



**Snelder Zylstra**  
Bedrijfsmakelaars



# TE KOOP

## MULTIFUNCTIONELE BEDRIJFSUNIT

**Jaargetijdenweg 39-5, Enschede**  
Vragen? Bel Elizabeth Molema | 053 485 22 44





## OBJECT

### Algemeen

Voor de verkoop bieden wij u een multifunctionele bedrijfsruimte aan, gelegen op het bedrijventerrein Euregio aan de Jaargetijdenweg 39-5 te Enschede. De bedrijfsruimte is voorzien van een verdiepingvloer, naast gelegen opslagruimte met overheaddeur en beschikt over circa 50 m<sup>2</sup> buitenterrein, geschikt voor bijvoorbeeld buitenopslag.

Het Euregiobedrijvenpark is een gemengd bedrijventerrein, ideaal voor kleinschalige en middelgrote ondernemingen. De locatie is uitstekend bereikbaar via de Rijksweg A35, op slechts 5 minuten rijden, en heeft goede aansluitingen richting zowel Amsterdam als Duitsland via de Euregioweg en de Gronausestraat.

### Bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Euregio Bedrijvenpark 2013", met als bestemming enkelbestemming 'bedrijventerrein'

Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website : [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie).

### Kadastraal

|          |                    |
|----------|--------------------|
| Gemeente | Lonneker           |
| Sectie   | E                  |
| Nummer   | 9233               |
| Groot    | 165 m <sup>2</sup> |

### Bouwjaar

2020.

### Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 175 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

| Bouwlaag                   | Omschrijving   | Oppervlakte            |
|----------------------------|----------------|------------------------|
| Begane grond               | Bedrijfsruimte | ca. 85 m <sup>2</sup>  |
| Begane grond (achterzijde) | Opslag         | ca. 30 m <sup>2</sup>  |
| 1 <sup>e</sup> verdieping  | Showroom       | ca. 60 m <sup>2</sup>  |
| Totaal                     |                | ca. 175 m <sup>2</sup> |
| Buitenterrein              |                | ca. 50 m <sup>2</sup>  |

De oppervlakten zijn gemeten door verkopend 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.





## OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

### Algemeen

- Stalen toegangshek met loopdeur
- Elektrische overheaddeur (1x)
- Handmatige overheaddeur (1x)
- Gladde betonnen vloer
- Basis meterkast v.v. eigen nutsaansluitingen (g/w/e)
- LED-verlichting
- Toilet
- Krachstroom
- Pantry
- Brandblusser
- Eigen buitenterrein





## KOOPGEGEVENS

### Koopsom

€ 200.000,-- kosten koper.

### Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij of af te geven aan de notaris uiterlijk 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.





## LOCATIE

### Bereikbaarheid

Het object is uitstekend bereikbaar middels de rijksweg A35, welke op 5 minuten rijafstand is gelegen. Er zijn tevens goede verbindingswegen, zoals de Gronausestraat en de Euregioweg.

### Omgevingsfactoren/Locatieaanduiding

Het Euregiobedrijvenpark is gelegen aan de rand van Enschede, nabij Glanerbrug, en betreft een gemengd bedrijventerrein. Het terrein is geschikt voor kleinschalige en middelgrote bedrijven. De gevestigde bedrijven zijn voornamelijk actief in de industrie, groothandel, logistiek, bouw en automotivebranche.

### Parkeren

Het object beschikt over voldoende parkeergelegenheid op het buitenterrein.

### Milieubodemgesteldheid

Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voortzetting van het huidige gebruik belemmert of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object, dan wel het nemen van andere maatregelen (IBC-variant; isoleren, beheersen en controleren).





## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

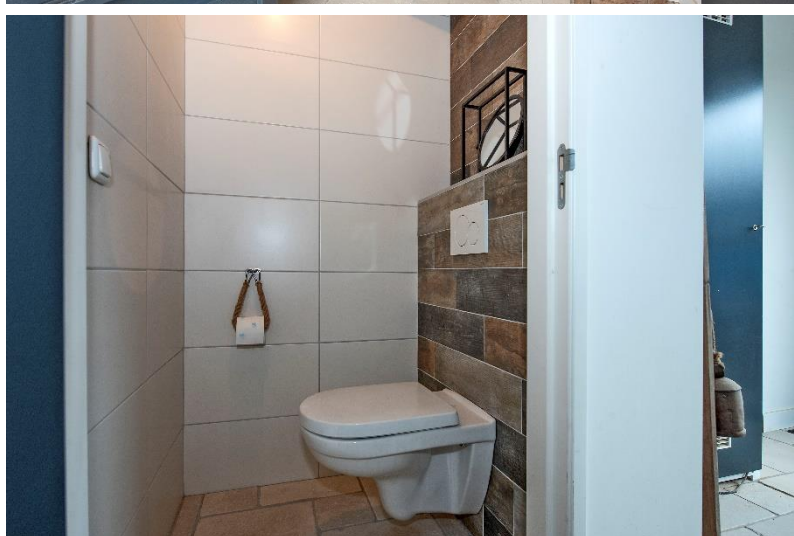
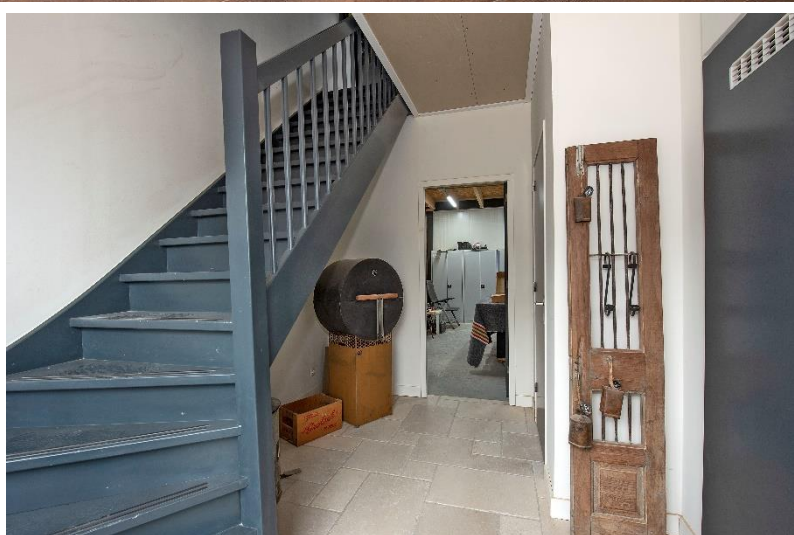
### Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

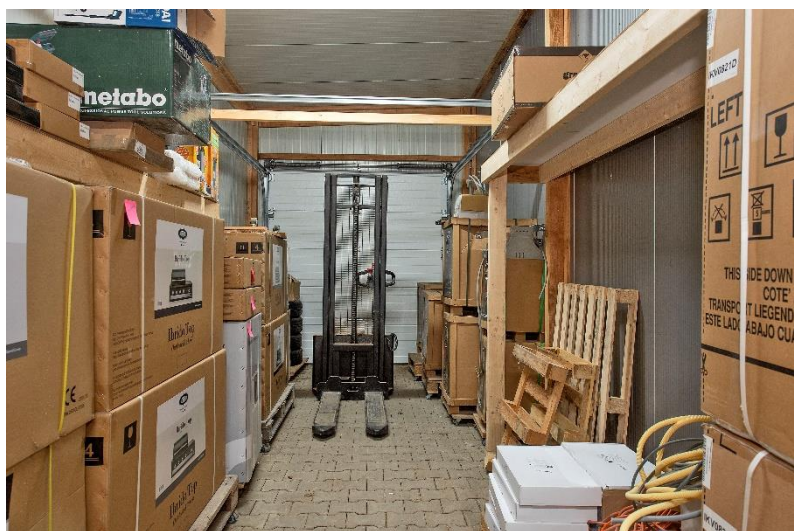
### Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.













## OVER ONS

### Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars heeft binnen haar vakgebied op een breed terrein veel kennis en ervaring opgebouwd en is diep geworteld in deze regio.

Wij streven ernaar een full-service kantoor te zijn. Hierdoor zijn wij in staat op alle facetten van de vastgoedsector onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Voor ieder onderdeel staat ons kantoor garant voor een hoge mate van knowhow.

Het kantoor kenmerkt zich door een gezonde agressieve commerciële aanpak. Door de specialistische werkwijze en de directe betrokkenheid van de directieleden werkt men zeer resultaatgericht. Het kantoor positioneert zich in het hogere segment van de zakelijke vastgoedmarkt. Creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid, deskundigheid en rendement per m<sup>2</sup> zijn kernbegrippen.



**Elizabeth Molema**  
053 485 22 44



Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



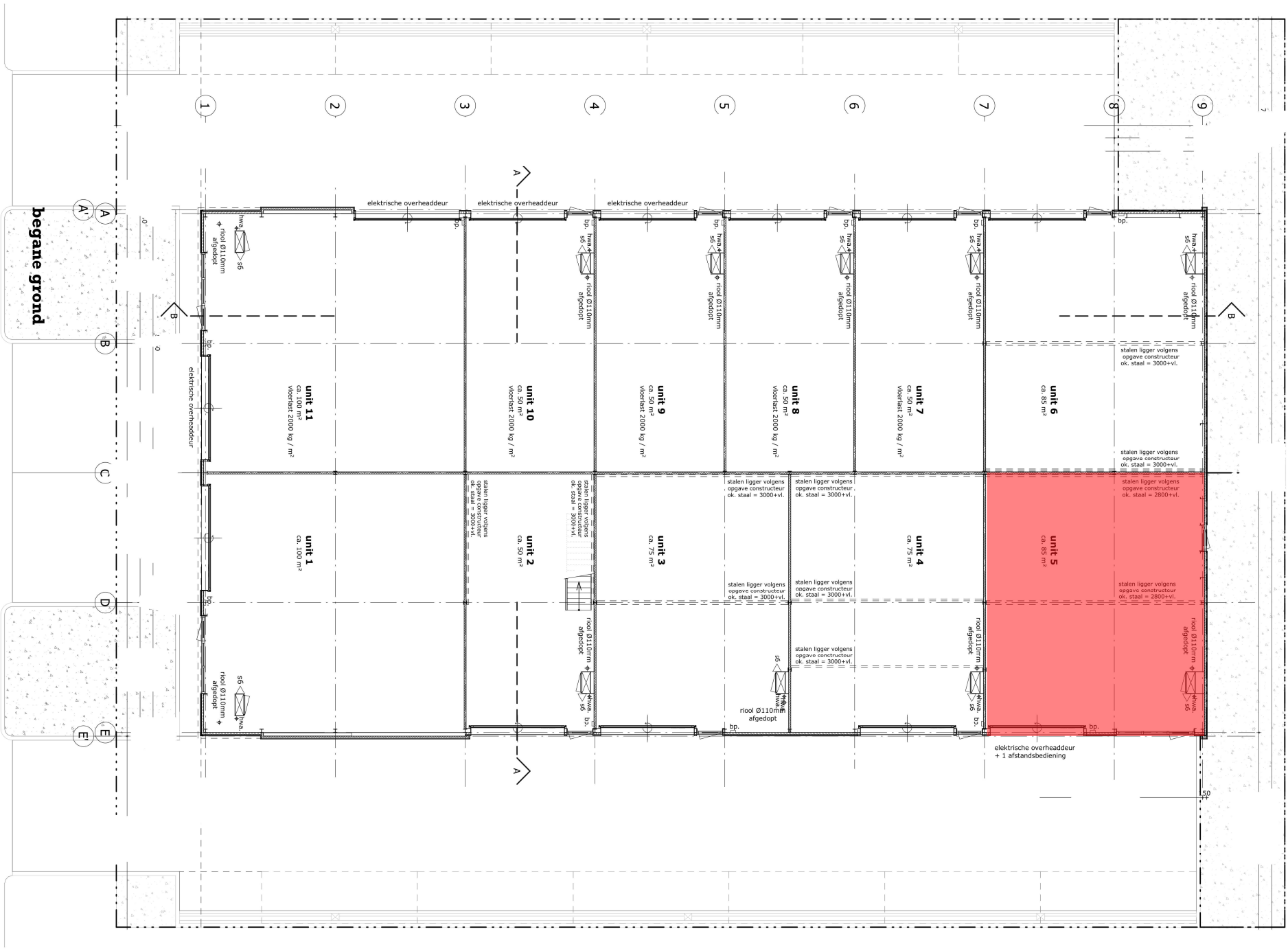
**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars



# BIJLAGEN

---









12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lonneker

Sectie E

Perceel 9233

**kadaster**

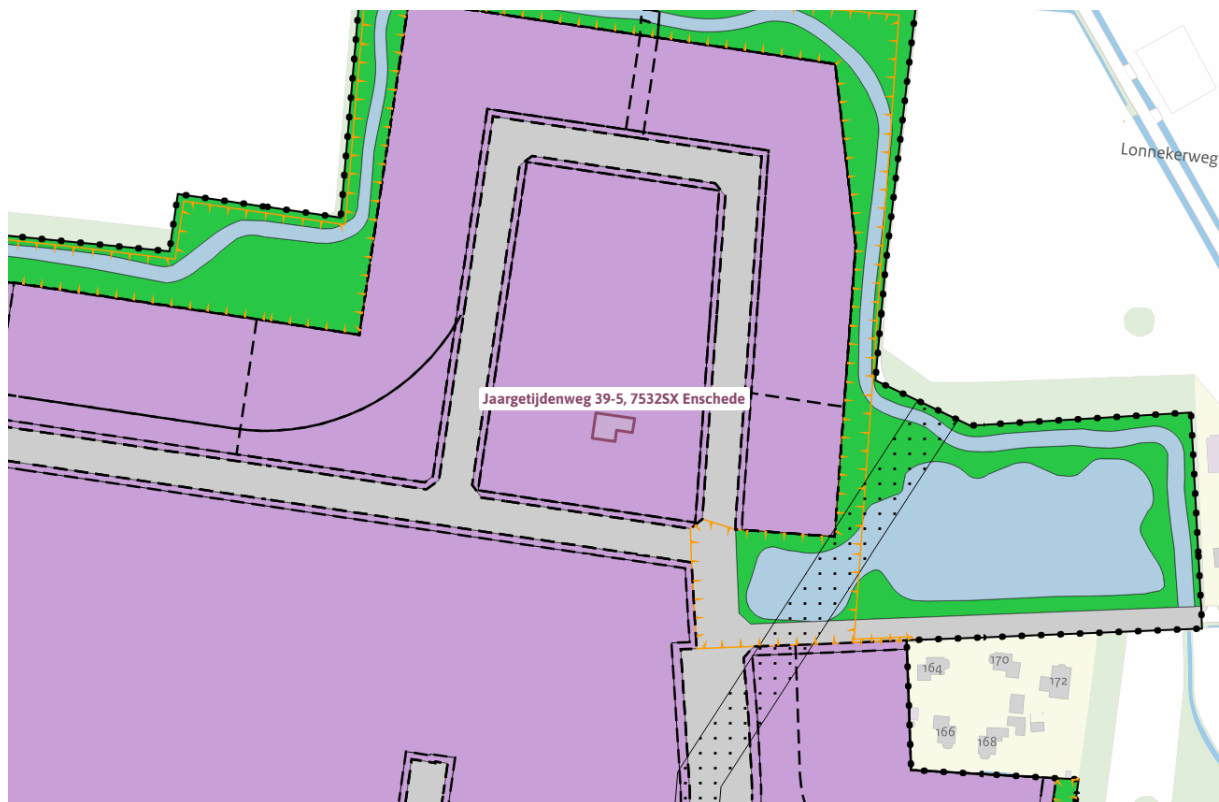


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### ▪ Artikel 3 Bedrijventerrein

Kenmerken en kaartgegevens tonen

#### ▪ 3.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor “Bedrijventerrein” aangewezen gronden zijn, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven, verkooppunten



motorbrandstoffen, detailhandel en daarmee gelijk te stellen webwinkels (internetverkoop), bestemd voor:

1. bedrijven die zijn genoemd in de categorie 1 en categorie 2 van de hoofdgroep Bedrijven van "Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen" (bijlage 1);
2. bedrijven, die zijn genoemd in de categorie 1, 2 en 3.1 van de hoofdgroep Bedrijven van de "Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen" (bijlage 1), voor zover het gronden betreft die op de verbeelding zijn aangegeven met de aanduiding "Bedrijf tot en met categorie 3.1";
3. bedrijven, die zijn genoemd in de categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 van de hoofdgroep Bedrijven van de "Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen" (bijlage 1), voor zover het gronden betreft die op de verbeelding zijn aangegeven met de aanduiding "Bedrijf tot en met categorie 3.2";
4. Volumineuze detailhandel, die is genoemd in de hoofdgroep "Detailhandel volumineus" van de "Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen" (bijlage 1), alsmede detailhandel in motorvoertuigen;
5. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
6. bedrijfsgebonden horeca in de vorm van een kantine of bedrijfsrestaurant tot een maximum van 10% van het bedrijfsploeroppervlak (bvo) van de gebouwen op een bouwperceel;
7. bedrijfsgebonden, niet zelfstandige kantoorfuncties tot een maximum per bedrijf van 50% van het bedrijfsploeroppervlak (bvo) van de gebouwen op een bouwperceel;

8. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen alsmede (ontsluitings)wegen, in- en uitritten, voet- en fietspaden, water en waterlopen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair.
  9. bluswatervoorzieningen en bluswaterreservoirs;
  10. ondergrondse infrastructurele voorzieningen (hoogspanningsleidingen en hogedruk aardgasleidingen uitgezonderd);
  11. voorzieningen ten behoeve van de warmte- en electriciteitsopwekking op daken;
- b. bij de in dit lid onder sub 1 tot en met 4 genoemde bedrijven mogen geen lpg en andere gassen worden opgeslagen;
- c. bedrijfswoningen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel op dat moment gebouwd kunnen worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" zijn geen bedrijfswoningen toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding "horeca" is een horecabedrijf toegestaan, die is genoemd in de categorie 1 uit de hoofdgroep "Horeca" van de bij deze regels behorende "Lijst van bedrijfstypen" (bijlage 2) met dien verstande dat:
1. de horeca-activiteiten zich beperken tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak (bvo) , hierbij inbegrepen de bij een horecabedrijf behorende bedrijfsruimten, zoals een opslagruimte en keuken;
  2. het horeca-activiteiten enkel op de begane grondverdieping is toegestaan;



3. horecabedrijven als hotels en pensions met een keuken, conferentieoorden en congrescentra, alsmede cafe's, bars, discotheken en muziekcafe's hiervan zijn uitgesloten.
- f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - vermelding volgnummer" zijn de gronden tevens bestemd voor bedrijven overeenkomstig de bedrijfsactiviteiten, zoals die zijn omschreven onder het corresponderende cijfer van de bij deze regels behorende bijlage 3.
- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - brandstofafgiftepunt" is een verkooppunt van motorbrandstoffen, niet zijnde lpg, voor alleen zakelijke klanten van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven toegestaan met een maximum oppervlak van 50 m<sup>2</sup> ;
- h. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- vuurwerkbedrijf" is een vuurwerkbedrijf toegestaan met een opslagcapaciteit van consumentenvuurwerk tot een maximum van 50 ton en zoals is genoemd in de "Lijst van specifieke bestemmingen" onder het volgnummer 1 (bijlage 3) en met inachtneming van het bepaalde in artikel 16.2.2.
- i. ter plaatse van de aanduiding "risicovolle inrichting" is een risicovolle inrichting toegestaan die is genoemd in de "Lijst van specifieke bestemmingen" onder het volgnummer 5 (bijlage 3) en met inachtneming van het bepaalde in artikel 16.2.1.
- j. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluitingsweg' is de aanleg en instandhouding van een ontsluitingsweg toegestaan.
- k. de cumulatieve geluidsproductie van alle binnen het bestemmingsplan aanwezige en nog te realiseren bedrijven mag de op de verbeelding aangegeven buitenste begrenzing van de 50 dB(A)-contourlijn van de "geluidszone-industrie", niet overschrijden.

## ▪ 3.2 Bouwregels

### ▪ 3.2.1 Algemeen

- a. Op de voor “Bedrijventerrein” aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 3.1;
- b. geen bebouwing mag worden opgericht binnen een afstand van 3 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.
- c. ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte” mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding “maximum bebouwingspercentage” mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- e. de maximum bouwhoogte mag met 3 meter worden overschreden voor ruimten ten behoeve van technische installaties;
- f. de maximum bouwhoogte mag met 10 meter worden overschreden voor schoorstenen.

### ▪ 3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

### ▪ 3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij bedrijfsgebouwen mag gelijk zijn aan de maximum toegestane bouwhoogte voor hoofdgebouwen;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bijbehorende bouwwerken bedraagt 4,5 meter;

### ▪ 3.2.4 Overige bouwwerken

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



- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- c. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. de maximum bouwhoogte van antennemasten ten behoeve van de telecommunicatie mag niet meer dan 25 meter bedragen.

#### ▪ **3.2.5 Nutsvoorzieningen**

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum goothoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de maximum bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- c. de maximum oppervlakte van nutsvoorzieningen mag per bouwwerk niet meer dan 25 m<sup>2</sup> bedragen.

#### ▪ **3.2.6 Bestaande bebouwing**

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4 en/of 3.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

#### ▪ **3.3 Afwijken van de bouwregels**

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

- a. lid 3.2.1 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 3.1, onder a, sub 1, 2 en 3, op die locatie toegestane bedrijven;

- b. lid 3.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het achtererfgebied tot een maximum van 3 meter;
- c. lid 3.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in het achtererfgebied tot een maximum van 7 meter;

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

- e. het woon- en leefklimaat;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld;
- g. de verkeersveiligheid;
- h. de sociale veiligheid;
- i. de milieusituatie;
- j. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### ▪ **3.4 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 gevel.
- 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 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.
- c. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
  - 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van "volumineuze detailhandel" in woninginrichting, keukens, sanitair, bouwmarkten en tuincentra;



2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van "horecabedrijven", tenzij anders in deze regels is bepaald;
3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van "zelfstandige kantoren";
4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van "woningen", hiervan bedrijfswoningen uitgezonderd;
5. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

### ▪ 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 3.1, onder a, sub 1, 2, en 3, 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 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 3.1, onder a, sub 1, 2, en 3, op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid 3.1, 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 m<sup>2</sup> (vvo), 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;

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.

### ▪ **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. het op de verbeelding verwijderen van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - vuurwerkbedrijf” en "specifieke vorm van bedrijf- specifiek bedrijf volgnummer 1", en het tegelijkertijd verwijderen van dit bedrijf met het volgnummer 1 van de "Lijst van specifieke bestemmingen" (bijlage 3);
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.
4. Indien het betreffende bedrijf haar activiteiten heeft verplaatst naar een andere locatie;
- b. het op de verbeelding verwijderen van de aanduiding "risicovolle inrichting", en het tegelijkertijd verwijderen van dit bedrijf met het volgnummer 5 van de Lijst van specifieke bestemmingen (bijlage 3);
3. 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;
4. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
5. Indien het betreffende bedrijf haar activiteiten heeft verplaatst naar een andere locatie;

- c. het op de verbeelding verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf" en het tegelijkertijd verwijderen van dit bedrijf met het betreffende volgnummer van de "Lijst van specifieke bestemmingen" (bijlage 3);

4. 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;

5. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.

6. Indien het betreffende bedrijf haar activiteiten heeft verplaatst naar een andere locatie;

- d. het toestaan van de bouw van bedrijfswoningen, echter met inachtneming van lid 3.1. onder d en de artikelen 16.1.1, 16.1.2 en 16.1.3, alsmede de artikelen 16.2.1 en 16.2.2 van deze regels, waarbij per bedrijf één bedrijfswoning aanwezig mag zijn met een maximum inhoud van 600 m<sup>3</sup> en een maximum goothoogte van 6 meter. Bij iedere bedrijfswoning mag ten hoogste 50 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken met een maximum goothoogte van 3 meter aanwezig zijn;

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.