

**BOERS
& LEM**



Te huur

Binnenhaven 37 34, 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:



Nick Driemel

Junior vastgoedconsultant



06 - 17 04 28 06



nick@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** **Aanvullende informatie**
- 10** **Contactgegevens**



1 Introductie

TE HUUR! Representatieve nieuwbouw bedrijfsunit met luxe kantoorruimte.

Op een strategische locatie aan de Binnenhaven in Enschede komt deze representatieve en duurzame bedrijfsunit beschikbaar. Een moderne werkomgeving die functionaliteit en uitstraling moeiteloos combineert. De unit beschikt over een praktische bedrijfshal en luxe kantoorruimte verdeeld over twee verdiepingen. Ideaal voor ondernemers die ruimte zoeken om professioneel te groeien, zonder in te leveren op comfort of bereikbaarheid. Uiteraard voorzien van vier eigen parkeerplaatsen.



Kenmerken

Bouwjaar

2025

Oppervlakte pand

Circa 200 m²

Locatie

Bedrijventerrein 'Havengebied'

Parkeren

Het object beschikt over 4 (vier) eigen parkeerplaatsen.

Huurprijs

€ 2.025,- Per maand, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

Het object is gelegen op bedrijventerrein 'Havengebied' aan de Westzijde van Enschede, nabij de A35. De omliggende bebouwing bestaat uit diverse bedrijfscomplexen variërend in aard en omvang. Enkele gebruikers in de omgeving zijn: Sligro, Metaal Recycling Twente, Carpworld.com, BMN Bouwmaterialen en Apollo Vredestein.

Bereikbaarheid

Het object is uitstekend bereikbaar. De op- en afritten van de Rijksweg A35 zijn op enkele autominuten bereikbaar. Op loopafstand van het object is een bushalte gelegen, welke een rechtstreekse verbinding onderhoudt met het centrum van Enschede.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Lonneker

Sectie: N

Nummers: 11847 (gedeeltelijk)

Grootte: 3.322 m²

Bestemmingsplan

Het object valt onder 'Havengebied - Westerval Noord' met de bestemming 'Bedrijventerrein'. De locatie is bestemd voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in bedrijvenlijst tot en met milieucategorie 4.2.

Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is een huurtermijn van 3 jaar met aansluitend 3 verlengingsjaren.

Huuringangsdatum

In overleg, doch op korte termijn.

Opzegtermijn

6 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 kwartaalverplichting.

2 Omschrijving

Voorzieningen kantoor

- Volledig geïsoleerd;
- Volledig systeemplafond (600x600 mm) op zowel de begane grond als verdieping voorzien van in totaal 12 LED-armaturen;
- Vloerverwarming op zowel de begane grond als de verdieping (leidingen aanwezig);
- Toiletvoorzieningen op zowel de begane grond als de verdieping;
- Pantry op de verdieping, voorzien van vaatwasser, spoelbak en mengkraan;
- Mechanische ventilatie in zowel toiletten als kantoren;
- Kantoorwanden zijn afgewerkt en gereed voor schilder- of behangwerk;
- Kabelgoten met dubbele wandcontactdozen (2 per wand) en databekabeling (in te richten naar eigen inzicht);
- Kunststof buitenkozijnen en -deuren;
- Volledige glazen puien voor een moderne uitstraling.

Voorzieningen bedrijfshal

- Opgetrokken middels staalconstructie met cellenbeton scheidingswanden;
- Monolithisch afgewerkte beganegrondvloer, belastbaar tot 1.250 kg/m²;
- Twee elektrisch bedienbare, geïsoleerde overheaddeuren met een separate loopdeur (tegen meerprijs met afstandsbediening);
- Ledverlichting aanwezig in de hal;
- Vloerverwarmingsleidingen aanwezig (excl. opwekking);
- Extra riolering aangelegd (rechts achter in de hoek), t.b.v. pantry of toilet in de hal;
- Eigen meterkast voorzien van 3x25 ampère aansluiting en wateraansluiting;

Optioneel / Meerwerk (op aanvraag)

- Airconditioninginstallatie;
- Warmtepompinstallatie of cv-ketel t.b.v. vloerverwarming (te verzorgen door h-uurder of tegen meerprijs door verhuurder);
- Afwerkvloer (zoals vloercoating of een andere gewenste afwerking);
- Zonnepanelen (plaatsing mogelijk tegen meerprijs);
- Afstandsbediening voor de overheaddeuren.

Algemeen

- Verhard buitenterrein middels betonnen klinkers;
- Aansluiting op glasvezel aanwezig in de meterkast;
- Buitenkozijnen/puien uitgevoerd in aluminium;
- Scheidende wanden tussen hal en kantoor zijn uitgevoerd in 150 mm gasbeton, met uitstekende isolerende eigenschappen (thermisch en akoestisch);

Huurprijs

€ 2.025,- per maand, te vermeerderen met BTW.

Servicekosten/Vve kosten

Bijdrage gebruikersdeel van de VvE kosten is vastgesteld op € 75,- per maand, te vermeerderen met BTW.

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, doch op korte termijn.

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.

Informatie

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



3 Indeling & oppervlakte(n)

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte	
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca.	100 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca.	50 m ²
Tweede verdieping	Kantoorruimte	ca.	50 m ²

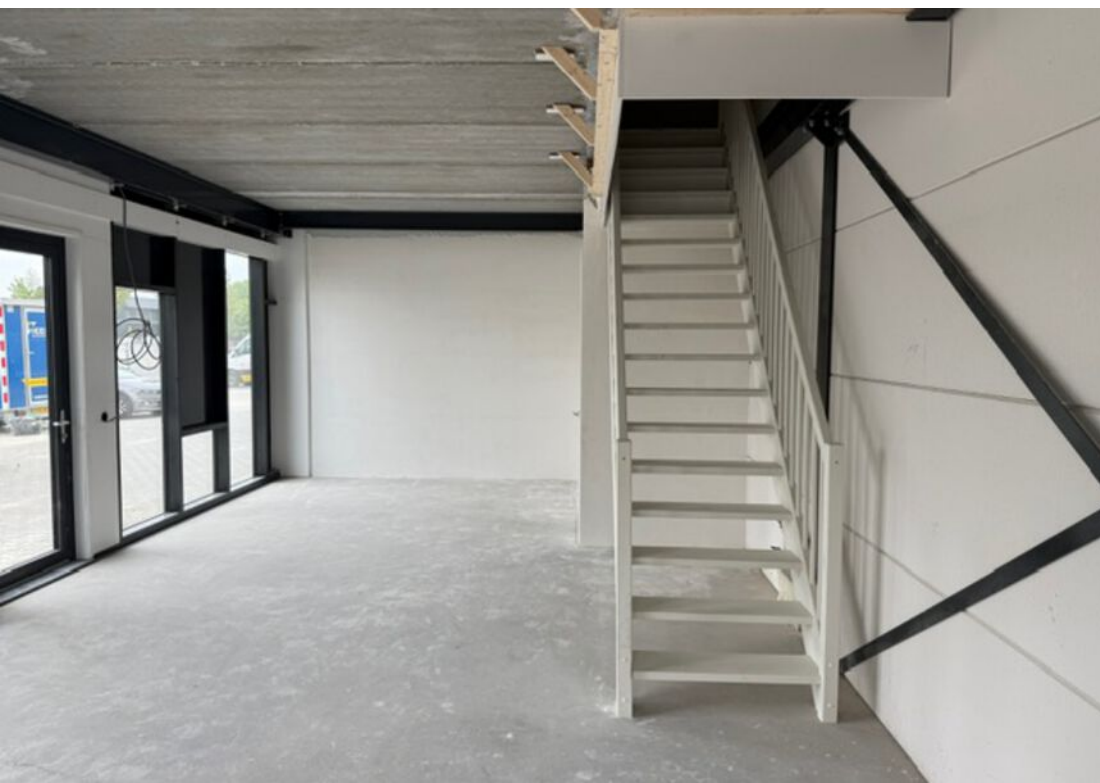
De oppervlakten zijn gemeten door verhurend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



4 Foto's











4



renvooi brandveiligheid	
— 60	60 min. brandwerendheid
— 45	45 min. brandwerendheid
— 30	30 min. brandwerendheid
— 15	15 min. brandwerendheid
— 0	0 min. brandwerendheid
— 15	15 min. brandwerendheid
— 30	30 min. brandwerendheid
— 45	45 min. brandwerendheid
— 60	60 min. brandwerendheid

renvooi

Prosa.	Paraphrase van Fenner
no.	renvooi van start
mis.	materialist

bouwbesluit:

[illegible]

- **eisen uit het oogpunt van bruikbaarheid**
 - afmetingen van de afmeting volgens art. 4.4
 - afmeting deuren & ramen moet zijn
 - vloeroppervlakte moet min. 10 m² op een vlakke, droge, stevige en voldoende terrein
 - bij min. 3 bouwlagen moet de $\leq 0,02$ meter volgens art. 4.4
- **eisen uit het oogpunt van energiezuinigheid**
 - vloeroppervlakte van de vloeroppervlakte van een gebouw, dan wel van een deel daarvan, moet min. 10 m² op een vlakke, droge, stevige en voldoende terrein

[illegible]

algemene opmerkingen

- geringe afwijkingen t.o.v. andere uitwerking voorbehouden
- gfs moeten in notenmap

Circumstance	All respondents	Men	Women	Age 18-29
If someone is attacking you	85%	80%	85%	85%
If someone is threatening you	75%	70%	75%	75%
If someone is harassing you	65%	60%	65%	65%
If someone is insulting you	45%	40%	45%	45%
If someone is annoying you	15%	10%	15%	15%

situatie
gemeente : knerskeer
plaats : goudscheep
straat : henderik ter kooftstraat
postcode / nr : 42 1131
e-mail : a.j.kooft

ontwerp: herontwikkeling tot b
binnenhaven, enachd
opdrachtgever: hoek vastgoed visie b.v.
newtonstraat 13a, 7651
architect: joesé perik
aanvraag: aanvraag

naam: omgevingsaanvraag
onderwerp: plattengronden en situatie
fase 2
schaal: 1:100
afm.: 1189x910

8703
blad C-102

5 Locatie

Locatie

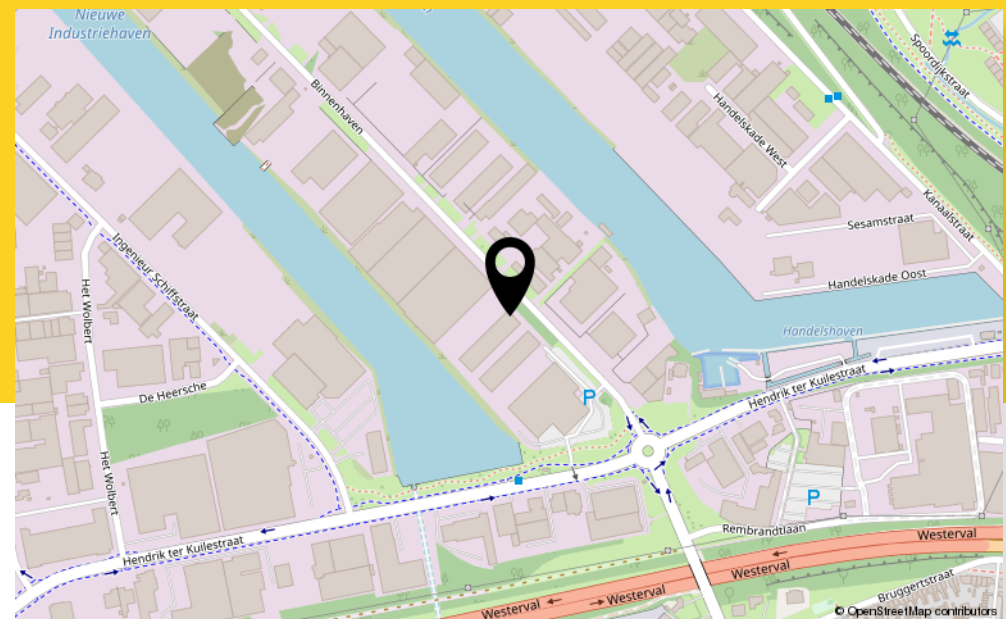
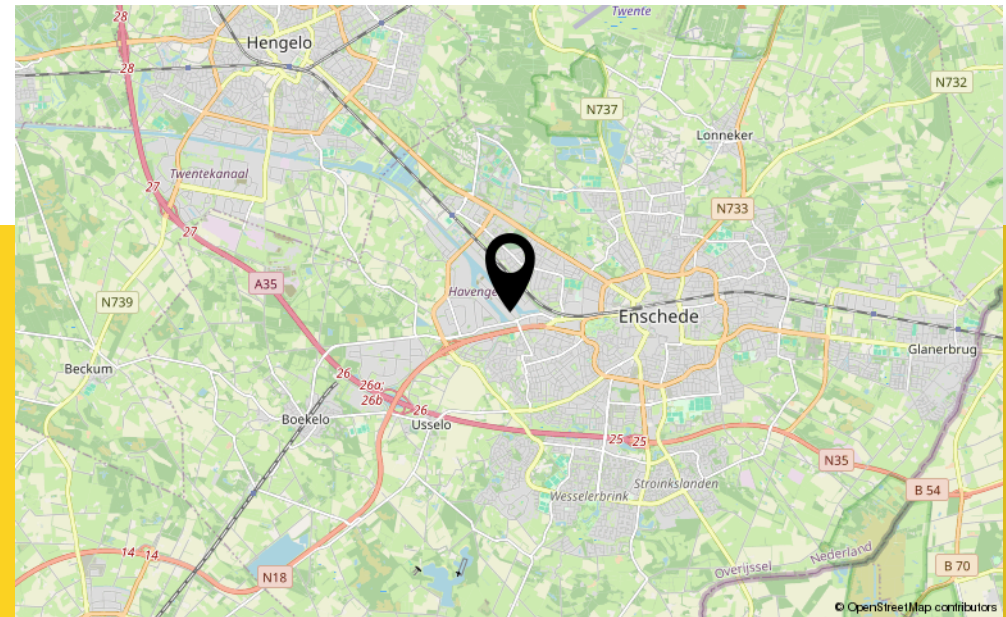
Het object is gelegen op bedrijventerrein 'Havengebied' aan de Westzijde van Enschede, nabij de A35. De omliggende bebouwing bestaat uit diverse bedrijfscomplexen variërend in aard en omvang. Enkele gebruikers in de omgeving zijn: Sligro, Metaalrecycling Twente, Carpworld.com, BMN Bouwmaterialen en Apollo Vredestein.

(Snel)wegen

Het object is uitstekend bereikbaar. De op- en afritten van de Rijksweg A35 zijn op enkele autominuten bereikbaar.

Openbaar vervoer

Op circa twee kilometer afstand van het object is een bushalte gelegen, welke een rechtstreekse verbinding onderhoudt met het centrum van Enschede



6 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente: Lonneker

Sectie: N

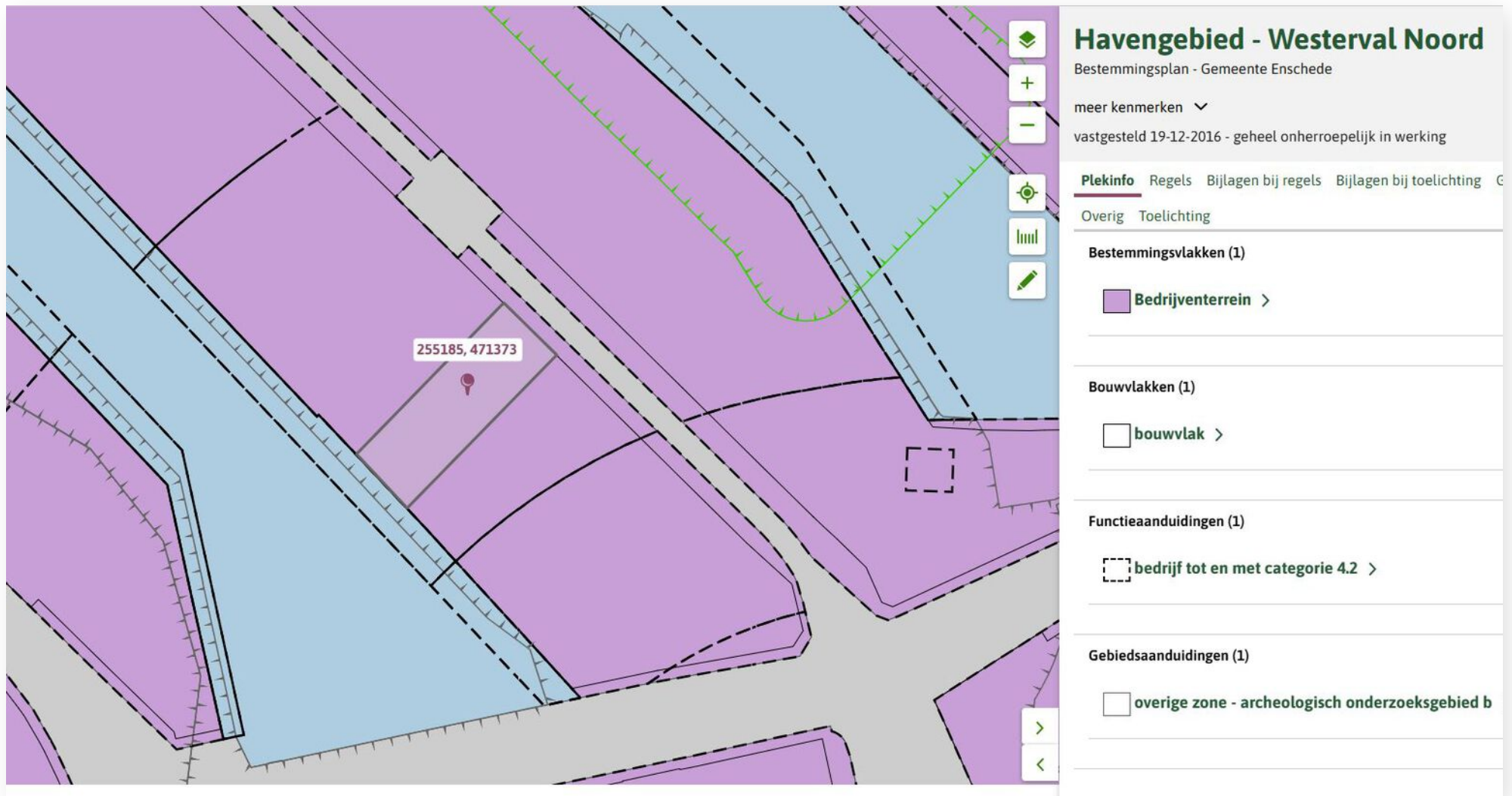
Perceel: 11847

Oppervlakte: 3.322 m²



7 Bestemmingsplan

Tekst



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 5 Bedrijventerrein

Kenmerken en kaartgegevens tonen

o 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 milieubeheer niet toegestaan buiten het gezonde industrie-terrein (bijlage 4) van het Havengebied.

▪ 5.1.2 Toegestane medegebruik ter plaatse van overige functieaanduidingen

Object: Binnenhaven 37-34 Enschede
Plan: Havengebied – Westerveld Noord
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- 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 keukens, conferentie-oorde, congrescentra, 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 keukens;
 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.
 - 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 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, 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, verladingen 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 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);

Object: Binnenhaven 37-34 Enschede
Plan: Havengebied – Westerveld Noord
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- 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 - autodemonterage' is een autodemontagebedrijf toegestaan.

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 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.

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%;

Object: Binnenhaven 37-34 Enschede
Plan: Havengebied – Westervall Noord
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- 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** 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:

- a. de **bouwhoogte** van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- 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 telecommunicatie 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

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

- a. de **oppervlakte** van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de **goothoogte** 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 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:

Object: Binnenhaven 37-34 Enschede
Plan: Havengebied – Westervall Noord
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- 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 invloed 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 buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
- c. lid 5.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter;
- d. 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.

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 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. 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 (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.

o 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

Object: Binnenhaven 37-34 Enschede
Plan: Havengebied – Westerval Noord
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- 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) , dierbenodigheden 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)
 - Houtbewerkingsmachines
 - Kringloopbedrijf; inname en reparatie van goederen en verkoop van ingekomen of gerepareerde goederen
 - Kunstharsen
 - 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 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;

Object: Binnenhaven 37-34 Enschede
Plan: Havengebied – Westerval Noord
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

de omgevingsvergunning, zoals genoemd onder e, wordt slechts verleend als blijkt dat de bedrijfsmatige activiteiten vanuit het oogpunt van externe veiligheid en rampen –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 biershuis, 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;

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.

9 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”**



10 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”**



Nick Driemel

Junior vastgoedconsultant



06 - 17 04 28 06



nick@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**