2 Bouwregels**
- **5.2.1 Algemeen**
 - a. Op de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 5.1 worden gebouwd;
 - b. De bouw van nieuwe **bedrijfswoningen** is niet toegestaan, met uitzondering van herbouw van bestaande bedrijfswoningen;
 - c. Bestaande bedrijfswoningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.
 - d. Geen **bebouwing** mag worden opgericht binnen een afstand van 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijde-lingse **perceelsgrens** en binnen een afstand van 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij het oprichten van **bebouwing** uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.
 - **5.2.2 Hoofdgebouwen**

Voor het **bouwen** van **hoofdgebouwen** gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen dienen binnen het **bouwvlak** te worden gebouwd;
 - b. De bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 20 meter bedragen tenzij op de verbeelding een lagere "maximum bouwhoogte" is aangegeven.
 - c. Voor percelen die grenzen aan de Auke Vleerstraat dient minimaal 40 procent van de hoofdgebouwen langs de weg te worden gebouwd.
 - d. Per perceel geldt een maximum bebouwingspercentage van 80%;
 - e. De **inhoud** van bestaande **bedrijfswoningen** mag maximaal 600 m³ bedragen.
- **5.2.3 Bijbehorende bouwwerken**

Voor het **bouwen** van **bijbehorende bouwwerken** gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak uitsluitend in het achtererfgebied mogen worden gebouwd;
 2. buiten het bouwvlak maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken mag worden gebouwd;
 - b. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak is gelijk aan de maximum bouwhoogte voor hoofdgebouwen;
 - c. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 5 meter;
 - d. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor **gebouwen** buiten het **bouwvlak** bij **beperkt kwetsbare** binnen het **invloedsgebied** van een **risicovolle** in-richting dat deze niet zodanig mogen worden gesitueerd dat daardoor de af-stand tot de risicovolle inrichting wordt verkleind.
- **5.2.4 Overige bouwwerken**

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

- a. de **bouwhoogte** van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter be- dragen;
 - b. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
 - c. de bouwhoogte van andere overige **bouwwerken**, geen **gebouwen** zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
 - d. de bouwhoogte van **antenne-installaties** ten behoeve van mobiele telecom- municatie mag, daar waar de aanduiding "zend-/ ontvangstinstallatie" op de verbeelding is aangegeven, maximaal 40 meter bedragen.
 - e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – luifel" mag een luifel worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 5 meter.
- **5.2.5 Nutsvoorzieningen**

Object: Hendrik ter Kullestraat 208 Enschede
Plan: Havengebied – Westerval Noord
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

Voor het **bouwen** van **nutsvoorzieningen** gelden de volgende bepalingen:

- a. de **oppervlakte** van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
 - b. de **gothoogte** van een bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen.
 - c. de bouwhoogte van een bouwwerk mag maximaal 5 meter bedragen.
- **5.2.6 Bestaande bebouwing**

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de le- den 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4 en/of 5.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

o 5.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 5.2.1, onder a, voor de bouw van **gebouwen** ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in bijlage 1 van deze regels dan wel is genoemd in één of ten hoogste twee categorieën hoger, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en in- vloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 5.1 op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid 5.2.3 onder a, voor een gezamenlijk oppervlak van **bijbehorende bouwwerken** bui- ten het **bouwvlak** tot maximaal 75 m², mits het **bebouwingspercentage** niet meer be- draagt dan 50%;
- c. lid 5.2.4, onder c, voor een **bouwhoogte** van andere overige bouwwerken, geen **ge- bouwen** zijnde, tot maximaal 10 meter;
- d. lid 5.2.6, voor het uitbreiden van **bestaande** gebouwen die zijn gesitueerd buiten het **bouwvlak** met een verhoging 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 gereali- seerd;
 2. de **goot-** en **bouwhoogte** niet toenemen.

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

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

o 5.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór een naar de openbare weg of het openbaar groen gekeerde ge- vel.
- b. Geen opslag van goederen mag plaatsvinden binnen een afstand van minder dan 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijde- lingse **perceelsgrens** en binnen een afstand van minder dan 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij de opslag van goederen uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.
- c. In afwijking van het bepaalde in lid 5.1, onder a zijn **risicovolle** bedrijven niet op een afstand van minder dan 30 meter van woningen of andere milieugevoelige bebouwing toegestaan.
- d. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend :
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van(onderge- schikte) **detaillhandel**;
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van **horeca**;
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van **zelfstandige kan- toren**;
 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;

Object: Hendrik ter Kullestraat 208 Enschede
Plan: Havengebied – Westerval Noord
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

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

o 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 5.1.1, onder a tot en met h ten behoeve van de vestiging van bedrijfsactiviteiten dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in bijlage 1 van deze regels dan wel genoemd is in één of ten hoogste twee categorieën hoger, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 5.1, onder a tot en met e, op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid 5.1.1 onder a, ten behoeve van 'ondergeschikte detailhandel' bij een bedrijf en met dien verstande dat de detailhandelsactiviteiten niet meer mogen beslaan dan 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) met een maximum van 100 m2 (bvo), en waarbij de detailhandelsactiviteiten in directe relatie staan met de aanwezige bedrijfsvoering en/of het de verkoop betreft van door het bedrijf zelf geproduceerde of bewerkte producten;
- c. de leden 5.1.1 ten behoeve van de volumineuze detailhandel of perifere detailhandel of indien ze vallen onder de categorieën:
 - auto's, boten, caravans en motorvoertuigen.
 - Chemische bestrijdingsmiddelen in volumineuze verpakking.
 - Chemische grondstoffen of producten.
 - Dieren (o.a. siervissen), dierbenodigdheden en veevoerders
 - Drukkerijproducten ten behoeve van eenmalige opdrachten.
 - Fusten en vaten.
 - Generatoren, transformatoren, één en ander van volumineuze omvang.
 - Glasproducten van volumineuze omvang zoals ruiten, thermische of akoestische ramen (met uitzondering van huishoudelijke artikelen)
 - Houtbewerkingsmachines
 - Kringloopbedrijf; inname en reparatie van goederen en verkoop van ingenomen of gerepareerde goederen
 - Kunsthasen
 - 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
- 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 bin-

Object: Hendrik ter Kullestraat 208 Enschede
Plan: Havengebied – Westervall Noord
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

nen en/of buiten het plangebied vanuit distributie-planologisch opzicht niet onevenredig zal aantasten en dat door de vestiging van het bedrijf de verkeersbelasting en/of de parkeerdruk in de directe omgeving niet onevenredig zal toenemen;

de omgevingsvergunning, zoals genoemd onder e, wordt slechts verleend als blijkt dat de bedrijfsmatige activiteiten vanuit het oogpunt van externe veiligheid en ramp- en –brandbestrijding verantwoord zijn te achten.

o 5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - vermelding volgnummer" en het verwijderen daarvan van de bij deze regels behorende bijlage 2,
 2. indien het bedrijf met de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
 3. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
 - het verwijderen van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg";
 3. indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
 4. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
 - het verwijderen van de aanduiding "risicovolle inrichting",
 4. indien uit nader onderzoek is gebleken dat de ter plaatse gevestigde risicovolle inrichting gedurende tenminste een half jaar buiten werking is gesteld en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de inrichting op korte termijn opnieuw in gebruik wordt genomen;
 5. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
 - het toevoegen van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" ten behoeve van detailhandel in motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG;
 - het toevoegen van de aanduidingen "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg" en "vulpunt lpg" ten behoeve van de vestiging van een LPG-tankstation die dient voor het afleveren van LPG en overige brandstoffen aan motorvoertuigen voor het wegverkeer, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. het LPG-vulpunt mag uitsluitend aanwezig zijn ter plaatse van de aanduiding "vulpunt lpg";
 2. binnen een afstand van 25 meter tot het gasreservoir mogen geen kwetsbare objecten en/of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn;
 3. de doorzet mag ten hoogste 1000 m³ bedragen.
 - het toevoegen van de aanduiding "horeca" ten behoeve van de vestiging van een horecabedrijf, met uitzondering van middelzware horeca (zoals een bierhuis, biljartcentrum, café, proeflokaal, shoarma/grillroom, zalenverhuur) en zware horeca (zoals een dancing - discotheek, nachtclub, partycentrum) en horeca ten behoeve van overnachting;
 - het toevoegen van de aanduiding "risicovolle inrichting" ten behoeve van de vestiging van een risicovolle inrichting met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de toepasselijke grenswaarden respectievelijk richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en de risico-afstanden ten opzichte van kwetsbare objecten respectievelijk beperkt kwetsbare objecten in acht worden genomen; voor zover van toepassing een verantwoording van het groepsrisico dient te worden gegeven;
 2. 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:

Object: Hendrik ter Kullestraat 208 Enschede
Plan: Havengebied – Westervall Noord
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

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

9 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”**



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

