



Bedrijfsobject 458 m<sup>2</sup>



**TE KOOP**

De Reulver 109 | Enschede



## OBJECT

### **Algemeen**

Het object betreft een bedrijfsruimte van ca. 208 m<sup>2</sup> met kantoorruimte van ca. 75 m<sup>2</sup>, alsmede een romneyloods van ca. 175 m<sup>2</sup>, met buitenterrein gelegen aan De Reulver 109 te Enschede.

### **Bestemmingsplan**

"Wesselerbrink 2015" met als functieaanduiding: Bedrijfventerrein (zie bijlage).

### **Kadastraal**

Gemeente:Lonneker

Sectie : Z

Nummer: 872

Groot: 867 m<sup>2</sup>

**Indeling en oppervlakte(en)**

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 458 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Bedrijfsruimte	208 m <sup>2</sup>
Begane grond	Kantoorruimte	75 m <sup>2</sup>
Begane grond	Romneyloods	175 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>		<b>458 m<sup>2</sup></b>

*De oppervlakten zijn gemeten door verhurend/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:

- gasheater (romneyloods + bedrijfsruimte)
- overhaddeur (2x)
- toiletvoorziening
- pantry
- systeemplafond v.v. verlichting (t.b.v. kantoor)
- alarminstallatie
- krachtstroom



#### KOOPGEGEVENS

##### **Koopsom**

€ 245.000,-- 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.



**BEREIKBAARHEID**

Het onderhavige object is met zowel openbaar als eigen vervoer goed bereikbaar. Het bedrijventerrein ligt direct aan de afslag van de A35/N35.

**OMGEVINGSFACTOREN**

Het object is gesitueerd op bedrijventerrein "De Reulver". Dit terrein kenmerkt zich met name door haar diversiteit aan bedrijven en uitstekende bereikbaarheid.

**MILIEU-  
BODEMGESTELDHEID**

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).



#### PARKEREN

---

Het object beschikt over voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein.

#### 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.







## CONTACT

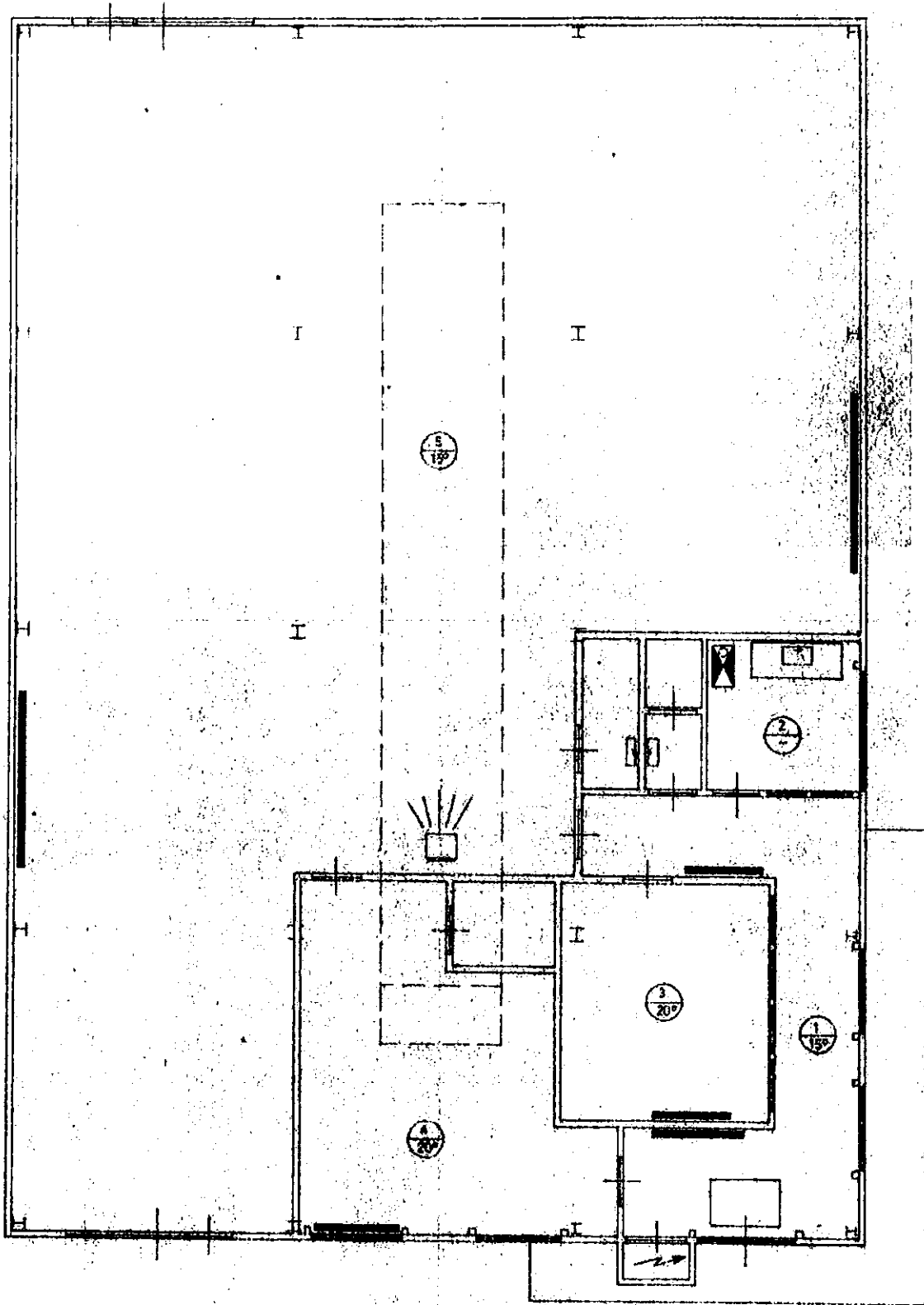
Snelder Zijlstra  
Bedrijfsmakelaars v.o.f.

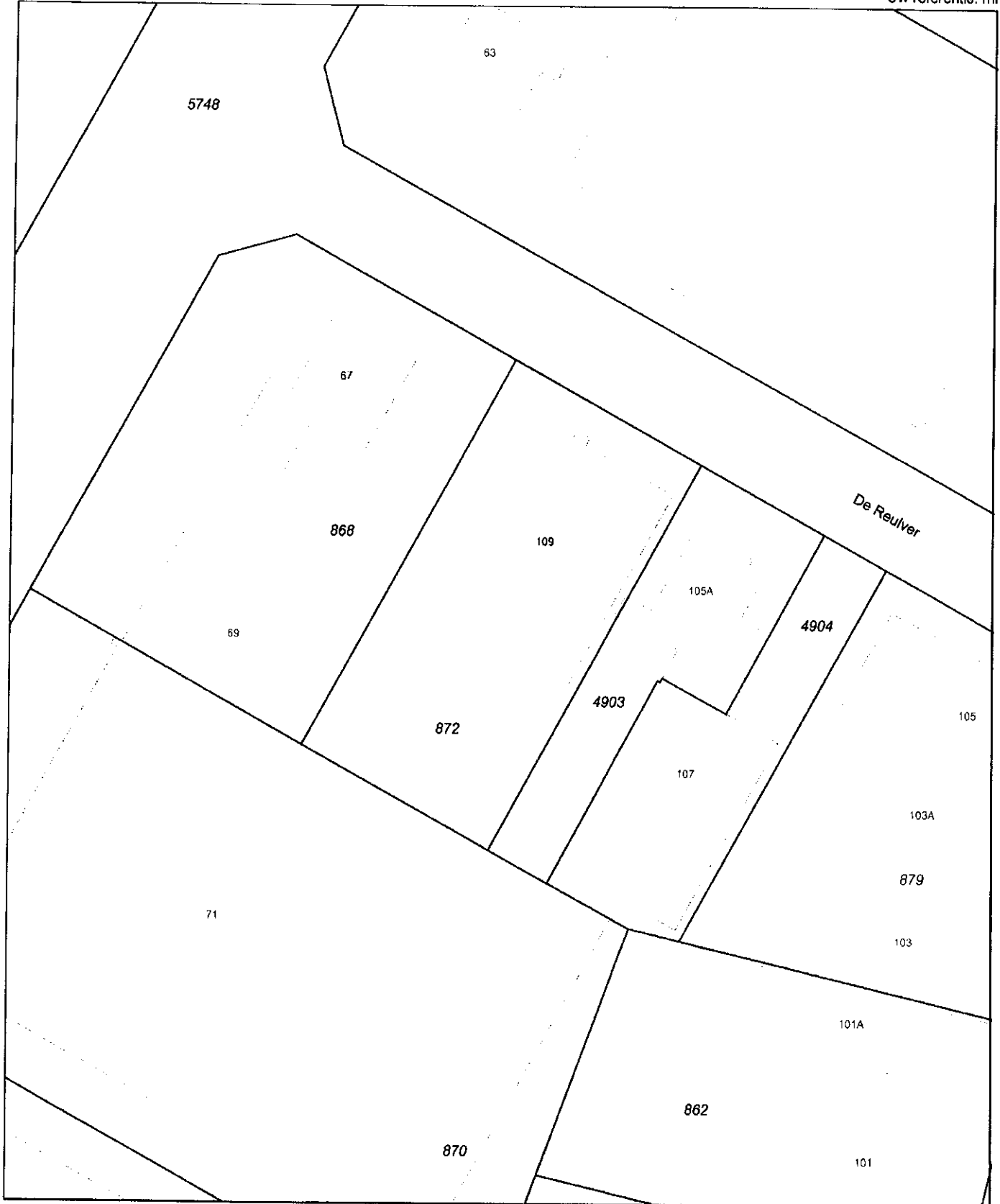
Hoedemakerplein 1  
7511 JR Enschede  
053 – 485 22 44  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
www.snelderzijlstra.nl

PARTNER IN DYNAMIS 

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.

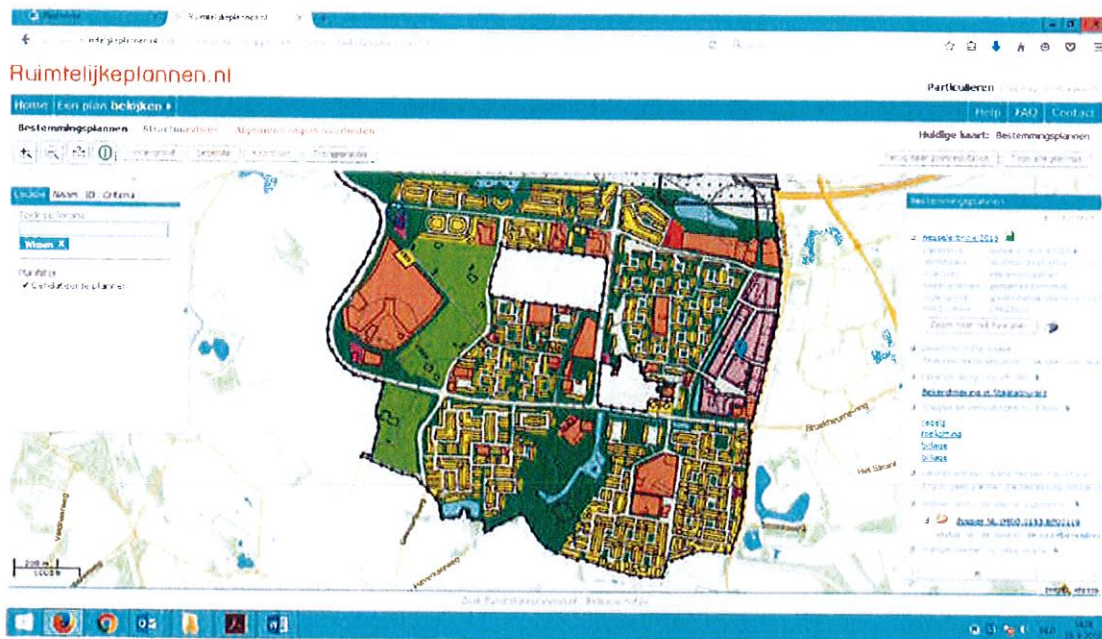
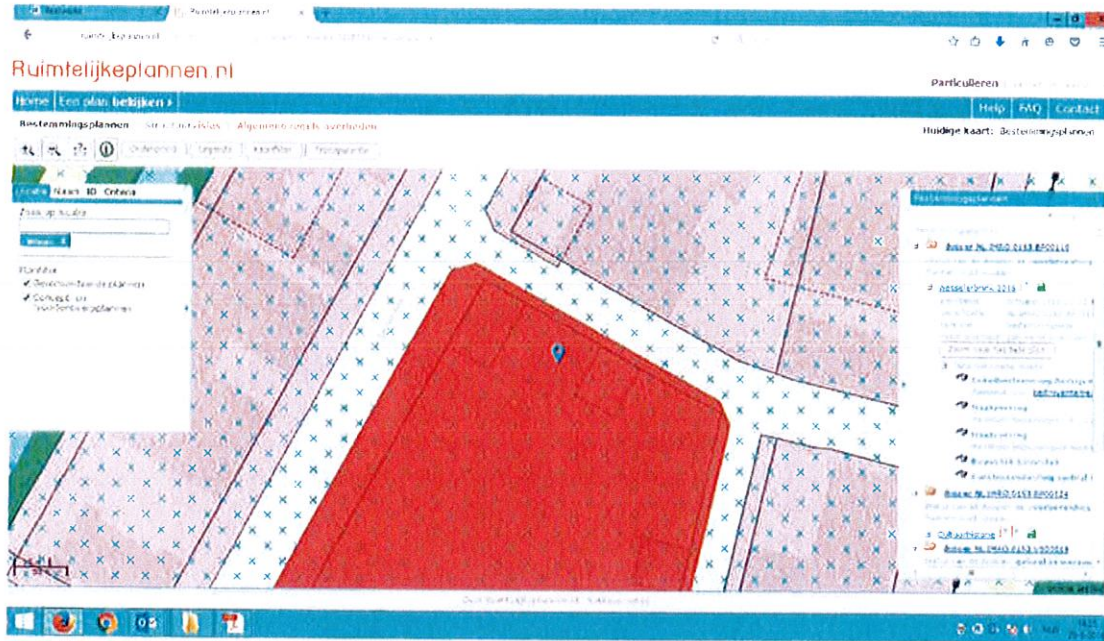
Het kantoor kenmerkt zich door een gezonde agressieve commerciële aanpak. Door de specialistische werkwijze en de directe betrokkenheid van de directieleden werkt men zeer resultaatgericht. Het kantoor positioneert zich in het hogere segment van de zakelijke vastgoedmarkt. Creativiteit, inventiviteit,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





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens - - - Voorlopige kadastrale grens · · · Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing - - - Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 29 augustus 2016 De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p> <p>LONNEKER Z 872</p>	
--	---	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## Artikel 7 Bedrijventerrein

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

- De voor “Bedrijventerrein” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - 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), met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
  - bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen alsmede wegen, straten, voet- en fietspaden, straatmeubilair, water, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, (openbare) nutsvoorzieningen en een brandstofafgiftepunt voor bedrijven.
- 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) met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- 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) met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- Ter plaatse van de aanduiding “kantoor” is een zelfstandig kantoor toegestaan;
- Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt" is een bouwmarkt toegestaan;
- Ter plaatse van de aanduiding "sport" zijn sportvoorzieningen toegestaan, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de Hoofdgroep Sport van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, met dien verstande dat sporthallen eveneens zijn toegestaan;
- Ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning" zijn culturele voorzieningen toegestaan, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Cultuur en Ontspanning van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
- Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is een horecabedrijf toegestaan, dat is genoemd in categorie 1 of 2 uit de Hoofdgroep "Horeca" van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van discotheken, muziekcafés, cafés en bars;
- Ter plaatse van de aanduiding “verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG” is een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder LPG toegestaan;
- Ter plaatse van de aanduiding “detailhandel volumineus” is detailhandel in motorvoertuigen, ruwe bouwmaterialen en brand- en explosiegevaarlijke stoffen toegestaan;
- In afwijking van het bepaalde onder k is volumineuze detailhandel in vrachtauto's uitsluitend toegestaan indien ter plaatse ook bedrijven uit de hoofdgroep Bedrijven zijn toegestaan die zijn genoemd in categorie 3.2 van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
- Ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – vermelding volgnummer” zijn de gronden tevens bestemd voor de bedrijfsactiviteiten, zoals die zijn omschreven onder het corresponderende cijfer van de bij deze regels behorende Lijst van specifieke bestemmingen (bijlage 2);

- Ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning” is een bedrijfswoning toegestaan.

## 7.2 Bouwregels

### 7.2.1 Algemeen

- Op de voor “Bedrijventerrein” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 7.1 worden gebouwd;
- De bouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, met uitzondering op de gronden met de aanduiding “bedrijfswoning”;
- 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.

### 7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte (m)” mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- ter plaatse van de aanduiding “maximum bebouwingspercentage (%)” mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- de inhoud van bestaande bedrijfswoningen mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen.

### 7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;
- de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak is gelijk aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt 5 meter;
- de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 5 meter;

### 7.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
- de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter;

- ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - luifel" mag een luifel worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

#### 7.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m<sup>2</sup> bedragen;
- de goothoogte van een bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen.
- de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

#### 7.2.6 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3, 7.2.4 en/of 7.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

#### 7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing ten behoeve van:

- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de bereikbaarheid van hulpdiensten.

#### 7.4 Afwijken van de bouwregels

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

- lid 7.2.1, 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 7.1 op die locatie toegestane bedrijven;
- lid 7.2.3, onder a, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
- lid 7.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter;
- lid 7.2.6, 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:
  - de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
  - 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.

#### 7.5 Specifieke gebruiksregels

- 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.
- 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.
- Bestaande bedrijfsmatige opslag, die afwijkt van het bepaalde in lid 7.5, onder a en/of b, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.
- Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
  - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
  - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
  - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
  - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning;
  - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
  - de verkoop van motorbrandstoffen aan particulieren ter plaatse van een brandstofafgiftepunt voor bedrijven.

#### 7.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- lid 7.1, onder a tot en met c, 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 7.1, onder a tot en met e, op die locatie toegestane bedrijven;
- lid 7.1, onder f, ten behoeve van de vestiging van een sportvoorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande sportvoorziening in een sportvoorziening dat niet is genoemd in bijlage 1 van deze regels dan wel genoemd is in één of ten hoogste twee categorieën hoger, mits die voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 7.1, onder a tot en met e, op die locatie toegestane voorziening;
- lid 7.1, onder f, ten behoeve van de vestiging van een culturele voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande culturele voorziening in een culturele voorziening dat niet is genoemd in bijlage 1 van deze regels dan wel genoemd is in één of ten hoogste twee categorieën hoger, mits die voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 7.1, onder a tot en met e, op die locatie toegestane voorziening;



- lid 7.1, onder h, ten behoeve van de vestiging van een horecavoorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande horecavoorziening in een horecavoorziening dat niet is genoemd in bijlage 1 van deze regels dan wel genoemd is in één of ten hoogste twee categorieën hoger, mits die voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 7.1, onder a tot en met e, op die locatie toegestane voorziening;

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 f, worden bovendien slechts verleend als aannemelijk wordt gemaakt dat het te vestigen bedrijf de verzorgingsstructuur binnen en/of buiten het plangebied vanuit distributieplanologisch 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 f, wordt slechts verleend als blijkt dat de bedrijfsmatige activiteiten vanuit het oogpunt van externe veiligheid en ramp- en –brandbestrijding verantwoord zijn te achten.

#### 7.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

- het verwijderen van de aanduiding “kantoor”,
- 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;
- indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
- het verwijderen van de aanduiding “sport”,
- 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;
- indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
- het verwijderen van de aanduiding "cultuur en ontspanning",

- 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;
- indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
- het verwijderen van de aanduiding "horeca",
- 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;
- indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
- het toevoegen van de aanduiding "horeca" ten behoeve van de vestiging van een horecabedrijf, met uitzondering van een discotheek of muziekcafé;
- Het toevoegen van de aanduiding "café" ten behoeve van de vestiging van een café.

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.

Nieuw



## Snelder Zijlstra Verzekeringen

### Denken in oplossingen!

*U hebt uw zaken goed geregeld, maar in uw bedrijf kan er altijd iets misgaan. Wij helpen u risico's in kaart te brengen en bieden u vervolgens de meest ideale verzekeringsoplossing.*

#### Over ons

Wij zijn ontstaan uit een samenwerking tussen Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars en Velten. De unieke combinatie van kennis van bedrijfsmatig onroerend goed en kennis op het gebied van risicobeheersing zorgt ervoor dat wij in staat zijn onze relaties een verzekeringspakket op maat te bieden.

#### Profiteer mee

Profiteer mee van deze unieke combinatie! Voor vragen, een oriënterend gesprek en/of een gratis polischeck kun u contact met ons opnemen.

**Telefoon** (053) 485 22 55 | [info@snelderzijlstraverzekeringen.nl](mailto:info@snelderzijlstraverzekeringen.nl)

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



- ✓ Gebouwen
- ✓ Bedrijfsschade
- ✓ Verkeer
- ✓ Werknemers
- ✓ Transport
- ✓ Aansprakelijkheid



#### Denken in oplossingen

- Advies op basis van onze kennis van uw bedrijf
- Uitgebreide risicoanalyse
- Snelle schadebehandeling
- Kennis, ervaring en diep geworteld in de regio
- Gekwalificeerde en goed opgeleide medewerkers

#### Neem vandaag nog contact op voor een optimaal verzekeringspakket!

Telefoon (053) 485 22 55 | [info@snelderzijlstraverzekeringen.nl](mailto:info@snelderzijlstraverzekeringen.nl)

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



#### Uw contactpersoon **Daniël Nijhof**

*"Welke risico's wilt u verzekeren en welke draagt u zelf? Laat uw onroerend goed verzekeren bij Snelder Zijlstra Verzekeringen. Wij stellen een uniek verzekeringspakket samen dat past bij uw situatie!"*

✓ Gebouwen

✓ Bedrijfsschade

✓ Verkeer

✓ Werknemers

✓ Transport

✓ Aansprakelijkheid