



Ruim parkeren – 25 P

Moderne uitstraling – eigen identiteit

Gelegen op zicht aan belangrijke invalsweg “Westerval”

TE HUUR

KANTOOR-/BEDRIJFSRUIMTE

Totale oppervlakte ca. 995 m²

Josink Esweg 2, Enschede
Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan functionele kantoor-/bedrijfsruimte in een fraai pand op het bedrijventerrein Josink Es, aan de Josink Esweg 2 te Enschede. De kantoor-/bedrijfsruimte is verdeeld over een drietal etages. Het object is gelegen op een ruime hoekkavel, op een zeer prominente zichtlocatie aan de Westervál, een van de belangrijkste invalswegen van Enschede.

Het object beschikt over een ruim buitenterrein waar meer dan voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Tevens biedt het buitenterrein voldoende manoeuvreermogelijkheden.

Bestemmingsplan

'Bestemmingsplan Stadsveld-Pathmos 2009' met als enkelbestemming 'Bedrijventerrein' en functieaanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 3.2' (zie bijlagen).

Kadastraal

Gemeente	Lonneker
Sectie	N
Nummer	10935
Groot	3.016 m ²

Bouwjaar

2012



Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 995 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Bedrijfs-/kantoorruimte	ca. 125 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte Technische- en opslagruimte	ca. 125 m ² ca. 35 m ²
Tweede verdieping	Kantoorruimte	ca. 710 m ²
Totaal		ca. 995 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurend 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:

Kantoorruimte

- Grote open kantoorruimte/kantoortuin
- 2 kleine spreekkamers
- 1 grote spreekkamer
- Deels systeemplafond met verlichtingsarmaturen – industriële uitstraling
- Pantry op de verdieping
- Toiletgroepen
- LED verlichting
- Luchtbevochtigers
- Vloerbedekking – bestaand



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Algemeen

- Volledig v.v. vloerverwarming
- Koeling
- Zelfstandige entree
- LED verlichting
- Toiletgroepen
- Alarminstallatie
- Brandmeldinstallatie
- 25 parkeerplaatsen op afsluitbaar buitenterrein
- Terreinverlichting



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 125.000,-- per jaar, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

10 (tien) jaar.

Verlengingstermijn

Met aansluitende perioden van telkens 5 jaar.

Bijzonderheden

Aangezien het deelverhuur betreft zal de bestaande vide welke verbinding geeft naar de begane grond van een medehuurder door verhuurder dicht worden gezet.



Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-vervangende opslag worden berekend.

Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief eventuele servicekosten en inclusief btw.

Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI - Alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.



LOCATIE

Bereikbaarheid

Door de ligging aan één van de hoofdentrees van Enschede is de bereikbaarheid uitstekend te noemen. Middels de Westerval is er een directe verbinding tussen de levendige binnenstad van Enschede en de Rijksweg A35/A1.

Omgevingsfactoren

Het representatieve bedrijvenpark kenmerkt zich door haar diversiteit aan kleinschalige en middelgrote bedrijven die waarde hechten aan een duurzaam bedrijfspand met een kwalitatieve uitstraling en een eigen identiteit. Daarnaast zorgt het externe parkmanagement (www.parkmanagementjosinkes.nl) o.a. voor het groenbeheer, camerabewaking en afvalstromen voor alle gevestigde ondernemers.

Locatieaanduiding

Het object is gesitueerd op het fraai gelegen bedrijvenpark Josink Es op korte afstand van het stadscentrum van Enschede en direct aan de Rijksweg A35. Op het bedrijvenpark zijn onder andere gevestigd Aticom B.V., The Peppermint Company, KATO Projecten en Drukkerij Roelofs.

Parkeren

Op eigen terrein bevinden zich ca. 25 parkeerplaatsen. Tevens beschikt het object over een overdekte fietsenstalling.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding per 01 november 2023.

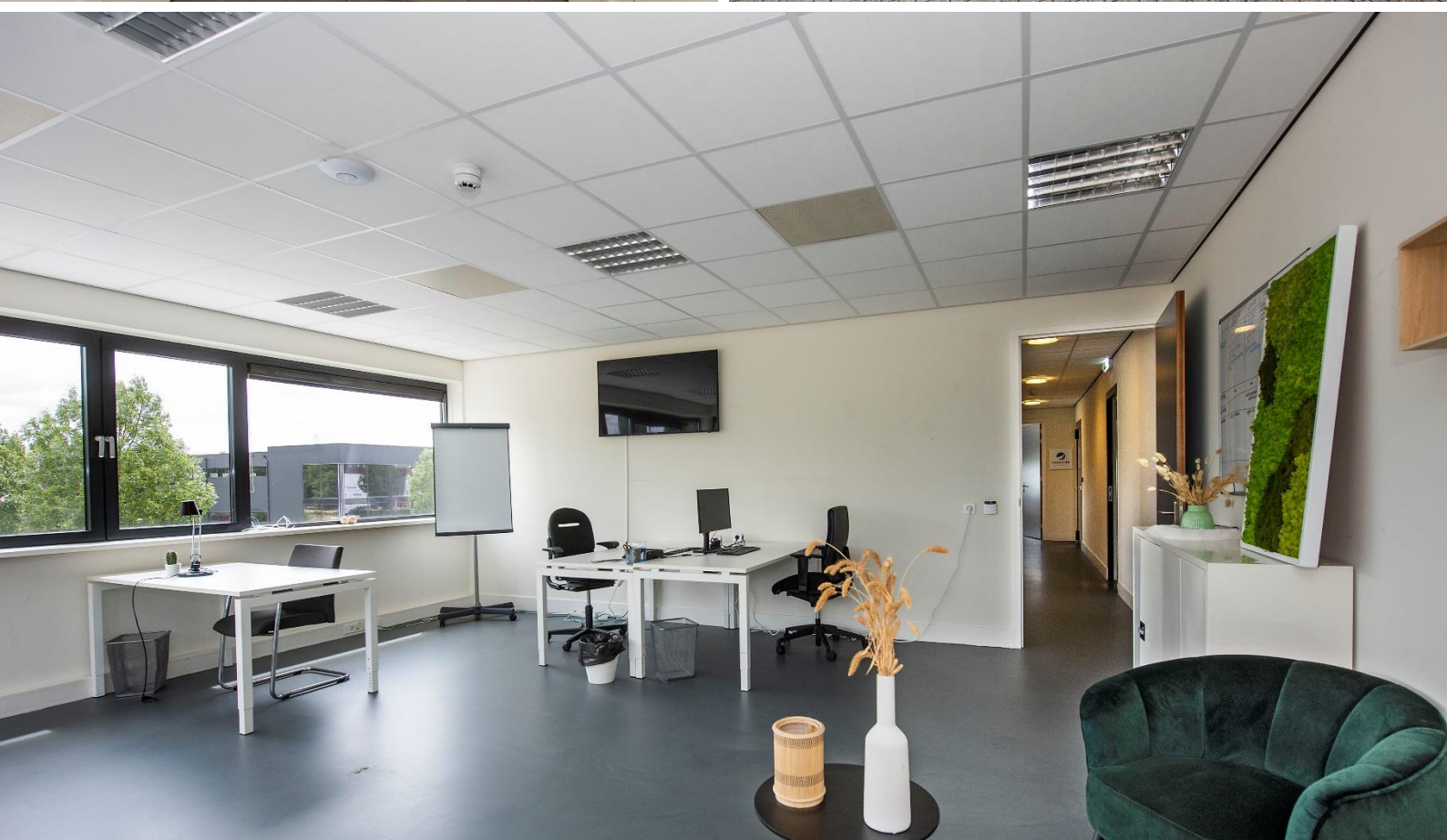
Eerdere aanvaarding mogelijk in overleg met huidige huurder en verhuurder.

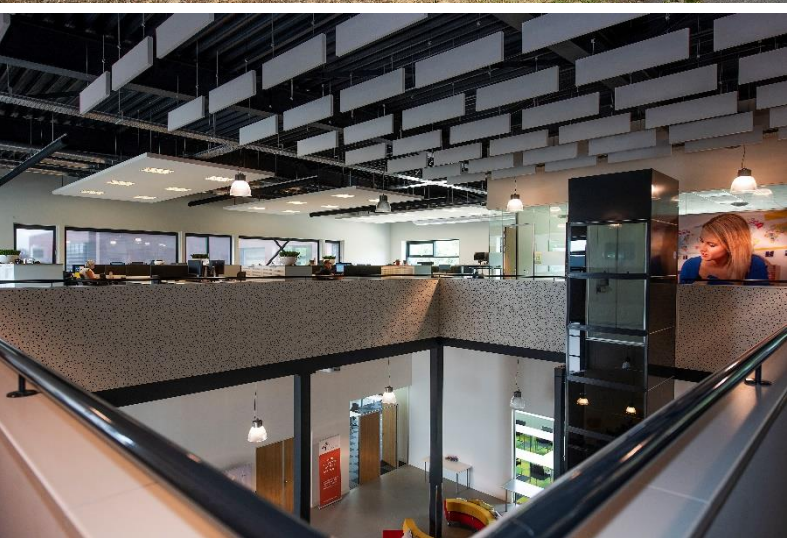
Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

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 m² zijn kernbegrippen.



Alexander Engelbertink
053 485 22 44

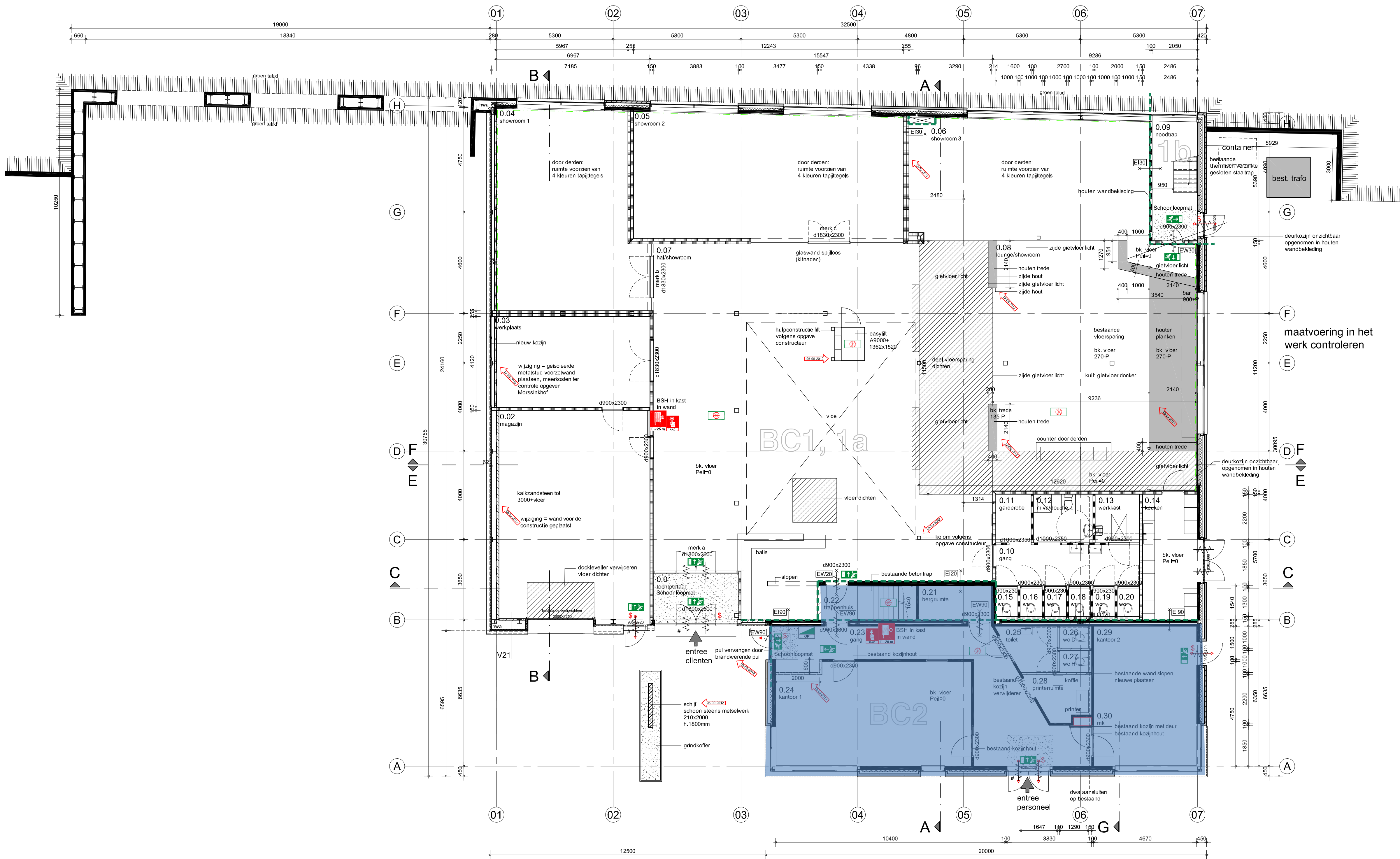


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



begane grond (Peil=0)

Te huur

renvooi bouwkundig	
	bestaande spouwmuur (R$\geq 2,5\text{W/m}^2\text{K}$)
	bestaand PUR-sandwichpaneel 60 mm
	bestaande constructie
	nieuwe kalkzandsteen wand 100 mm
	metal stud wanden 255mm, 2.100x100.2.A
	metal stud wanden 150mm, 2.100.2.A
	metal stud wanden 100mm, 1.75.1.A
	ruimte voorzien van tegelvloer en betegelde wanden plafondhoog
	rotering vulwater
	plintpot
	geperforeerde beplating
	ontluchting riool
	bestaande hemelwaterafvoer Ø 100
	standleiding
	bestaand vloerdek
ventilatie	
Toepassing: mech. ventilatie conform opgave installateur.	

ruimtedifferentiatie				
ruimtenr.	ruimtebenaming	benaming vlg BB	gebruiksfunctie	Aantal personen
0.01	tochportal	verkeersruimte	bijeenkomstfunctie	8,9m² nvt
0.02	magazijn	functie ruimte	industrialiefunctie	69,3m² nvt
0.03	werkplaats	verblijfsruimte	industrialiefunctie	30,4m² 2p
0.04	showroom 1	verblijfsruimte	bijeenkomstfunctie	57,7m² 30p
0.05	showroom 2	verblijfsruimte	bijeenkomstfunctie	73,2m² 35p
0.06	showroom 3	verblijfsruimte	bijeenkomstfunctie	60,2m² 30p
0.07	hal/showroom	verblijfsruimte	bijeenkomstfunctie	239,9m² 40p
0.08	lounge/showroom	verblijfsruimte	bijeenkomstfunctie	104,2m² 35p
0.09	noodtrap	verkeersruimte	gemeenschappelijk	11,1m² nvt
0.10	gang	verkeersruimte	gemeenschappelijk	12,3m² nvt
0.11	garderobe	functie ruimte	gemeenschappelijk	3,6m² nvt
0.12	miva/louche	toilet ruimte	gemeenschappelijk	6,0m² nvt
0.13	werkkast	functie ruimte	gemeenschappelijk	4,4m² nvt
0.14	keuken	functie ruimte	gemeenschappelijk	15,0m² nvt
0.15	wc	toilet ruimte	gemeenschappelijk	3,3m² nvt
0.16	wc	toilet ruimte	gemeenschappelijk	1,3m² nvt
0.17	wc	toilet ruimte	gemeenschappelijk	1,3m² nvt
0.18	wc	toilet ruimte	gemeenschappelijk	3,3m² nvt
0.19	wc	toilet ruimte	gemeenschappelijk	1,3m² nvt
0.20	wc	toilet ruimte	gemeenschappelijk	1,3m² nvt
0.21	bergruimte	functie ruimte	kantoorfunctie	5,1m² nvt
0.22	trappenhuis	verkeersruimte	gemeenschappelijk	12,2m² nvt
0.23	gang	verkeersruimte	kantoorfunctie	23,2m² nvt
0.24	kantoor 1	verblijfsruimte	kantoorfunctie	47,4m² 6p
0.25	toilet	toilet ruimte	kantoorfunctie	4,7m² nvt
0.26	wc D	toilet ruimte	kantoorfunctie	1,3m² nvt
0.27	wc H	toilet ruimte	kantoorfunctie	1,3m² nvt
0.28	printerruimte	functie ruimte	kantoorfunctie	5,2m² nvt
0.29	kantoor 2	verblijfsruimte	kantoorfunctie	29,7m² 3p
0.30	mk	technische ruimte	gemeenschappelijk	0,3m² nvt

renvooi beveiliging	
	brand- en rookscherm
	scheiding tussen compartimenten eenzijdig brandwerend
	scheiding tussen compartimenten dubbelzijdig brandwerend
	zelfsluitende deur
	kwakeit: E (vlamduchtheid)
	I (thermische isolatie betrokken op temperatuurstijging)
	tijd: 30 minuten
	kwakeit: E (vlamduchtheid)
	I (thermische isolatie betrokken op temperatuurstijging)
	tijd: 90 minuten
	kwakeit: E (vlamduchtheid)
	W (thermische isolatie betrokken op straling)
	tijd: 30 minuten
	brandslanghaspel, slanglengte 25 meter
	handblusser 6kg
	handbrandmelder
	vluchtdoor
	zonder losse voorwerpen te openen deur
	vluchtwegaanwijzing "nooduitgang" conform NEN 6088 en NEN 6088/A1
	uitvoeren als transparant met zichtbaarheidsspoed conform NEN-EN 1838
	ruimte voorzien van noodverlichting, min. 1 lux op vloerwv
	brandcompartiment

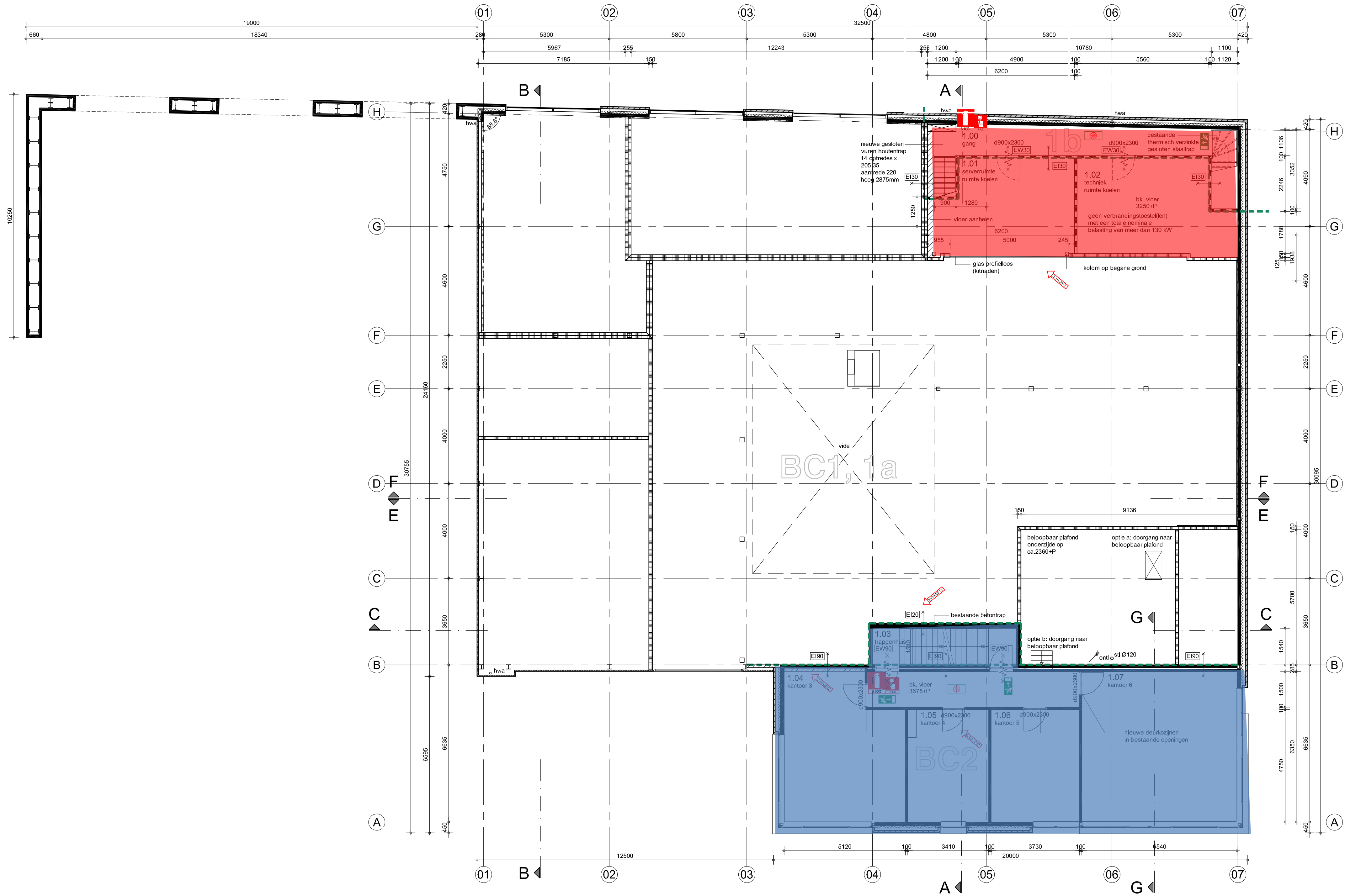
Hout-, beton- en staalconstructies volgens berekening van de constructeur.
Wijzigingen in de staalconstructie volgens opgave constructeur.
Maatvoering bestaande onderdelen in het werk controleren.

architekten & ingenieurs

Bessels architecten & ingenieurs B.V.
Dijksteerstraat 10 7531 GG Tiel
T: 0511-272987
F: 0511-272946
E: bessels@bessels.com
W: www.bessels.com

J	06-11-2013	CV
G	27-08-2013	MD
F	05-09-2012	MD
org	13-07-2012	MD
datum	get.	
formaat	schaal	
A1	1:100	
opdrachtgever:	Hans Roerink	Mensinkweg 80 7554 RX Hengelo (Ov)
project:	Qlict inbouw bedrijfspand Enschede	Josink Esaweg 2 Enschede
fase:	Definitief ontwerp	tekeningnr.
onderwerp:	Begane grond	12022-D1.01

50% aandeel in deze technische en opslagruimte met medehuurder



1e verdieping (3675+P)

Te huur

renvooi bouwkundig

bestaande spouwmuur ($R_{0.25W/mK}$);

bestaand PUR-sandwichpaneel 60 mm

bestaande constructie

nieuwe kalkzandsteen wand 100 mm

metal stud wanden 255mm, 2.100x100.2.A

metal stud wanden 150mm, 2.100.2.A

metal stud wanden 125mm, 2.100.2.A

metal stud wanden 100mm, 1.75.1.A

ruimte voorzien van tegelvloer en betegelde wanden plafondhoog

roterende vloerwater

ontl. hwa

ontluchting riool

bestaande hemelwaterafvoer Ø 100

standleiding

bestaand vloerflak

ventilatie

Toepassing: mech. ventilatie conform opgave installateur.

ruimtenr. ruimtebenaming	benaming vlg BB	gebruiksfunctie	Oppervlakte	Aantal personen
1.00	gang	verkeersruimte	gemeenschappelijk	14,8m² nvt
1.01	server ruimte	technische ruimte	gemeenschappelijk	14,8m² nvt
1.02	techniek	technische ruimte	gemeenschappelijk	34,1m² nvt
1.03	trappenhuis	verkeersruimte	gemeenschappelijk	17,6m² nvt
1.04	kantoor 3	verblijfsruimte	kantoorfunctie	30,3m² 4p
1.05	kantoor 4	verblijfsruimte	kantoorfunctie	16,2m² 2p
1.06	kantoor 5	verblijfsruimte	kantoorfunctie	17,7m² 2p
1.07	kantoor 6	verblijfsruimte	kantoorfunctie	41,5m² 4p

trappen

Bouwbesluit 2012 Afzetting 2.5 artikel 2.33

Trap uitakkoord voor ontvluchten

Vluchtrap 1

Bouwbesluit Aanwezig

Minimum breedte trap	0.8m	0.89m tussen leuningen
Minimum vrije hoogte	2.1m	max
Maximum hoogte	4.0m	2.875m
Minimum aantrede	0.185m	0.220m
Maximum optrede	0.210m	0.206m x14

Trapleuning (afd. 2.5 art. 2.35)

De trap heeft aan minimaal één zijde een leuning. De bovenkant ligt gemeten van de voorkant van een tredewak, op min. 0,5m en max 1m hoog

renvooi beveiliging

brand-rookseparatie

scheiding tussen compartimenten eenzijdig brandwerend

scheiding tussen compartimenten dubbelzijdig brandwerend

zelfsluitende deur

E130

kwiteit: E (vlamduurzaamheid)

I (thermische isolatie betrokken op temperatuurstijging)

tijd: 30 minuten

E190

kwiteit: E (vlamduurzaamheid)

I (thermische isolatie betrokken op temperatuurstijging)

tijd: 90 minuten

EW30

kwiteit: E (vlamduurzaamheid)

W (thermische isolatie betrokken op straling)

tijd: 30 minuten

brandslanghaspel, slanglengte 25 meter

handblusser 6kg

handbrandmelder

vluchtdoer

zonder losse voorwerpen te openen deur

vluchtwegaanwijzing "nooduitgang" conform NEN 6088 en NEN 6089/A1

uitvoeren als transparant met zichtbaarheidsaspect conform NEN-EN 1838

ruimte voorzien van noodverlichting, min. 1 lux op vloerniveau

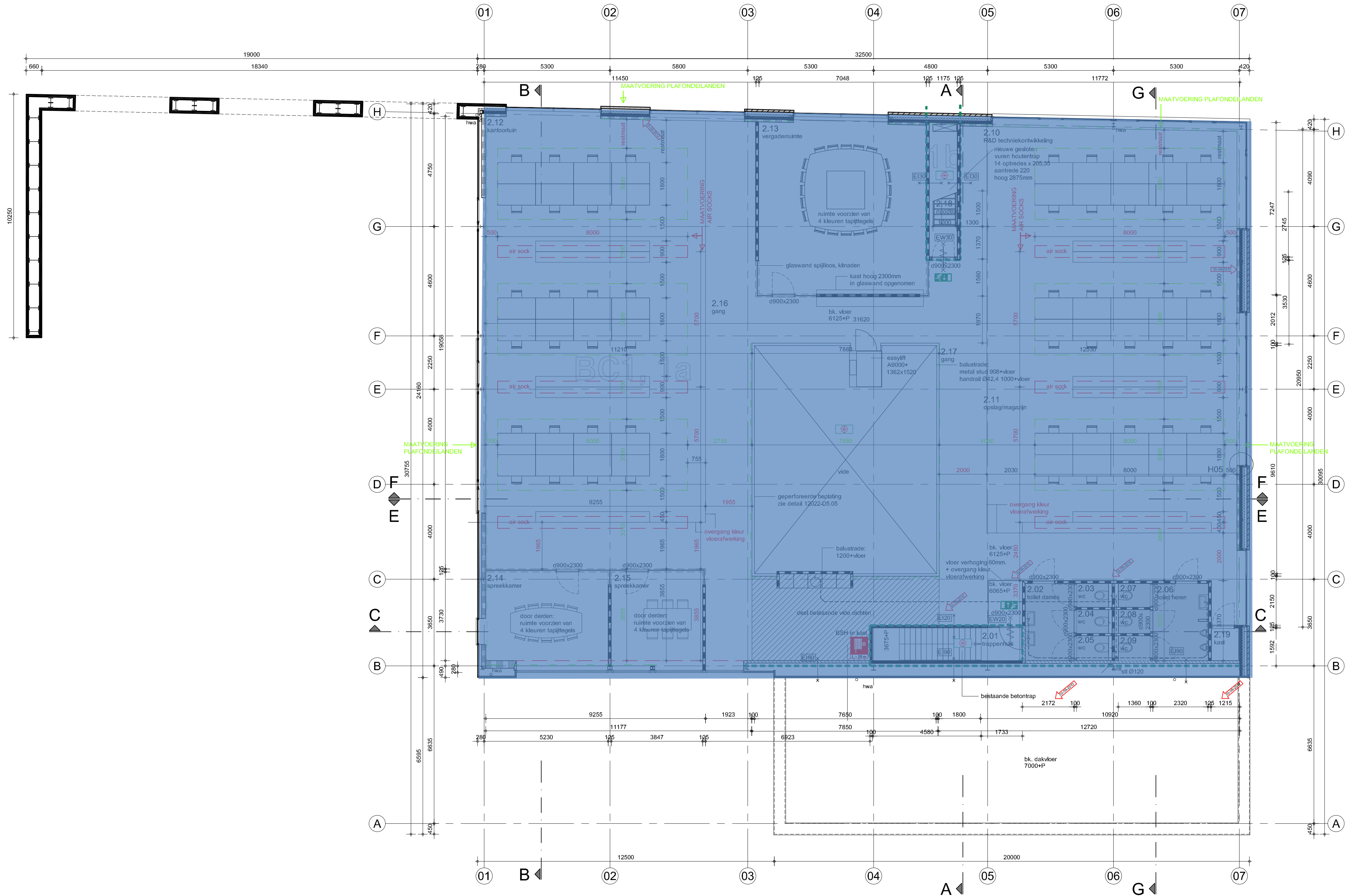
brandcompartiment

Hout-, beton- en staalconstructies volgens berekening van de constructeur. Wijzigingen in de staalconstructie volgens opgave constructeur. Maatvoering bestaande onderdelen in het werk controleren.

bessels
architecten & ingenieurs

Bessels architecten & ingenieurs B.V.
Dijksteerstraat 10 7391 GG Tiel
T: 0511-272987
F: 0511-272946
E: bessels@bessels.com
W: www.bessels.com

K	06-11-2013	CV
G	12-09-2013	CV
F	05-09-2012	MD
org	13-07-2012	MD
datum	get.	
formaat	schaal	
A1	1:100	
opdrachtgever:	Hans Roerink	Mensinkweg 80 7554 RX Hengelo (Ov)
project:	Qlict inbouw bedrijfspand Enschede	Josink Esaweg 2 Enschede
fase:	Definitief ontwerp	tekeningnr.
onderwerp:	Eerste verdieping	12022-D1.02



2e verdieping (6125+P)



Te huur

renvooi bouwkundig	
	bestaande spouwmuur (Rc>2,5W/m²K)
	bestaande constructie
	nieuwe kalkzandsteen wand 100 mm
	metal stud wanden 250mm, 2.100x100.2.A
	metal stud wanden 150mm, 2.100.2.A
	metal stud wanden 125mm, 2.75.2.A
	metal stud wanden 100mm, 1.75.1.A
	ruimte voorzien van tegelvloer en betegelde wanden plafondhoog
	riolering vuilwater
	plintgoot
	geperforeerde beplating
	ontluchting rook
	bestaande hemelwaterafvoer Ø 100
	standleiding
	bestaand vloerdek
ventilatie	
Toepassing: mech. ventilatie conform opgave installateur.	

ruimtedifferentiatie				
ruimtenr.	ruimtebenaming	benaming vlg. BB	gebruiksfunctie	Aantal personen
2.01	trappenhuis	verkeersruimte	gemeenschappelijk	2,7m² nvt
2.02	toilet dames	toilet ruimte	gemeenschappelijk	3,5m² nvt
2.03	wc	toilet ruimte	gemeenschappelijk	1,3m² nvt
2.04	wc	toilet ruimte	gemeenschappelijk	1,3m² nvt
2.05	wc	toilet ruimte	gemeenschappelijk	1,3m² nvt
2.06	toilet heren	toilet ruimte	gemeenschappelijk	7,4m² nvt
2.07	wc	toilet ruimte	gemeenschappelijk	1,3m² nvt
2.08	wc	toilet ruimte	gemeenschappelijk	1,3m² nvt
2.09	wc	toilet ruimte	gemeenschappelijk	1,3m² nvt
2.10	R&D techniekontwikkeling	verblijfsruimte	industriefunctie	125,7m² 24p
2.11	opslag/magazijn	functie ruimte	industriefunctie	75,6m² nvt
2.12	kantoorruimte	verblijfsruimte	kantoorfunctie	181,8m² 24p
2.13	vergaderkamer	verblijfsruimte	kantoorfunctie	53,54m² 20p
2.14	sprekkamer	verblijfsruimte	kantoorfunctie	20,4m² 10p
2.15	sprekkamer	verblijfsruimte	kantoorfunctie	15,5m² 6p
2.16	gang	verkeersruimte	kantoorfunctie	83,3m² nvt
2.17	gang	verkeersruimte	gemeenschappelijk	46,6m² nvt
2.18	noodtrap	verkeersruimte	gemeenschappelijk	2,5m² nvt
2.19	kast	functie ruimte	gemeenschappelijk	2,4m² nvt

renvooi beveiliging	
	brand-rookscherm
	schieding tussen compartimenten eenzijdig brandwerend
	schieding tussen compartimenten dubbelzijdig brandwerend
	zelfsluitende deur
	kwiteit: E (vlamduchtheid)
	I (thermische isolatie betrokken op temperatuurstijging)
	30 minuten
	kwiteit: E (vlamduchtheid)
	I (thermische isolatie betrokken op temperatuurstijging)
	90 minuten
	kwiteit: E (vlamduchtheid)
	W (thermische isolatie betrokken op straling)
	30 minuten
	brandslanghaspel, slanglengte 25 meter
	handblusser 6kg
	handbrandmelder
	vluchtdoor
	zonder losse voorwerpen te openen deur
	vluchtwegaanduiding "nooduitgang" conform NEN 6088 en NEN 6088/A1
	uitvoeren als transparant met zichtbaarheidsaspect conform NEN-EN 1838
	ruimte voorzien van noodverlichting, min. 1 lux op vloermin
	brandcompartiment

Hout-, beton- en staalconstructies volgens berekening van de constructeur.
Wijzigingen in de staalconstructie volgens opgave constructeur.
Maatvoering bestaande onderdelen in het werk controleren.



bessels

architecten & ingenieurs

Bessels architecten & ingenieurs B.V.

Dijkwerfstraat 10 7391 GG Tiel

T: 0571-275987

F: 0571-272846

E: bessels@bessels.com

W: www.bessels.com

G	15-11-2013	CV
F	05-09-2012	MD
org	13-07-2012	MD
	datum	get.

formaat

A1

1:100

opdrachtgever:

Hans Roerink

project:

Qlict inbouw bedrijfspand Enschede

fase:

Definitief ontwerp

onderwerp:

Tweede verdieping

Mensinkweg 80

7554 RX Hengelo (Ov)

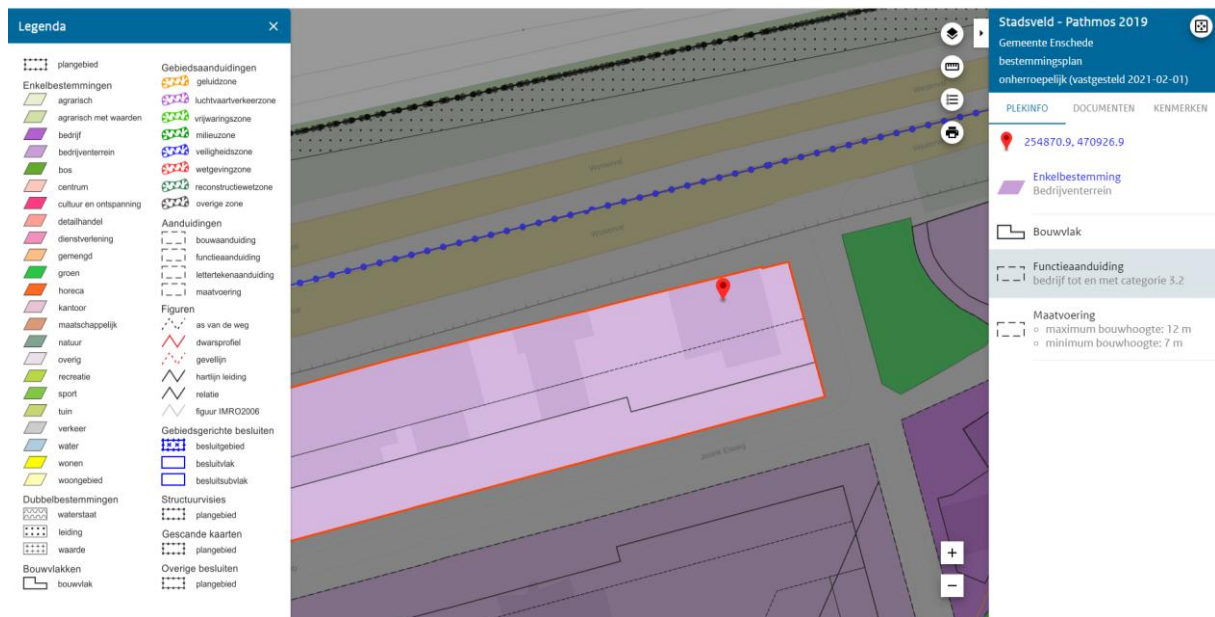
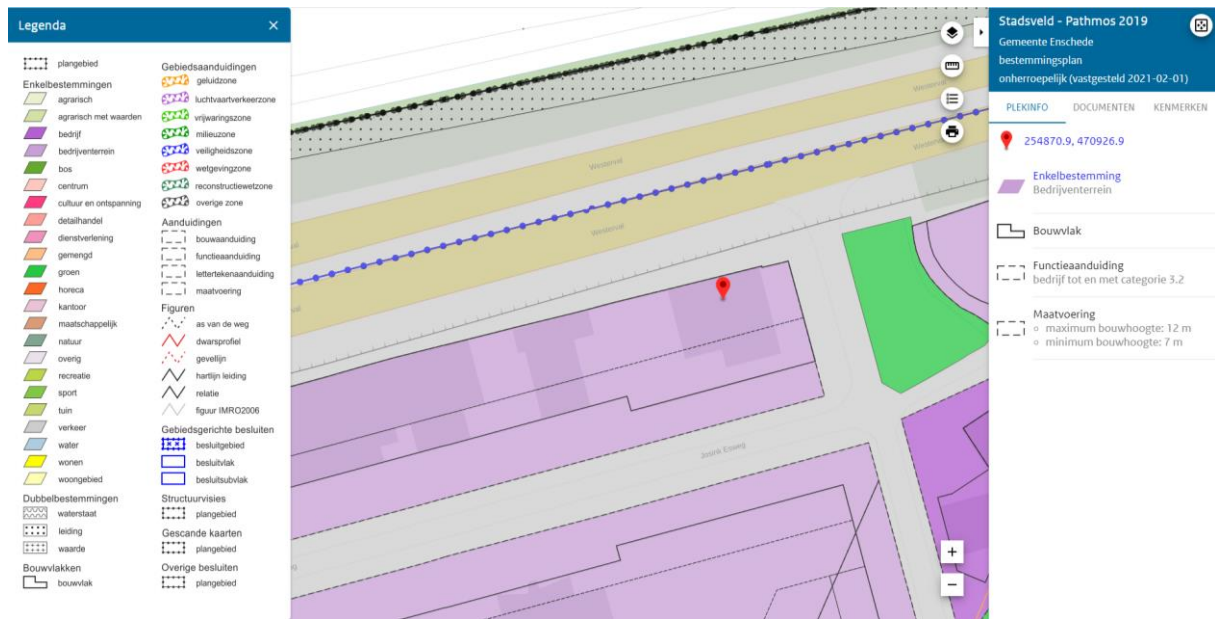
Josink Esaweg 6

Enschede

tekeningnr.

12022-D1.03

'Bestemmingsplan Stadsveld-Pathmos 2009'



Artikel 7 Bedrijventerrein

- [7.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [7.2 Bouwregels](#)
- [7.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [7.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [7.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)

7.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. bedrijven, die zijn genoemd in categorie 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen (bijlage 2), met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven voorzover gelegen buiten de gebiedsaanduiding "geluidzone - industrie";
 - b. niet-zelfstandige kantoorfunctie als integraal onderdeel van de bedrijfsactiviteiten tot een bruto-vloeroppervlak per bedrijf van maximaal 70 % van het bruto-vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;
 - c. bedrijfsgebonden horeca in de vorm van een kantine of bedrijfsrestaurant;
 - d. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, alsmede wegen, straten, voet- en fietspaden, water, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen en daarbij behorende bouwwerken, zoals straatmeubilair.
2. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 2 en 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen (bijlage 2);
3. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2", zijn bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 2, 3.1 en 3.2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen (bijlage 2);
4. Ter plaatse van aanduiding "detailhandel perifeer" is perifere detailhandel toegestaan.
5. Ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning" is een muziekschool (oefenruimte voor een muziekvereniging) toegestaan.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

1. Op de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 7.1;
2. De bouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan;
3. 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:

1. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
3. ter plaatse van de aanduiding "minimale-maximale bouwhoogte" dient minimaal de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd en mag tevens de maximale bouwhoogte niet worden overschreden;
4. ter plaatse van de aanduiding "minimale-maximale goot- en bouwhoogte" dient minimaal de aangegeven goot- en bouwhoogte te worden gebouwd en mag tevens de maximale goot- en bouwhoogte niet worden overschreden.
5. Ter plaatse van de aanduiding "minimum-maximum bebouwingspercentage" dient minimaal het minimum bebouwingspercentage te worden bebouwd en mag het maximum bebouwingspercentage niet worden overschreden.
6. Voor het terrein begrensd door de Westerval, het Poolman en de Veilingstraat gelden tevens de volgende bepalingen:
 - a. de oppervlakte van de bedrijvenkavels dient minimaal 2.000 m² te bedragen;
 - b. aan de zijde van de Westerval dient de zijwand van de voorgevel te worden opgericht binnen een afstand van minimaal 3 meter en maximaal 4 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
 - c. langs de Westerval dient op de bebouwingsgrens te worden gebouwd.

7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat achter de voorgevelrooilijn buiten het bouwvlak maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
2. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen.

7.2.4 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 maximaal 15 meter bedragen.

7.2.5 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 7.2.2 en 7.2.3 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

7.2.6 Bestaande bebouwing

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

7.2.7 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:
 - a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. de inrichting van de gronden voor wat betreft de aanleg en omvang van parkeer- en groenvoorzieningen en de profilering van de toegangs- ontsluitingswegen.
2. De in artikel 7.2.7.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:
 - a. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en/of landschappelijke inpassing;
 - b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de omliggende waarden;
 - c. ten behoeve van de verkeersveiligheid;
 - d. ten behoeve van de sociale veiligheid;
 - e. in verband met de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - f. ten behoeve van de milieusituatie;
 - g. ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - h. voor het realiseren van wandvorming langs de Westerval.

7.3 Afwijken van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - a. artikel 7.2.1.1, 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 2 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 artikel 7.1.1, op die locatie toegestane bedrijven;

- b. artikel 7.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter;
 - c. artikel 7.2.6, voor het vervangen en/of 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.
2. De afwijkingen, zoals genoemd in artikel 7.3.1, worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
- de woonsituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

1. 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.
2. 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.
3. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan perifere detailhandel zoals vermeld in artikel 7.1.4;
 - b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, anders dan vermeld in artikel 7.1.1, onder b;
 - c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
 - d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning;
 - e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - a. de artikelen 7.1.1, 7.1.2 en 7.1.3, 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 2

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 artikel 7.1.1 op die locatie toegestane bedrijven;

- b. artikel 7.1.4. ten behoeve van de vestiging van perifere detailhandel in een branche die niet behoort tot auto's, boten, caravans, motoren, ruwe bouwmaterialen en brand- en explosiegevaarlijke stoffen

2. De afwijkingen, zoals genoemd in artikel 7.5.1, worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

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



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 **Veldsink Velten Groep**. 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. Of het nu gaat om risico's op het gebied van aansprakelijkheid, bedrijfscontinuïteit, vervoer, inkomen, pensioen etc.

Profiteer mee

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

Ons werkveld

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

Contact opnemen?

053 485 22 55

info@snelderzijlstraverzekeringen.nl

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

*Optimaal
verzekerings
pakket!*



Welke risico's wilt u verzekeren en welke draagt u zelf? Wij stellen een uniek verzekeringspakket samen dat past bij uw situatie!



Daniël Nijhof
Directeur