



**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars



Bedrijfsverzamelgebouw

Diverse kantoorruimten - oppervlakten 18 m<sup>2</sup> - 47 m<sup>2</sup>

## **TE HUUR**

### **DIVERSE KANTOORUNITS**

**Rigtersbleek-Aalten 4, Enschede**

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44





## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan diverse functionele kantoorunits in een bedrijfsverzamelgebouw aan de Rigtersbleek-Aalten 4 te Enschede. De kantoorunits zijn gesitueerd aan de rand van het stadscentrum van Enschede op het bedrijventerrein Rigtersbleek/Tubantia.

Het bedrijfsverzamelgebouw beschikt over verschillende faciliteiten, zoals; een bemande receptie (09:00-12:30 uur), een restaurant, gemeenschappelijke spreekruimten en een post/repro ruimte.

### Bestemmingsplan

"Tweckelerveld 2005" met de bestemming "Bedrijven" op grond van artikel 4 van de planvoorschriften (zie bijlage).

### Kadastraal

Gemeente	Lonneker
Sectie	S
Nummer	3244

## Indeling en oppervlakte(en)

Het bedrijfsverzamelgebouw is thans deels verhuurd. De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 7.202 m<sup>2</sup>. Indien gewenst bestaat tevens de mogelijkheid om bedrijfsunits te huren in de aangrenzende bedrijfshallen. De bedrijfsunits zijn beschikbaar in oppervlakten vanaf ca. 77 m<sup>2</sup>.

De navolgende kantoorunits zijn beschikbaar voor de verhuur:

## Beschikbare kantoorunits / huurprijzen

Ruimte	Oppervlakte	Huurprijs per maand excl. servicekosten te vermeerderen met btw
K 0.01	43 m <sup>2</sup>	€ 465,--
K 0.05	25 m <sup>2</sup>	€ 345,--
K 2.01	47 m <sup>2</sup>	€ 495,--
K 2.02	18 m <sup>2</sup>	€ 190,--
K 2.03	28 m <sup>2</sup>	€ 295,--
K 2.04	27 m <sup>2</sup>	€ 295,--
K 2.06	18 m <sup>2</sup>	€ 190,--
K 2.07	28 m <sup>2</sup>	€ 295,--
K 2.09	38 m <sup>2</sup>	€ 400,--
K 2.13	47 m <sup>2</sup>	€ 495,--

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.





## OPLEVERINGSNIVEAU

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

- Bemande receptie (09:00 – 12:30 uur)
- Post/repro-ruimte
- Restaurant
- Gemeenschappelijke spreekruimten
- Verlaagd systeemplafond
- Verlichtingarmaturen
- Vloerbedekking
- Wandcontactdozen
- ISRA-kast met 6 telefoonlijnen
- Kabelaan sluitingen
- Alle kantoren zijn aangesloten op een centrale airconditioning en verwarming



# OVERIGE HUURGEGEVENS

## Huurtermijn

Minimaal huurtermijn van 3 jaar

## Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 3 jaar

## 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

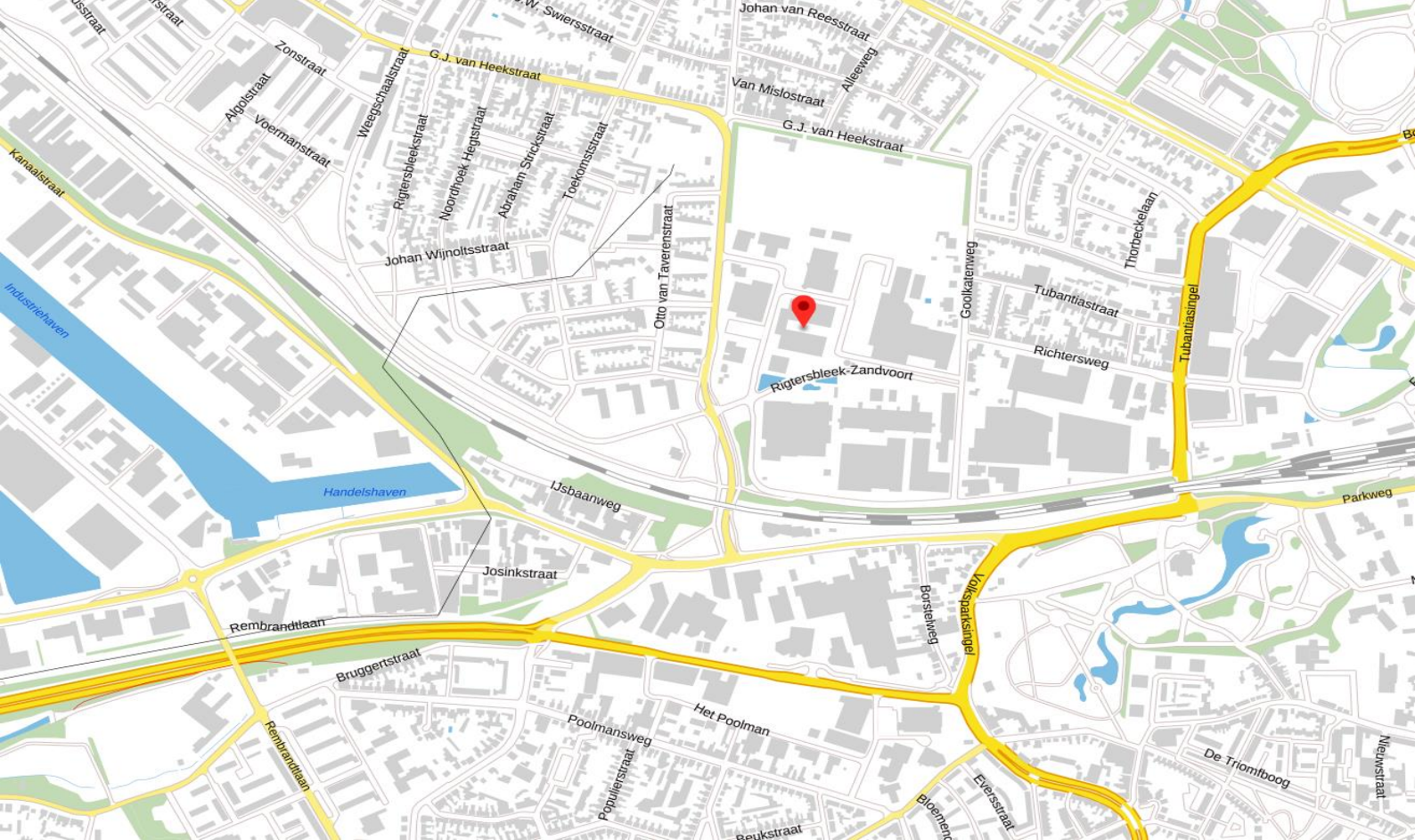
Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief eventuele servicekosten en inclusief btw.

## 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.

## Servicekosten

€ 50,-- m<sup>2</sup>/jaar, te vermeerderen met btw.



## LOCATIE

### Bereikbaarheid

De kantoorunits zijn zeer goed bereikbaar door haar ligging op het bedrijventerrein Tubantia/Rigtersbleek. Via een aantal grote ontsluitingswegen, waaronder met name de Westervel, welke directe ontsluiting geeft met de Rijksweg A35 en de A1 richting Amsterdam en Berlijn, is het object goed te bereiken.

### Locatie/Omgevingsfactoren

Het object bevindt zich op een kleinschalig industrieterrein Tubantia/Rigtersbleek. Het onderhavige bedrijventerrein is binnenstedelijk gelegen aan de rand van het centrum van Enschede. Ook het bedrijfsverzamelcomplex Spinnerij Oosterveld is hier gevestigd. Alle voorzieningen zijn in de nabije omgeving aanwezig. Het object bevindt zich midden op de kavel waardoor er rondom het eigen terrein goede ontsluitingsmogelijkheden zijn.

### Parkeren

Er zijn voldoende mogelijkheden tot parkeren op eigen terrein rondom het gebouw.





## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding per direct.

### 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 m<sup>2</sup> zijn kernbegrippen.



**Alexander Engelbertink**  
053 485 22 44



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

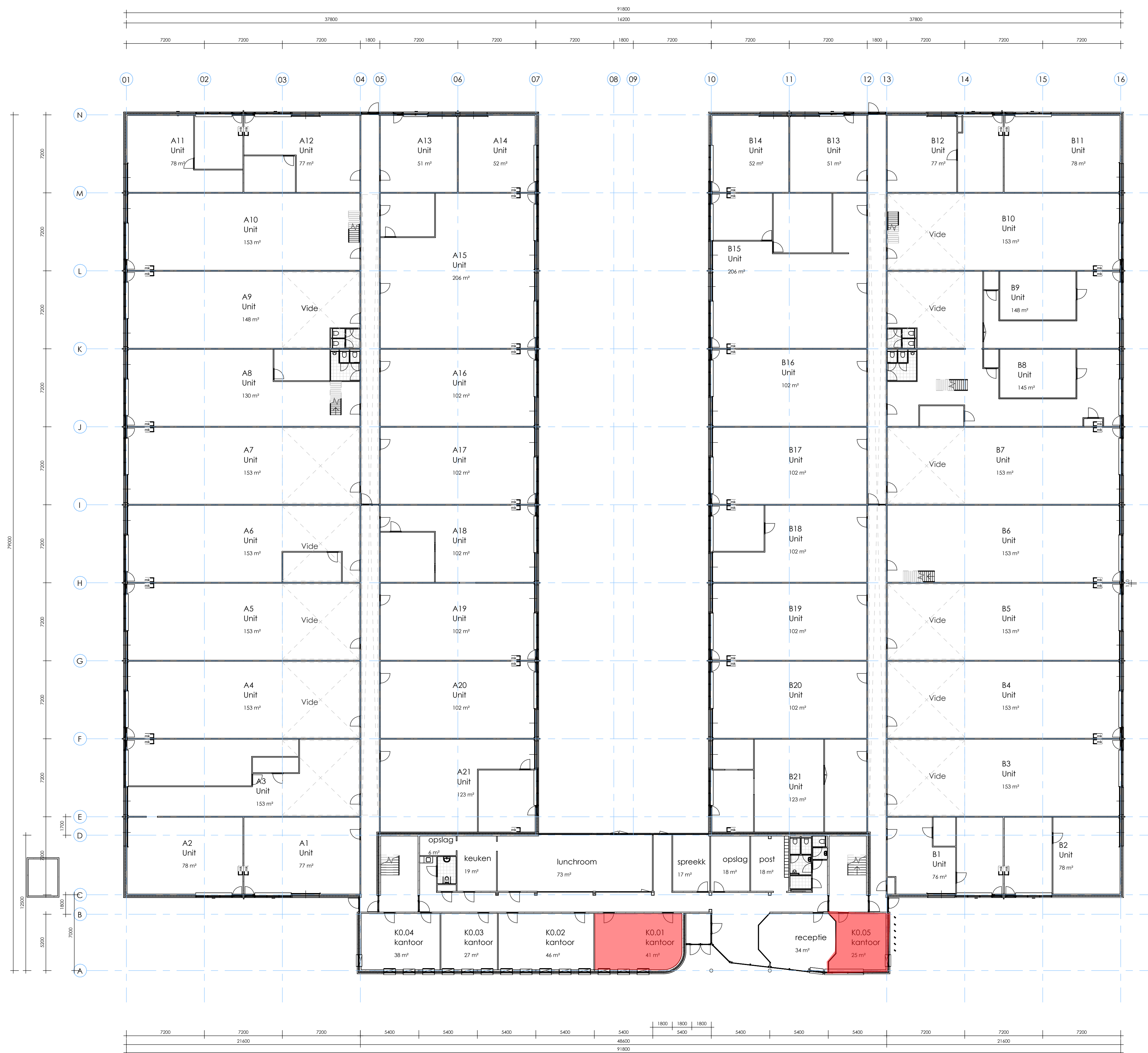


**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars



## BIJLAGEN

---



TE HUUR

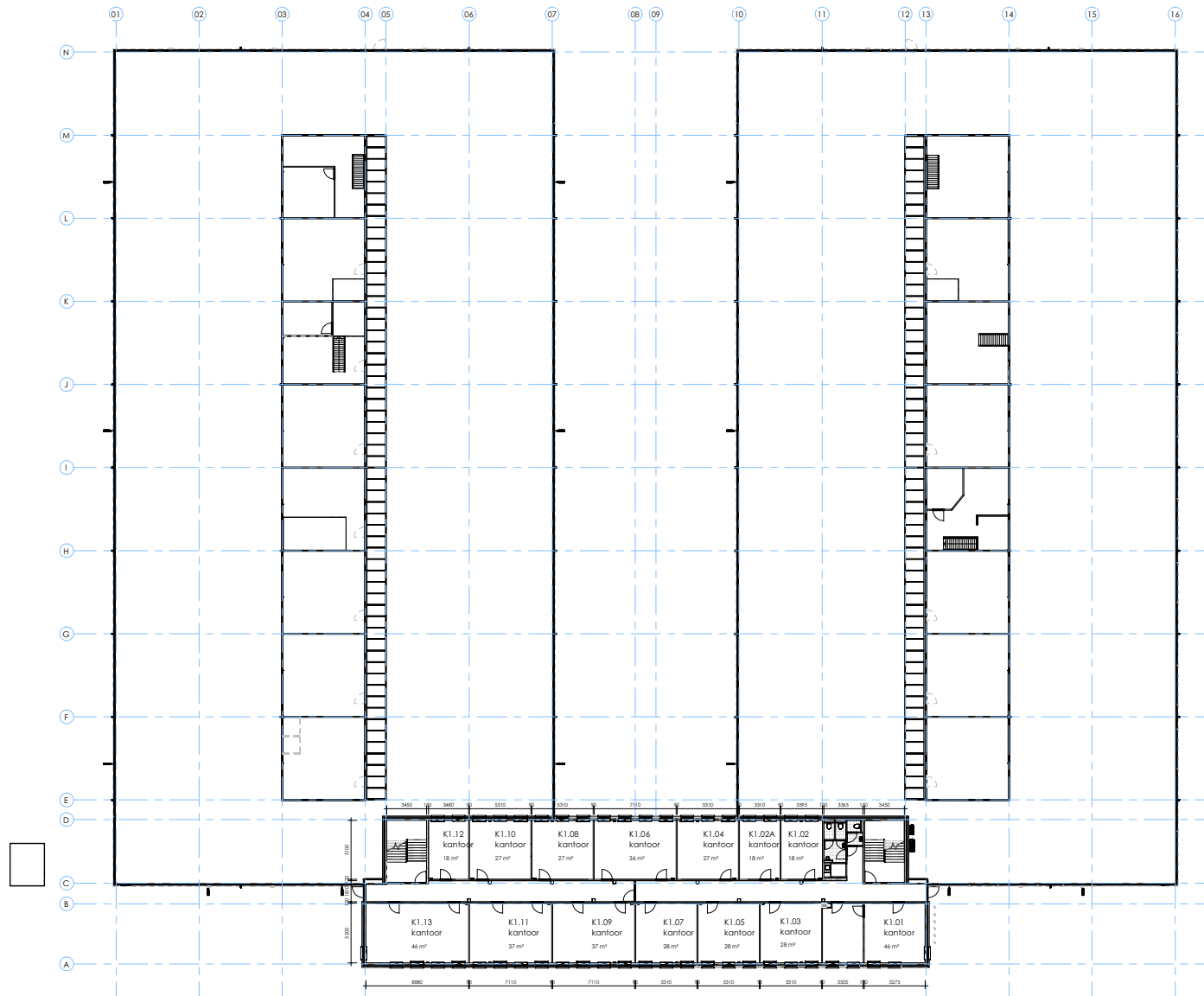
BEGANE GROND

Project: Bedrijfsverzamelgebouw Rijtersbleek - Aalten 4 7521 RB Enschede	Tekening no.: <b>5077-BHT01</b>
Tekening: Tekening beheer Begane grond	Fam.: A1 Alm: 594 x 841
Opdracht: Wjori Ontwikkeling Harderwijk B.V. geveer: Kerkdennen 36 385188 Ermelo	Schaal: 1:200 Get: Yv8
	Datum: 13-04-2023 c:
	a: d:
	b: e:




Midden Engweg 27  
3882 TS Putten  
Tel. 0341 36 13 62  
Fax 0341 36 27 23  
Email: info@bosbouwadvies.nl

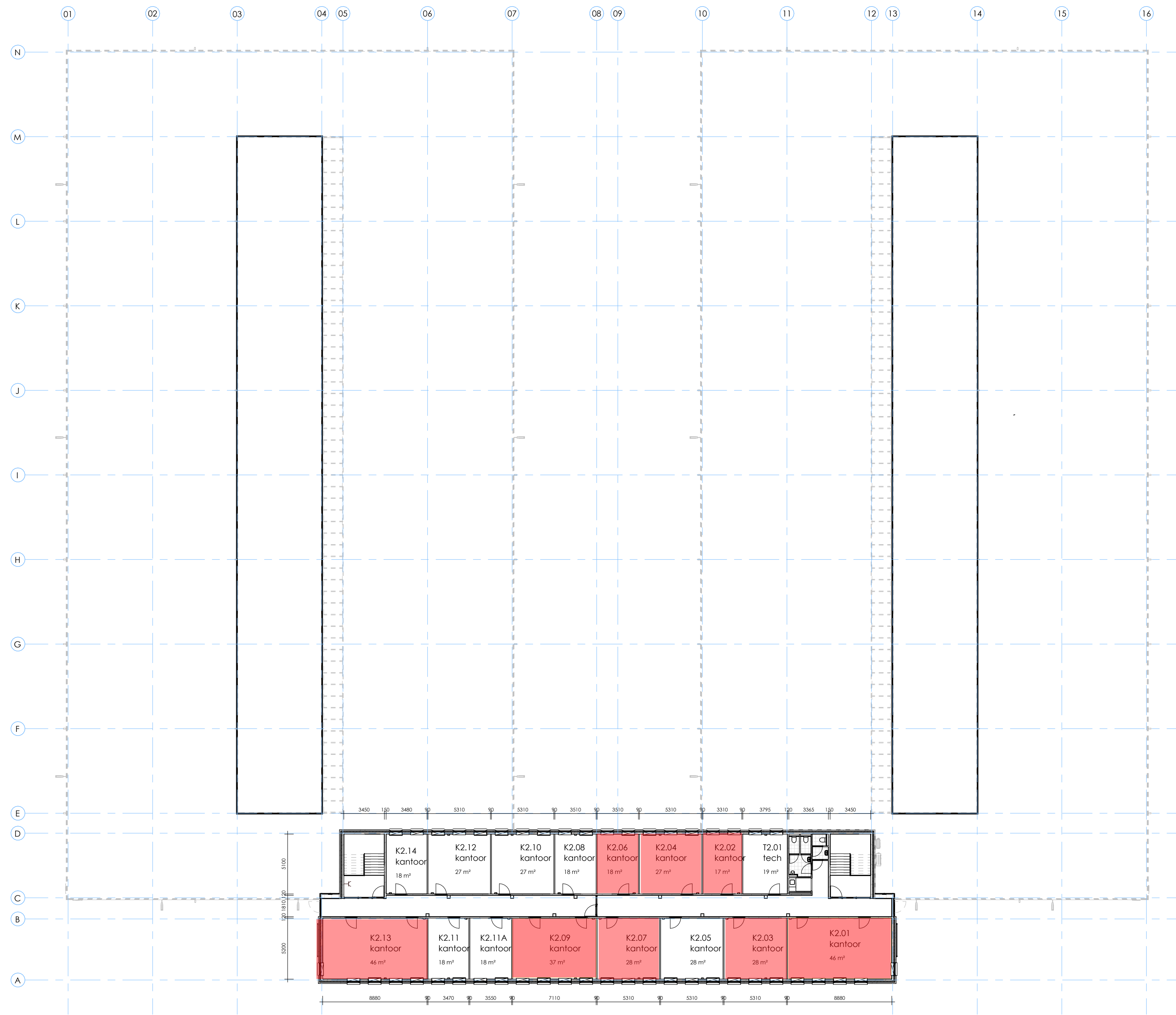




EERSTE VERDIEPING

Project: Bedrijfsverzamelgebouw Rijnterbaek - Aalten 4 7521 RB, Eerschede	Tekening no.: <b>5077-BHT02</b>
Tekening: Tekening beheer Eerste verdieping	Form: A1 Atr: 584 x 841 Schaal: 1:200 Get: YvB
Opdracht: Hiper Ontwikkeling Harderwijk B.V. glnvrf: Kankanden 36 365188 Ermelo	Datum: 13-04-2023 ci: di: de: e:


 Huisden Eijweg 27  
 3862 TJ Putten  
 Tel: 0341 36 13 42  
 Fax: 0341 36 27 33  
 E-mail: info@bosbouwadvies.nl



TWEDE VERDIEPING

Project: Bedrijfsverzamelgebouw  
 Rijksterplek - Aalten 4  
 7521 RB Enschede

Tekening no.: **5077-BHT03**

Tekening: Tekening beheer  
 Tweede verdieping

Famil.: A1  
 Aln: 594 x 841  
 Schaal: 1:200  
 Get: YvB

Opdracht: Wjori Ontwikkeling Harderwijk B.V.  
 Geveer: Kerkdennen 36  
 385188 Ermelo

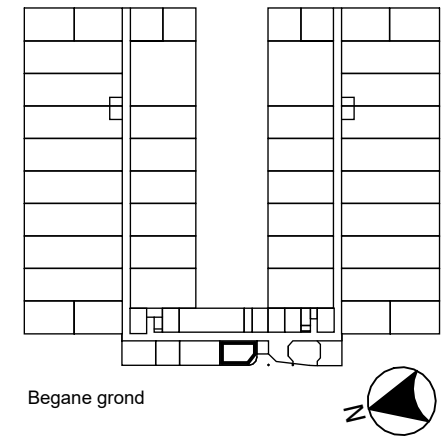
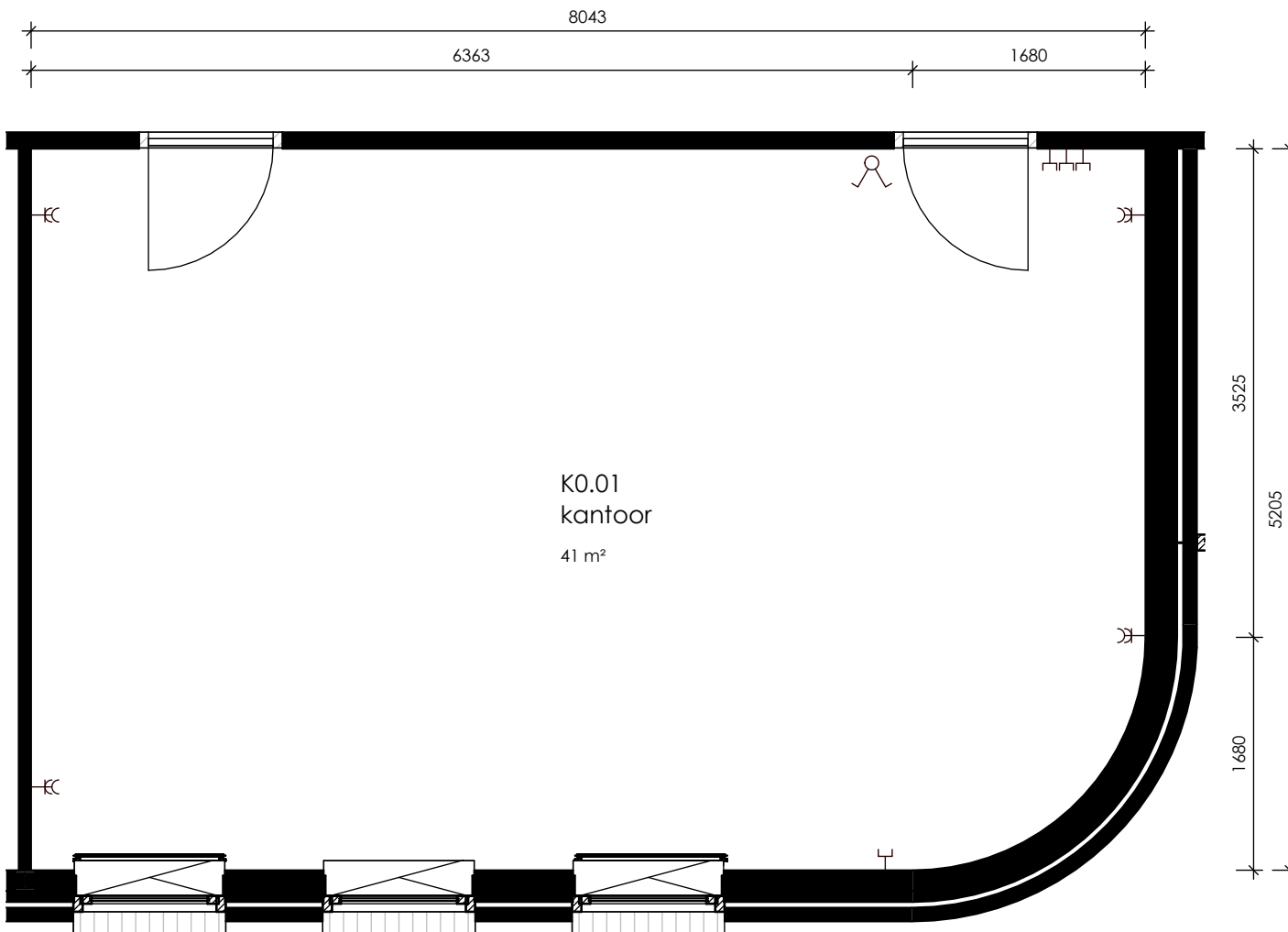
Datum: 13-04-2023  
 c:  
 a: d:  
 b: e:



Midden Engweg 27  
 3882 TS Putten  
 Tel. 0341 36 13 62  
 Fax 0341 36 27 23  
 Email: info@bosbouwadvies.nl







De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Auteursrechten BOS Bouwadvies

Verhuurtekening



Midden Engweg 27  
3882 TS Putten  
Tel. 0341 36 13 62  
E-mail: info@bosbouwadvies.nl

Tekening: Rigttersbleek - Aalten 4  
7521 RB Enschede  
Kantoor 0.01

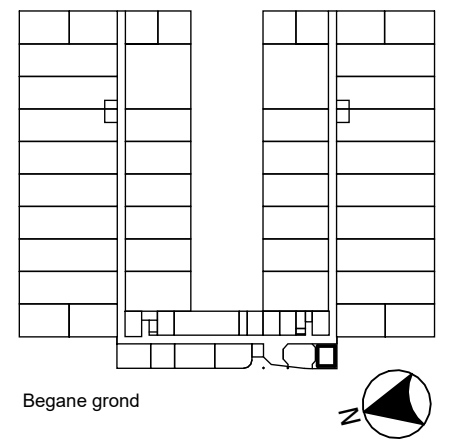
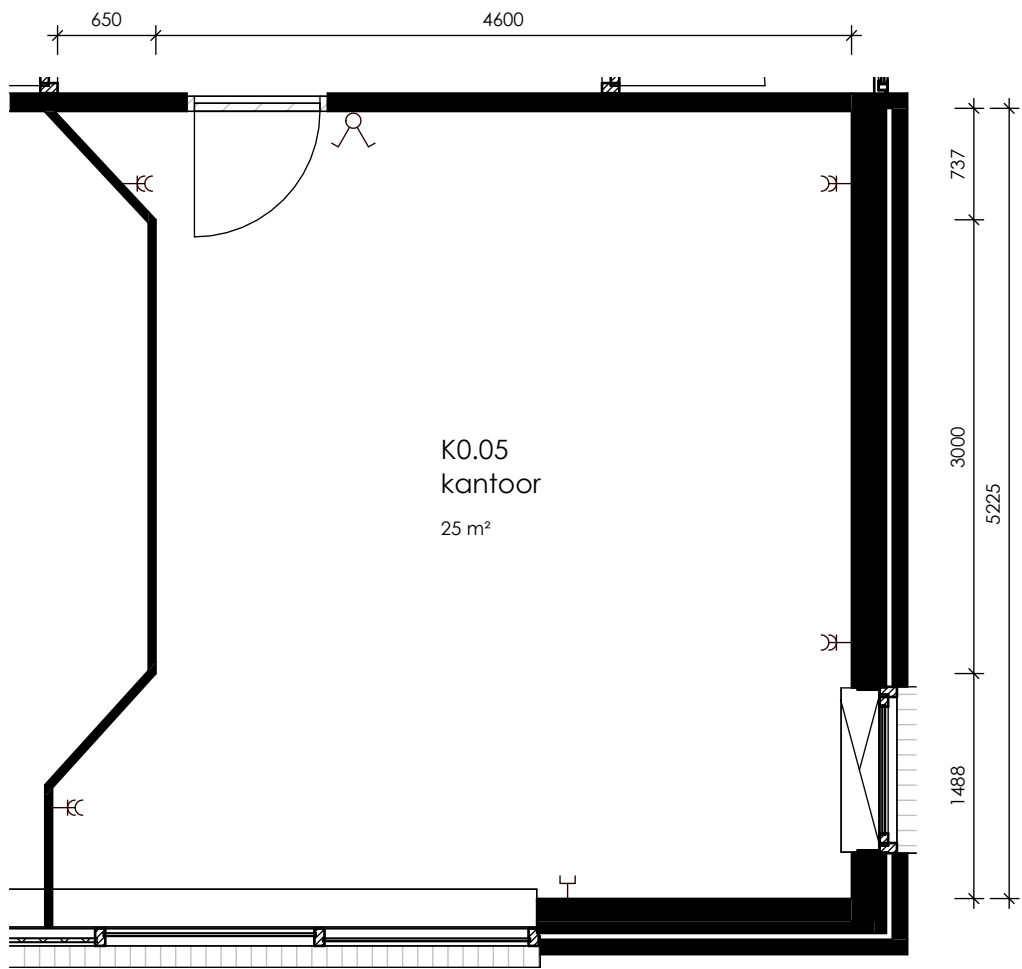
Tekening no.: **5077-VK0.01**

Schaal: 1:50

Get: YvB

Datum: 13-04-2023





De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 Auteursrechten BOS Bouwadvies

Verhuurtekening



Midden Engweg 27  
 3882 TS Putten  
 Tel. 0341 36 13 62  
 E-mail: info@bosbouwadvies.nl

Tekening: Rigtersbleek - Aalten 4  
 7521 RB Enschede  
 Kantoor 0.05

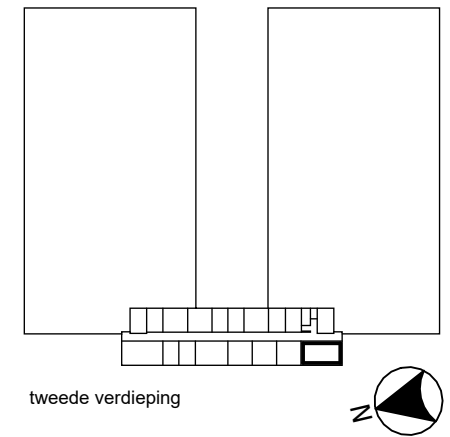
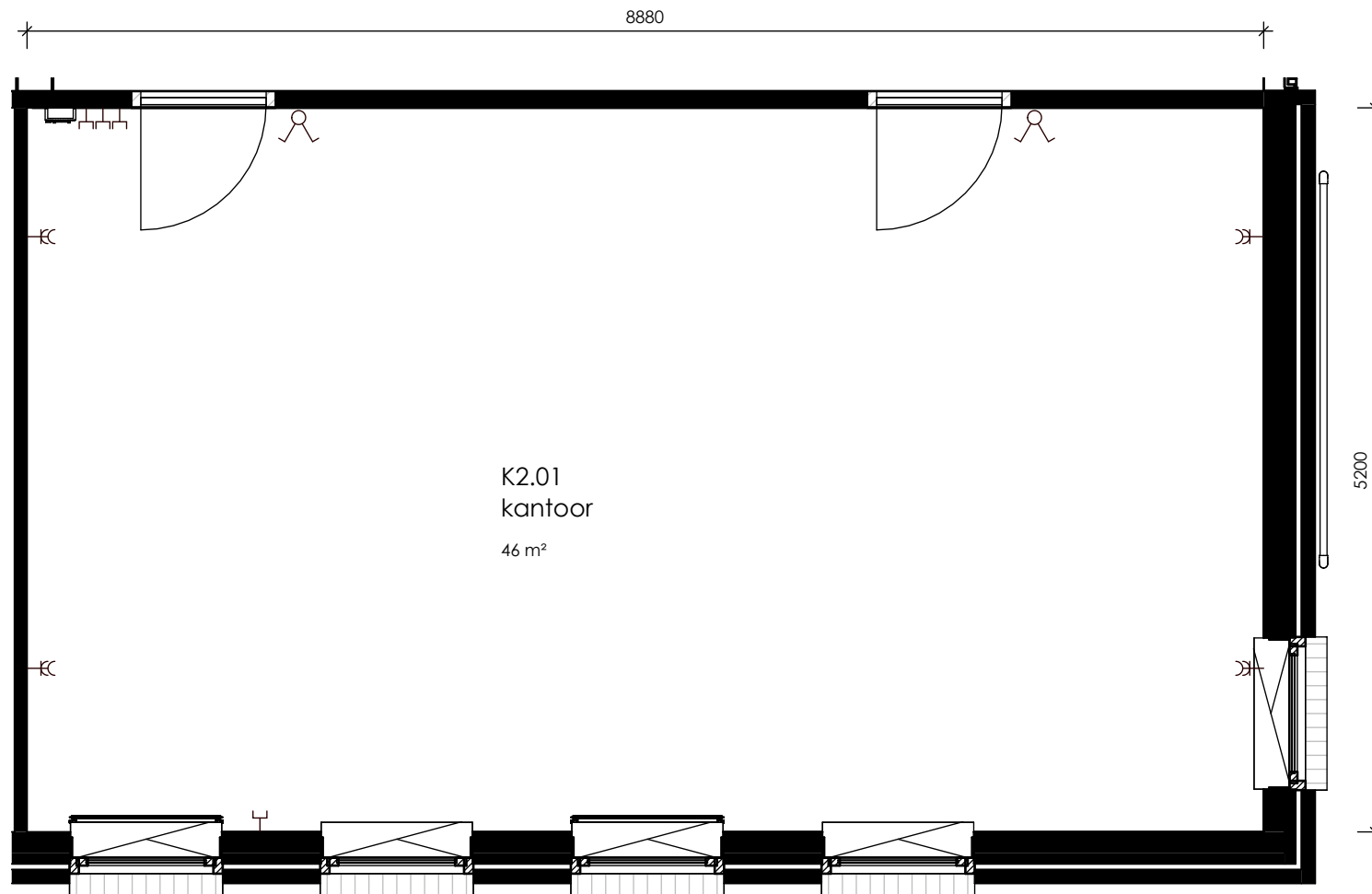
Tekening no.: **5077-VK0.05**

Schaal: 1:50

Get: YvB

Datum: 13-04-2023





De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 Auteursrechten BOS Bouwadvies

Verhuurtekening



Midden Engweg 27  
 3882 TS Putten  
 Tel. 0341 36 13 62  
 E-mail: info@bosbouwadvies.nl

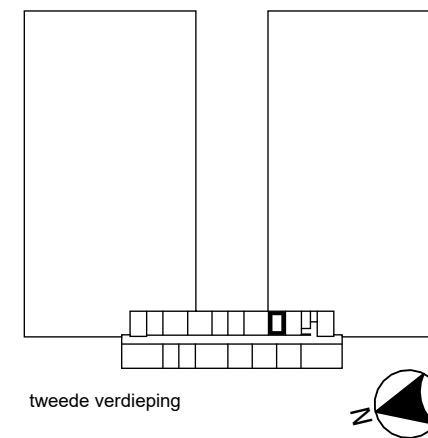
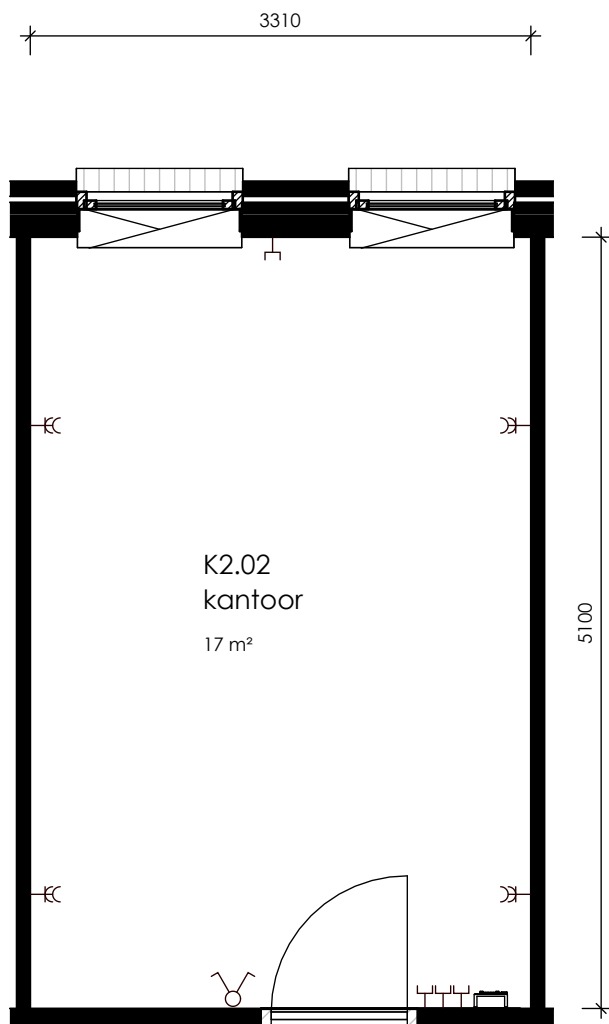
Tekening: Rigtersbleek - Aalten 4  
 7521 RB Enschede  
 Kantoor 2.01

Tekening no.: **5077-VK2.01**

Schaal: 1:50

Get: YvB

Datum: 13-04-2023



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Auteursrechten BOS Bouwadvies

Verhuurtekening



Midden Engweg 27  
3882 TS Putten  
Tel. 0341 36 13 62  
E-mail: info@bosbouwadvies.nl

Tekening: Rigtersbleek - Aalten 4  
7521 RB Enschede  
Kantoor 2.02

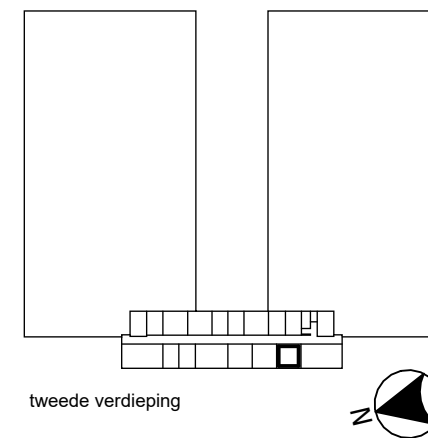
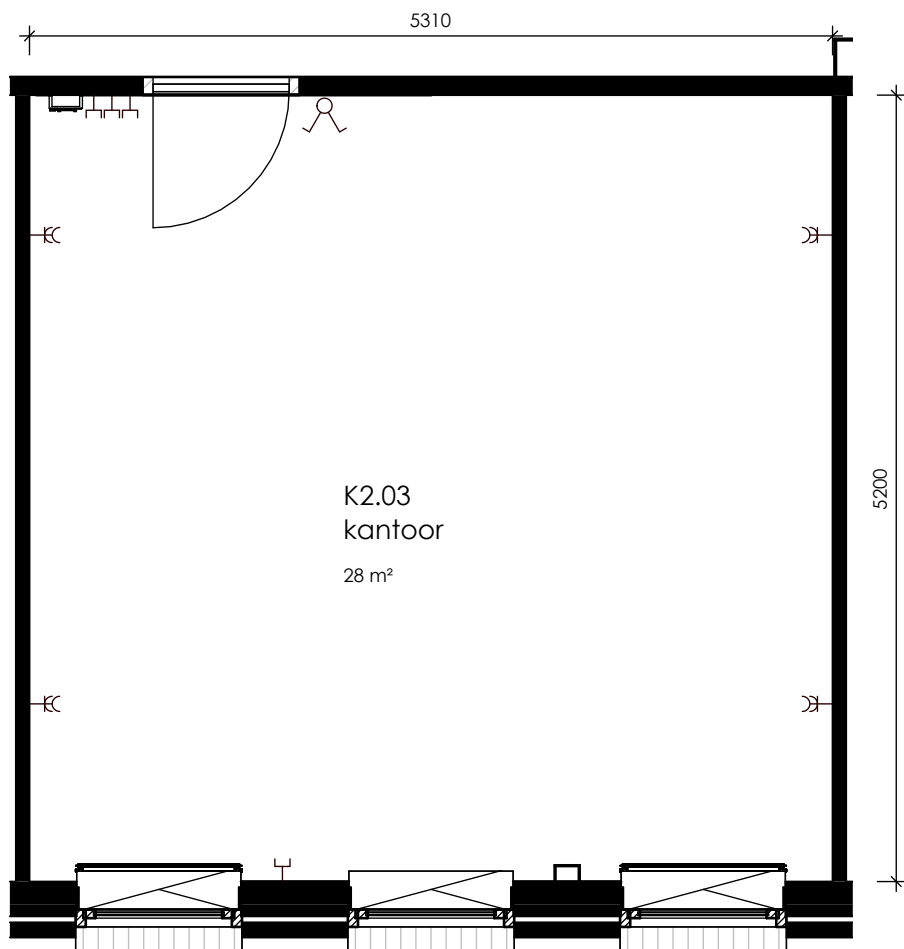
Tekening no.: 5077-VK2.02

Schaal: 1:50

Get: YvB

Datum: 13-04-2023





De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 Auteursrechten BOS Bouwadvies

Verhuurtekening



Midden Engweg 27  
 3882 TS Putten  
 Tel. 0341 36 13 62  
 E-mail: info@bosbouwadvies.nl

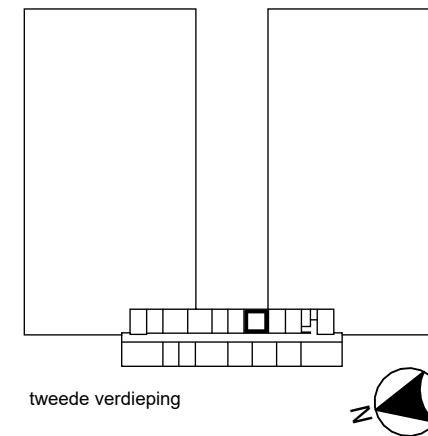
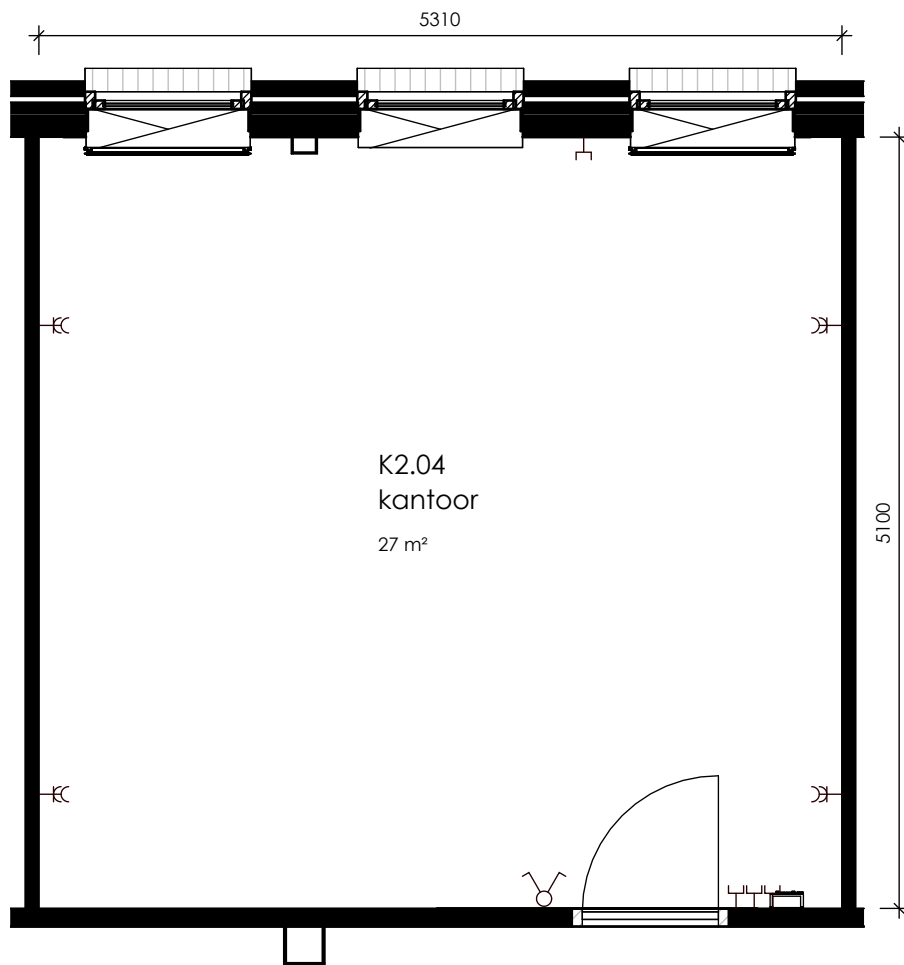
Tekening: Rigtersbleek - Aalten 4  
 7521 RB Enschede  
 Kantoor 2.03

Tekening no.: **5077-VK2.03**

Schaal: 1:50

Get: YvB

Datum: 13-04-2023



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Auteursrechten BOS Bouwadvies

Verhuurtekening



Midden Engweg 27  
3882 TS Putten  
Tel. 0341 36 13 62  
E-mail: info@bosbouwadvies.nl

Tekening: Rigtersbleek - Aalten 4  
7521 RB Enschede  
Kantoor 2.04

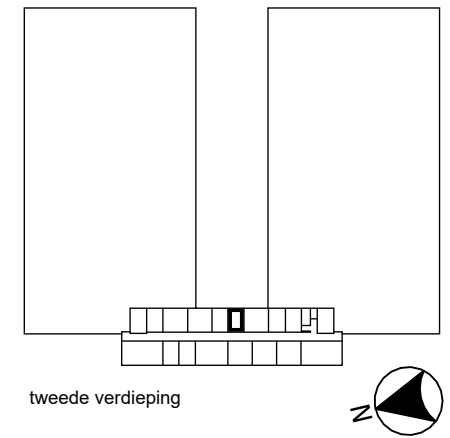
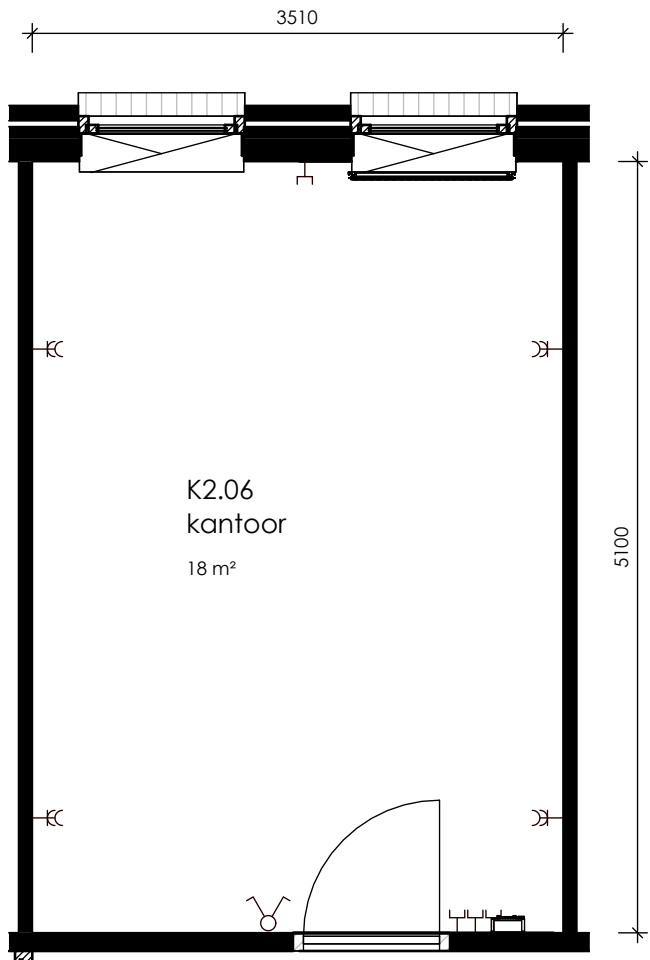
Tekening no.: **5077-VK2.04**

Schaal: 1:50

Get: YvB

Datum: 13-04-2023





De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Auteursrechten BOS Bouwadvies

Verhuurtekening



Midden Engweg 27  
3882 TS Putten  
Tel. 0341 36 13 62  
E-mail: info@bosbouwadvies.nl

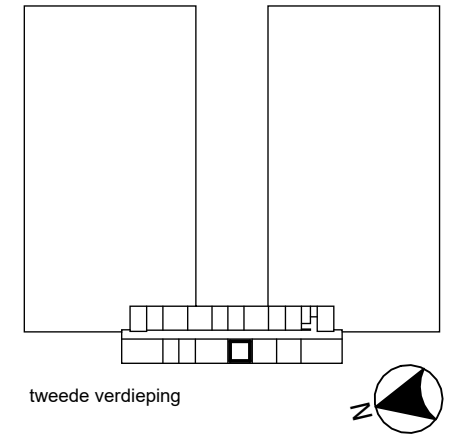
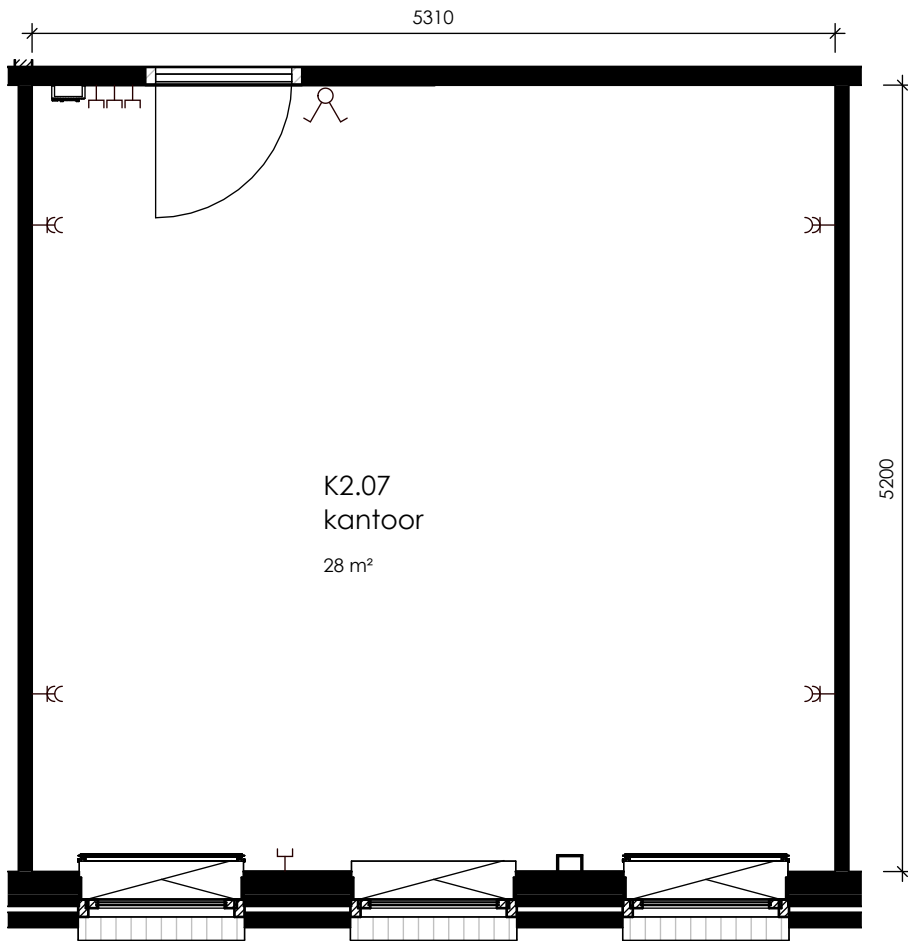
Tekening: Rigtersbleek - Aalten 4  
7521 RB Enschede  
Kantoor 2.06

Tekening no.: **5077-VK2.06**

Schaal: 1:50

Get: YvB

Datum: 13-04-2023



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Auteursrechten BOS Bouwadvies

Verhuurtekening



Midden Engweg 27  
3882 TS Putten  
Tel. 0341 36 13 62  
E-mail: info@bosbouwadvies.nl

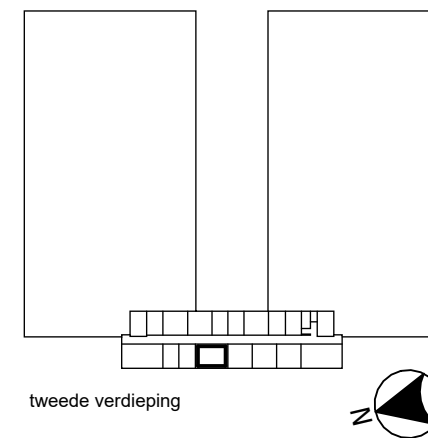
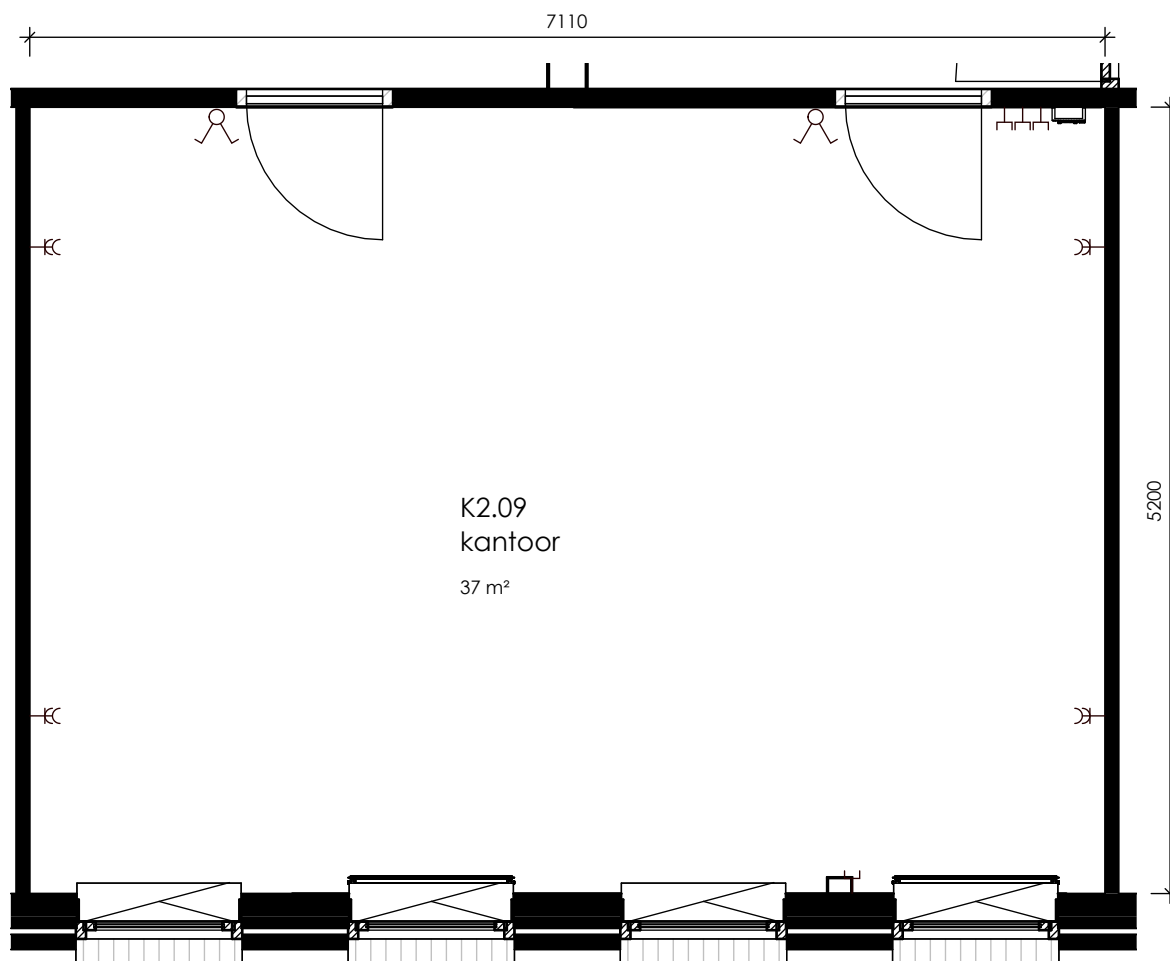
Tekening: Rigtersbleek - Aalten 4  
7521 RB Enschede  
Kantoor 2.07

Tekening no.: **5077-VK2.07**

Schaal: 1:50

Get: YvB

Datum: 13-04-2023



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Auteursrechten BOS Bouwadvies

Verhuurtekening



Midden Engweg 27  
3882 TS Putten  
Tel. 0341 36 13 62  
E-mail: info@bosbouwadvies.nl

Tekening: Rigtersbleek - Aalten 4  
7521 RB Enschede  
Kantoor 2.09

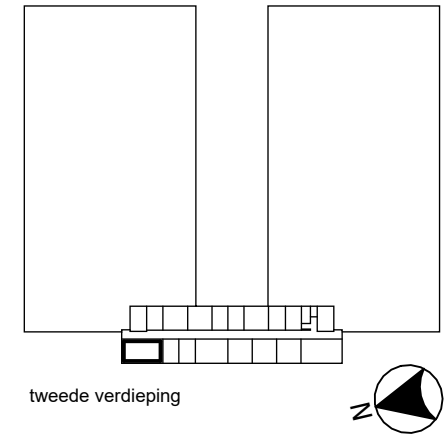
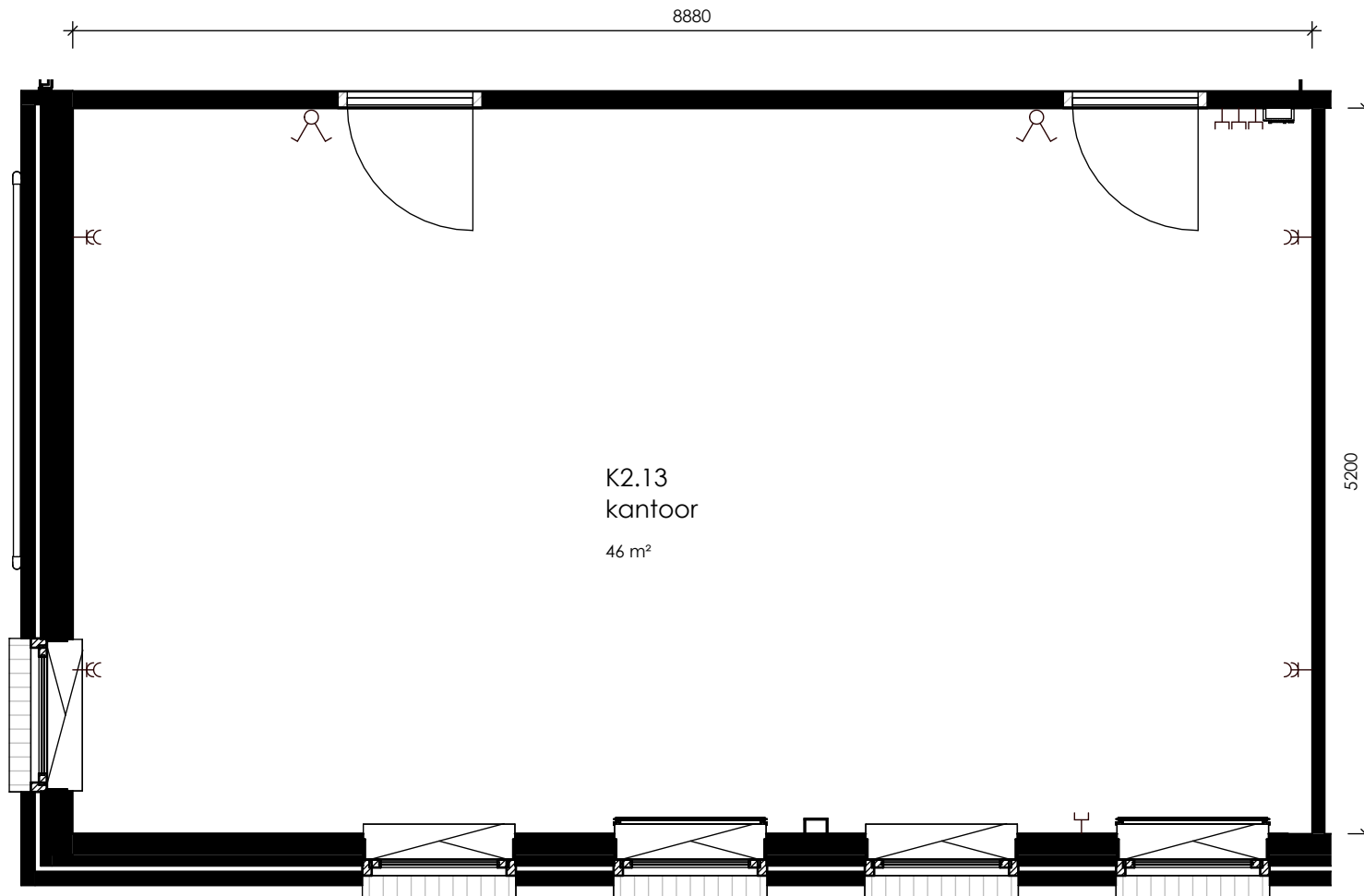
Tekening no.: **5077-VK2.09**

Schaal: 1:50

Get: YvB

Datum: 13-04-2023





De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Auteursrechten BOS Bouwadvies

Verhuurtekening



Midden Engweg 27  
3882 TS Putten  
Tel. 0341 36 13 62  
E-mail: info@bosbouwadvies.nl

Tekening: Rigtersbleek - Aalten 4  
7521 RB Enschede  
Kantoor 2.13


Tekening no.: **5077-VK2.13**

Schaal: 1:50

Get: YvB

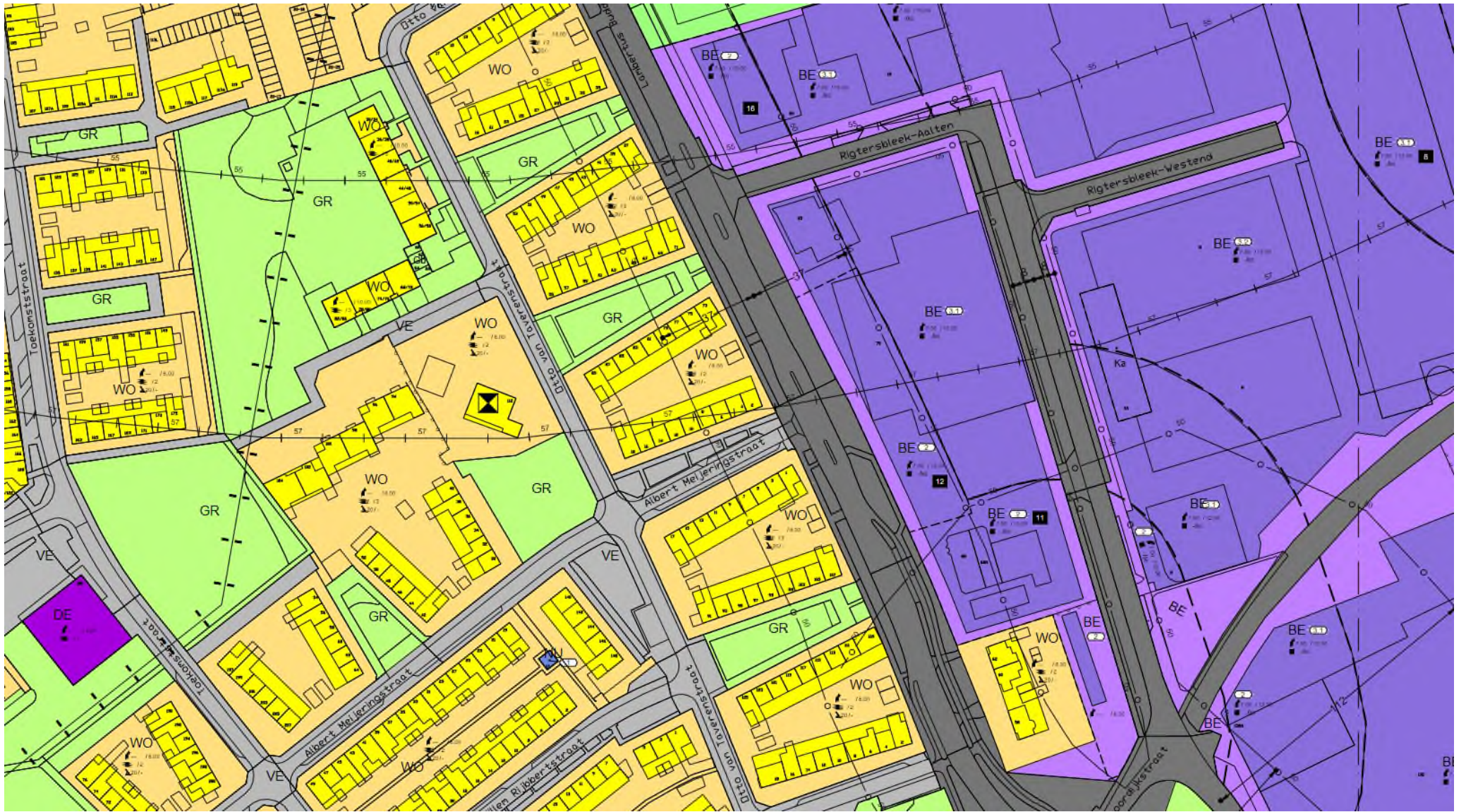
Datum: 13-04-2023



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Y, 8 februari 2019</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente Lonneker</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 3244</p>	
---	--	---

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.







## BASISBESTEMMINGEN

BE	BEDRIJVEN
BG	BEGRAAFPLAATS
CE	CENTRUMVOORZIENINGEN
DE	DETAILHANDEL
DI	DIENSTVERLENING
G1	GEMENGDE VOORZIENINGEN 1
GR	GROENVOORZIENINGEN
HO	HORECABEDRIJVEN
KA	KANTOREN
MA	MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN
NU	NUTSVOORZIENINGEN
RV	RAILVERKEER
RE	RECREATIEVE VOORZIENINGEN
SP	SPORTVOORZIENINGEN
VE	VERBLIJFSDOELEINDEN
VR	VERKEERSDOELEINDEN
WO	WONEN

## MEDEBESTEMMINGEN

Be	BEDRIJVEN
Bn	BENZINESERVICESTATION
De	DETAILHANDEL
Di	DIENSTVERLENING
Ga	GARAGEBEDRIJVEN
Gb	GARAGEBOXEN
Ho	HORECABEDRIJVEN
Ka	KANTOREN
Ma	MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN
Re	RECREATIEVE VOORZIENINGEN
Sp	SPORTVOORZIENINGEN

## SPECIFIEKE BESTEMMINGEN

10	FUNCTIE ZOALS AANGEGEVEN IN BIJLAGE B VAN DE VOORSCHRIFTEN MET VOLGNUMMER
----	---

## Artikel 4 Bedrijven

### 4.1 Doeleindenomschrijving

#### 4.1.1 Basisbestemming

1. De gronden, op de kaart aangewezen voor "Bedrijven", zijn, voor zover voorzien van de aanduiding:

BE 1: bestemd voor bedrijven uit categorie 1;

BE 2: bestemd voor bedrijven uit de categorieën 1 en 2;

BE 3.1: bestemd voor bedrijven uit de categorieën 1, 2 en 3.1;

BE 3.2: bestemd voor bedrijven uit de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2,

van de in bijlage A van deze voorschriften, onder de hoofdrubriek Bedrijven genoemde bedrijven, met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laad-, los- en manoeuvreerruimte, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen, genoemd in categorie 2 uit de hoofdrubriek

Nutsvoorzieningen van de bij deze voorschriften behorende bijlage A.

2. Tot een gebruik in overeenstemming met de basisbestemming wordt gerekend de realisatie van een bedrijfsrestaurant en/of kantoorruimte, mits deze in directe relatie staan tot de in lid 4.1.1, onder 1, bedoelde bedrijven en beperkt blijven tot maximaal 30 % van het bedrijfsvloeroppervlak van de bedrijfsgebouwen op een bouwperceel.

3. Op de voor "Bedrijven" aangewezen gronden is, in afwijking van het bepaalde in lid 4.1.1, onder 1, uitgesloten:

1. de vestiging van detailhandelsbedrijven;
2. de vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
3. de vestiging van risicovolle inrichtingen;
4. de bouw van nieuwe dienstwoningen.

#### 4.1.2 Medebestemming

De gronden, op de kaart aangewezen voor "Bedrijven" zijn, voor zover op de kaart als zodanig aangegeven, mede bestemd voor:

1. kantoren,
2. garagebedrijven, uit de op de kaart aangegeven categorie van de in bijlage A van deze voorschriften onder de hoofdrubriek Garagebedrijven genoemde bedrijven;
3. benzineservicestations, uit de op de kaart aangegeven categorie van de in bijlage A van deze voorschriften onder de hoofdrubriek Benzineservicestations genoemde bedrijven;
4. één dienstwoning,

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laad-, los-, en manoeuvreerruimte, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen, genoemd in categorie 2 uit de hoofdrubriek Nutsvoorzieningen van de bij deze voorschriften behorende bijlage A

#### **4.1.3 Specifieke bestemming**

De gronden, op de kaart aangewezen voor "Bedrijven", zijn, voor zover op de kaart als zodanig aangegeven, specifiek bestemd voor:

1. activiteiten, voor zover deze zijn genoemd in de bij deze voorschriften behorende lijst met specifieke bestemmingen (bijlage B), aangegeven met het daarmee corresponderende volgnummer op de kaart,

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laad-, los-, en manoeuvreerruimte, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen, genoemd in categorie 2 uit de hoofdrubriek Nutsvoorzieningen van de bij deze voorschriften behorende bijlage A

## **4.2 Bouwvoorschriften**

### **4.2.1 Algemeen**

1. Op de voor "Bedrijven" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 4.1.

### **4.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
2. gebouwen dienen te voldoen aan de op de kaart gegeven aanwijzingen ten aanzien van de situering, de verplichte bouwgrens, de dakhelling, de goot- en bouwhoogten, het aantal bouwlagen, het bebouwingspercentage, het minimale en/of maximale percentage brutovloeroppervlak, en de afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen;
3. de inhoud van bestaande (dienst)woningen mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen;
4. bij iedere (dienst)woning mogen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak bijgebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
5. in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2, onder 1, mogen bij ieder hoofdgebouw buiten het bouwvlak - al dan niet aangebouwde gebouwen, zoals berg- of werkruimten – worden gebouwd, mits het gezamenlijk oppervlak niet meer bedraagt dan 30 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt. Deze gebouwen mogen niet voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd.



6. de hoogte van een bijgebouw bij een (dienst)woning mag, in afwijking van het bepaalde lid 4.2.2, onder 2, maximaal 4,5 meter bedragen;
7. de bebouwing op het perceel, gelegen aan de noord-westhoek van de Goolkatenweg en de Spoordijkstraat, dient op de Spoordijkstraat te zijn georiënteerd

#### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
2. de hoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
3. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

#### **4.2.4 Nutsvoorzieningen**

In afwijking van het bepaalde in de leden 4.2.2 en 4.2.3, gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

1. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m<sup>2</sup> bedragen;
2. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

#### **4.2.5 Bestaande bebouwing**

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 en 4.2.4, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

### **4.3 Gebruiksbeplanning**

1. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór de voorgevel van het gebouw dat het dichtst bij de weg is gelegen, vanwaar het bedrijf is ontsloten.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 4.3, onder 1, mag geen opslag van goederen 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 ramp- en brandbestrijding geen gevaar oplevert.
3. Tot een gebruik in strijd met de basisbestemming "Bedrijven", als bedoeld in lid 4.1.1, onder 2, wordt in elk geval gerekend de situatie dat meer dan 30 % van het bedrijfs vloer oppervlak van bedrijfsgebouwen op een bouwperceel in gebruik is voor kantoordoeleinden en/of als bedrijfsrestaurant.

## 4.4 Vrijstelling

### 4.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

1. lid 4.1.1, onder 1, ten behoeve van de vestiging dan wel wijziging of aanpassing van een bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in de hoofdrubriek Bedrijven van bijlage A van deze voorschriften dan wel genoemd is in een naasthogere hoofdcategorie van die hoofdrubriek, mits dit bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens 4.1.1, onder 1 op die locatie toegestane bedrijven;
2. lid 4.1.1, onder 2, voor de realisering van kantoorruimte en/of een bedrijfsrestaurant tot maximaal 49 % van het bedrijfs vloer oppervlak van de op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing, mits de kantoorruimte en/of het bedrijfsrestaurant een onlosmakelijk geheel vormt met de op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing en op eigen terrein voldoende parkeerruimte aanwezig is;
3. lid 4.1.2, onder 2, ten behoeve van de vestiging dan wel wijziging of aanpassing van een garagebedrijf in een garagebedrijf dat niet is genoemd in de hoofdrubriek Garagebedrijven van bijlage A van deze voorschriften dan wel genoemd is in een naast hogere hoofdcategorie van die hoofdrubriek, mits dit bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 4.1.2, onder 2, op die locatie toegestane garagebedrijven;
4. lid 4.1.2, onder 3, ten behoeve van de vestiging dan wel wijziging of aanpassing van een benzineservicestation in een benzineservicestation dat niet is genoemd in de hoofdrubriek Benzineservicestations van bijlage A van deze voorschriften dan wel genoemd is in een naast hogere hoofdcategorie van die hoofdrubriek, mits dit bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 4.1.2, onder 3, op die locatie toegestane benzineservicestations;
5. lid 4.2.1, onder 1, voor de bouw van en/of het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van perifere detailhandel binnen het gebied maximaal 50 meter ten westen van de Tubantiasingel.

Deze vrijstelling wordt 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 parkeerdruk in de omliggende woonomgeving niet onevenredig zal toenemen.

Bij het verlenen van deze vrijstelling kunnen burgemeester en wethouders bepalen dat maximaal 15 % van de bedrijfs vloer oppervlakte - met een maximum van 100 m<sup>2</sup> per



bedrijf - mag worden gebruikt voor niet perifere detailhandel;

6. lid 4.2.1, onder 1, voor de bouw en/of het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de vestiging van een recreatieve markt met daaraan onder geschikt:

1 detailhandel;

2 (ambachtelijke) dienstverlening, zoals:

- + aardewerkproductie op ambachtelijk niveau;
- + atelier ten behoeve van een beeldend kunstenaar;
- + afhaaldepot ten behoeve van chemische reiniging;
- + computerservice;
- + kappersbedrijf;
- + inrichting tot het vervaardigen van kleding op ambachtelijk niveau;
- + lijstenmakerij op ambachtelijk niveau;
- + pedicure- en manicuresalon;
- + reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen);
- + schoenherstelinrichting;
- + veiling voor huisraad, kunst en dergelijke;
- + horecabedrijven uit categorie 1 en 2 van de in bijlage A van deze voorschriften onder de hoofdrubriek Horecabedrijven genoemde bedrijven;
- + evenementen en beursruimte;
- + parkeervoorzieningen.

Voor de toepassing van deze vrijstellingsbepaling gelden de volgende voorwaarden:

- a) voorzover in deze bepaling niet anders aangegeven, zijn de leden 4.1.1, 4.2, 4.3.1, 4.3.2 en 4.5 van overeenkomstige toepassing;
- b) binnen het plangebied mag maximaal één recreatieve markt aanwezig zijn;
- c) vestiging is alleen toegestaan, indien elders gelijktijdig binnen de gemeente Enschede een dergelijke markt wordt opgeheven;
- d) vestiging is alleen toegestaan op de gronden, die in dit plan worden begrensd door de Spoordijkstraat, de Goolkatenweg, de Richtersweg en de Tubantiasingel;
- e) de bedrijfs vloer oppervlakte mag niet bedragen dan 3500 m<sup>2</sup>, waarbij de volgende verdeling geldt:
  - \* tenminste 75 % dient te bestaan uit markten, bestaande uit kleinschalige standplaatsen of eenheden van maximaal 200 m<sup>2</sup> verkoop vloer oppervlakte; hierbij mag maximaal 10 % bestaan uit eenheden tot 500 m<sup>2</sup>;
  - \* maximaal 10 % horeca;
  - \* maximaal 15 % evenementen- en beursruimte.
- f) de vestiging van zelfstandige detailhandel- en/of horeca-activiteiten, die geen relatie hebben met de recreatieve markt, is niet toegestaan;
- g) op of in de (onmiddellijke) nabijheid van het terrein van de recreatieve markt dient



voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn.

7. lid 4.2.2, onder 5, voor een gezamenlijk oppervlak van gebouwen buiten het bouwvlak tot maximaal 50 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50 %;
8. lid 4.2.2, onder 6, voor een bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak tot maximaal 4,5 meter;
9. lid 4.2.3, onder 1, voor de hoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter.

#### **4.4.2 Voorwaarden voor de vrijstelling**

De in lid 4.4.1 genoemde vrijstellingen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat het woon- en leefklimaat en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

### **4.5 Wijziging**

#### **4.5.1 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen door:

1. het verwijderen van de kaart van een medebestemming, 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;
2. het verwijderen van de kaart van een specifieke bestemming en het verwijderen daarvan van de bij deze voorschriften behorende lijst met specifieke bestemmingen (bijlage B), 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;
3. het wijzigen van de basisbestemming "Bedrijven" in de basisbestemmingen "Verblijfsdoeleinden, als bedoeld in artikel 18, en "Wonen", als bedoeld in artikel 20, alsmede het toevoegen van een bouwvlak en/of het veranderen van de vorm van een bestaand bouwvlak, indien dit vanuit stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar wordt geacht, met dien verstande dat:
  - \* voldaan moet worden aan het bepaalde in artikel 3 (Zonerings) van deze voorschriften;
  - \* de woningen gebouwd moeten worden in de voorgevelrooilijn;
  - \* de diepte van de woningen maximaal 13 meter mag bedragen;
  - \* het aantal bouwlagen van de woningen maximaal 2 mag bedragen;
  - \* de bouwhoogte van de woningen maximaal 10 meter mag bedragen;
  - \* in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
  - \* tussen het op te nemen bouwvlak en de in bijlage A van deze voorschriften genoemde bedrijven en/of voorzieningen een afstand aanwezig dient te zijn, die groter dan of gelijk is aan:



- 30 meter, voor categorie 2- bedrijven en/of voorzieningen;
- 50 meter, voor categorie 3.1.- bedrijven en/of voorzieningen;
- 100 meter, voor categorie 3.2.- bedrijven en/of voorzieningen;
- 200 meter, voor categorie 4.1.- bedrijven en/of voorzieningen;
- 300 meter, voor categorie 4.2.- bedrijven en/of voorzieningen;
- 500 meter, voor categorie 5.1.- bedrijven en/of voorzieningen;
- 700 meter, voor categorie 5.2.- bedrijven en/of voorzieningen;
- 1000 meter, voor categorie 5.3.- bedrijven en/of voorzieningen;
- 1500 meter, voor categorie 6- bedrijven en/of voorzieningen.

Van deze afstandsnormering kan worden afgeweken, indien uit onderzoek blijkt dat de feitelijke milieubelasting van de milieubelastende activiteit lager is dan de normbelasting van die activiteit en afwijking vanuit milieuhygiënisch oogpunt verantwoord is.

- \* Voor het overige het bepaalde in artikel 20 ten aanzien van de basisbestemming “Wonen” van overeenkomstige toepassing is.

4. de vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw, met dien verstande dat:

- \* de hoogte van de bebouwing maximaal 11 meter mag bedragen;
- \* de afstand tot de erfscheiding minimaal 10 meter dient te bedragen;
- \* de bebouwing op de Spoordijkstraat dient te zijn georiënteerd;
- \* op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn

#### **4.5.2 Voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid**

Een wijzigingsplan als bedoeld in lid 4.5.1, onder 3, kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat:

1. inzicht is gegeven in de kwaliteit van de bodem en is aangetoond dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
2. is onderzocht of realisatie van het plan leidt tot verstoring en/of vernietiging/ doding van door de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten en, zo dit laatste het geval is, of er ten behoeve van het plan voor deze handeling een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet kan worden afgegeven;
3. is onderzocht of de grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM 10), lood, koolmonoxide en benzeen, als bedoeld in het Besluit luchtkwaliteit 2005 in acht worden genomen;
4. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.



## 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