



**Snelder Zylstra**  
Bedrijfsmakelaars



**TE HUUR**  
**FUNCTIONELE BEDRIJFSUNIT**  
oppervlakte 75 m<sup>2</sup>

**Josinkstraat 54A te Enschede**  
Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44





## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u een bedrijfsunit aan, gelegen aan de rand van het centrum van Enschede aan de Josinkstraat 54A. De bedrijfsunit is goed te bereiken vanuit de invalsweg Westerval.

Deze locatie is de ideale uitvalsbasis voor kleine ondernemers en ZZP'ers, die dichtbij het centrum van Enschede gevestigd willen zijn.

### Bestemmingsplan

"Havengebied – westerval Noord" met als enkelbestemming "Bedrijventerrein". En functieaanduiding "Bedrijf tot en met categorie 3.2". (zie bijlage).

### Kadastraal

|          |          |
|----------|----------|
| Gemeente | Enschede |
| Sectie   | T        |
| Nummer   | 2059     |

### Indeling, oppervlakte(en) en huurprijs

De totale oppervlakte van de onderhavige object bedraagt 75 m<sup>2</sup>.

| Ruimte         | Oppervlakte       | Huurprijs per maand *<br>Te vermeerderen met btw |
|----------------|-------------------|--|
| Bedrijfsunit 2 | 75 m <sup>2</sup> | € 750,--   |

\* De huurprijs is excl. servicekosten (te vermeerderen met btw)





## OPLEVERINGSNIVEAU

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

- Gladde beton vloer
- Systeemplafond v.v. ledverlichting
- Dubbele loopdeur (breedte unit 2 - 2,8 mtr.)
- Toilet
- Pantry
- Tussenmeter elektra ten behoeve van nutsvoorzieningen + water
- Veel daglichttoetreding middels ramen
- Eigen parkeerplaats per bedrijfsunit
- Afgesloten buitenterrein middels elektrische toegangspoort afsluitbaar
- Vrije hoogte ca. 2,7 mtr.



## HUURGEGEVENS

### Huurtermijn

Minimale huurtermijn 24 maanden.

### Verlengingstermijn

In overleg.

### Servicekosten

Een en ander is afhankelijk van het gebruik door huurder en nader te bepalen.

Bedrijfsunit 2: € 100,-- per maand, te vermeerderen met btw





### **Opzegtermijn**

6 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-ervangende 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

Voor vrachtvervoer en personenauto's is het object uitstekend bereikbaar. Zowel de Rijksweg A35 alsmede het centrum van Enschede liggen op circa 2 minuten rijafstand van het object.

Ook omliggende steden en dorpen zijn goed en snel bereikbaar. Per openbaar vervoer is het object ook goed te bereiken, er is een bushalte op loopafstand gelegen aan de H. ter Kuilestraat.

### Omgevingsfactoren/locatieaanduiding

Het Havengebied wordt gekenmerkt door grootschalige productie- en handelsbedrijven waaronder tal van ondernemingen met elk hun eigen bedrijvigheid. Reeds gevestigd op dit bedrijventerrein zijn onder andere Apollo Vredestein banden, Pilkington en Grando Keukens.



## OVERIGE INFORMATIE

### Parkeren

Per bedrijfsunit is 1 parkeerplaats beschikbaar op eigen terrein.

### Aanvaarding

Aanvaarding in goed overleg nader te bepalen.

### 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

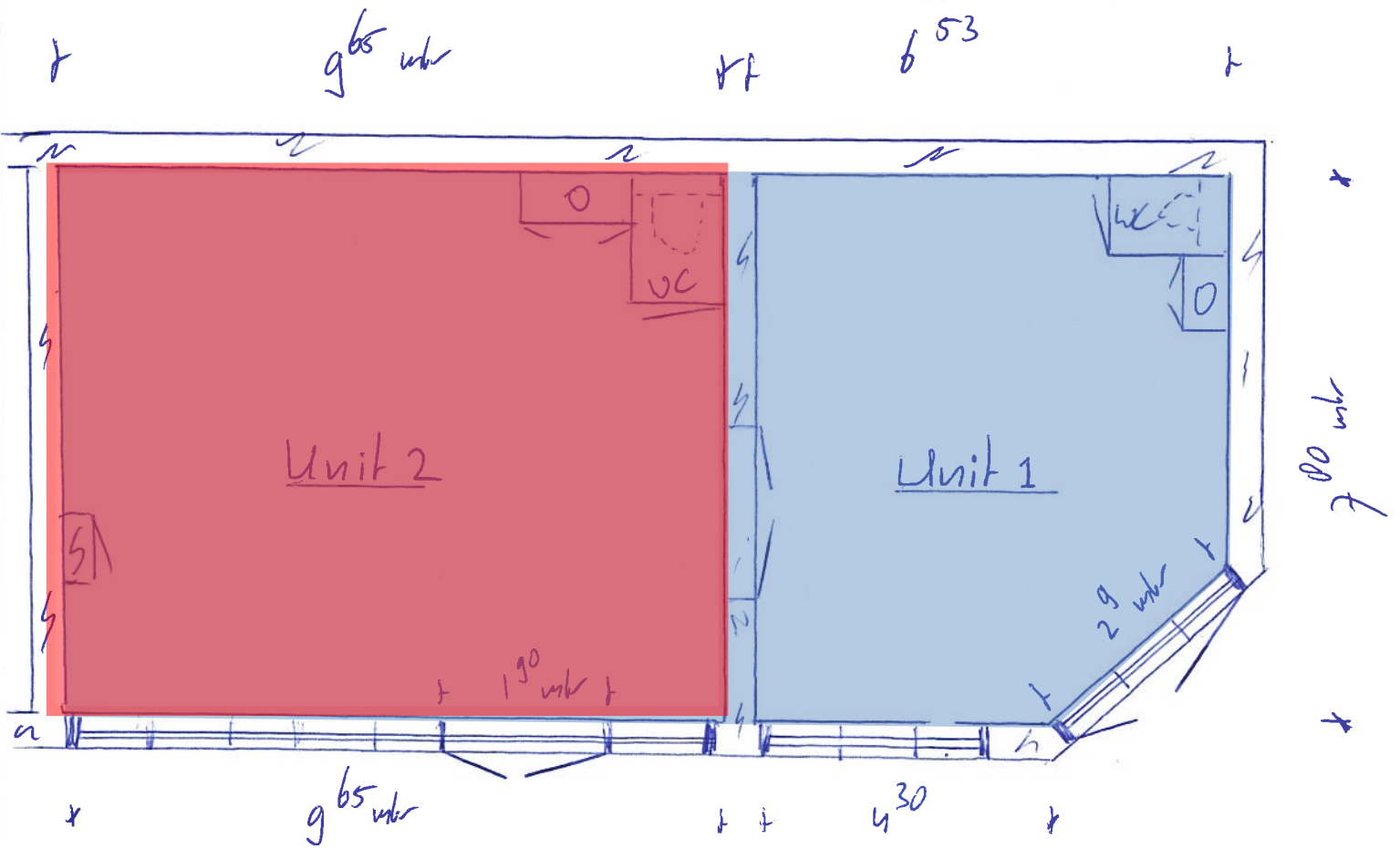


**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars



## BIJLAGEN

---



Globale indelingstekening

Josinkstraat 54A te Enschede


2 Bedrijfs units

Vrije hoogte  $\pm 270 + p$

2 Parkeerplaatsen

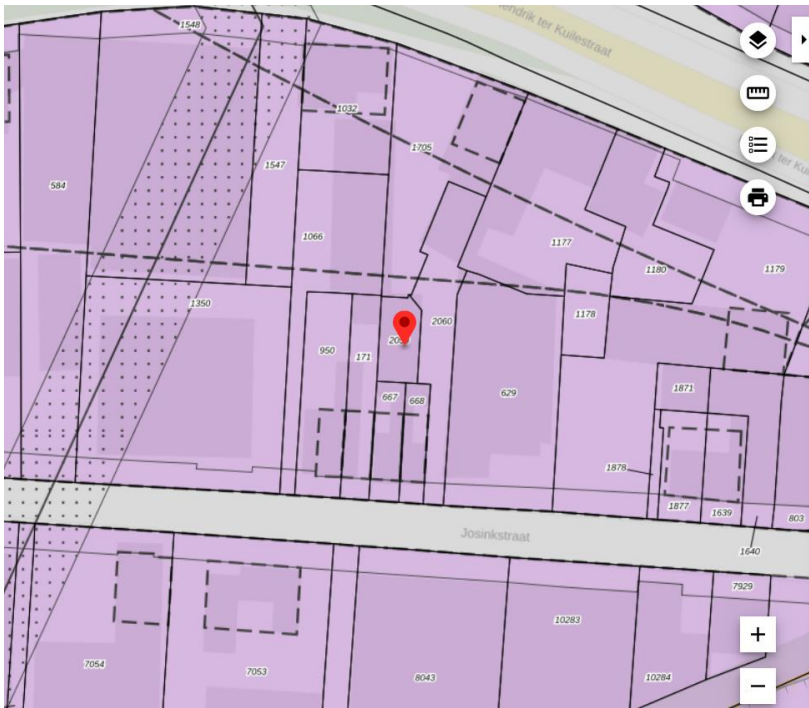




|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lonneker</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 2059</p> |  |
|---|--|--|---|


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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




Havengebied - Westerval Noord   
gemeente Enschede  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2016-12-19)

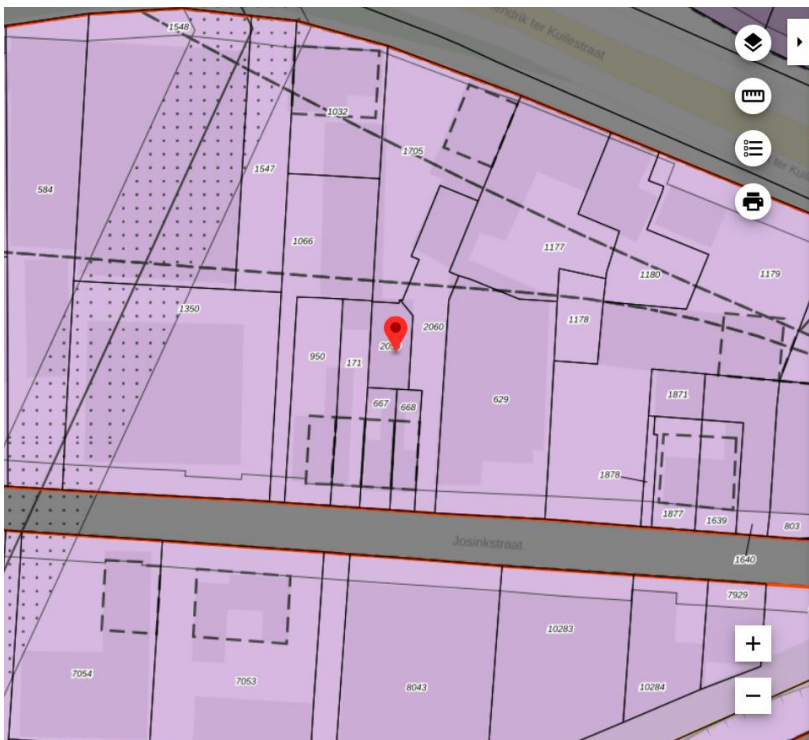
[PLEKINFO](#) [DOCUMENTEN](#) [KENMERKEN](#)

 255857, 471296.4

 **Enkelbestemming**  
Bedrijventerrein


 **Bouwvlak**

 **Funcieaanduiding**  
bedrijf tot en met categorie 3.2




Havengebied - Westerval Noord   
gemeente Enschede  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2016-12-19)

[PLEKINFO](#) [DOCUMENTEN](#) [KENMERKEN](#)

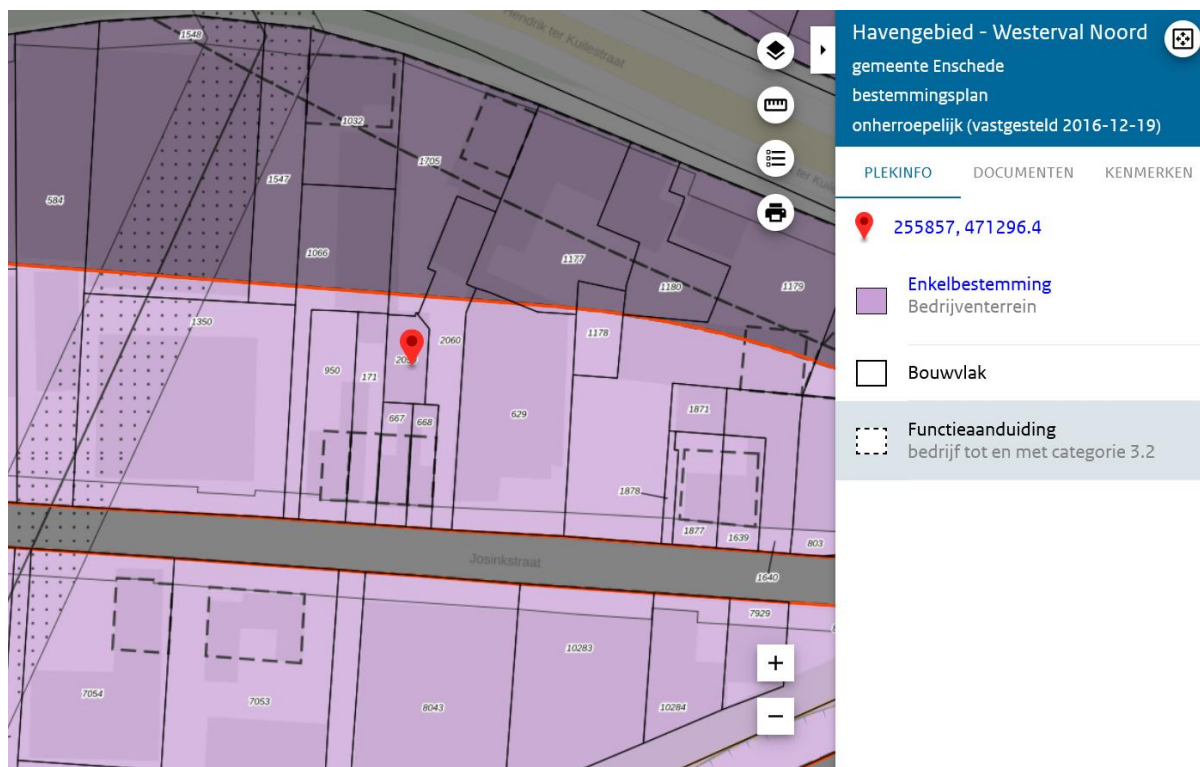
 255857, 471296.4

 **Enkelbestemming**  
Bedrijventerrein

 **Bouwvlak**

 **Funcieaanduiding**  
bedrijf tot en met categorie 3.2





## Artikel 5 Bedrijventerrein

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

#### 5.1.1 Basisbestemming

- De voor "Bedrijventerrein "aangewezen gronden zijn, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven, verkooppunten motorbrandstoffen, autodemontagebedrijven, (ondergeschikte) detailhandel, 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 ) inclusief autoservicebedrijven en uitgezonderd autodemontagebedrijven.
  - 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;
  - bedrijfsgebonden niet zelfstandige kantoorfuncties tot een maximum per bedrijf van 50% van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) van de gebouwen op een bouwperceel;
  - 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.
- 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);

- 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);
- 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);
- 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);
- 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);
- 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);
- In afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan zijn op de in dit bestemmingsplan begrepen gronden geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit milieubeheer niet toegestaan buiten het gezoneerde industrieterrein (bijlage 4) van het Havengebied.

#### 5.1.2 Toegestane medegebruik ter plaatse van overige functieaanduidingen

- 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 keuken, conferentieoord, congrescentra, alsmede café's, bars, discotheken en muziekcafé's en met dien verstande dat:
  - de horeca-activiteiten zich beperken tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak, hierbij inbegrepen de bij een horecabedrijf behorende bedrijfsruimten, zoals een opslagruimte en keuken;
  - de horeca-activiteiten zich beperken tot de begane grondverdieping.
- Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan met uitzondering van supermarkten en verkoop van etenswaren zoals groenten, vlees, vis en andere levensmiddelen.
- 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);
- 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);
- Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een zelfstandig kantoor toegestaan;
- 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);



- 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 vakbenodigheden (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- 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);
- 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);
- 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);
- 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);
- Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf- 07" zijn de gronden tevens bestemd voor op- en overslag van granen en veevoeders (Lijst van specifieke bedrijfsbestemmingen, bijlage 2 van deze regels);
- 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);
- 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);
- 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);
- 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);
- 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);
- 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:
  - het bestaande LPG-vulpunt niet mag worden verplaatst;
  - binnen een afstand van 25 meter tot het gasreservoir geen kwetsbare en/of beperkt objecten aanwezig mogen zijn;
  - de doorzet ten hoogste 1000 m<sup>3</sup> mag bedragen.

- ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan;
- Ter plaatse van de aanduiding 'dierenasiel' is een opvang voor dieren toegestaan;
- Ter plaatse van de aanduiding 'sport' is een roeivereniging toegestaan;
- Ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum' is een sportcentrum toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autodemontage' is een autodemontagebedrijf toegestaan.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Algemeen

- Op de voor “Bedrijventerrein” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid [5.1](#) worden gebouwd;
- De bouw van nieuwe [bedrijfswoningen](#) is niet toegestaan, met uitzondering van herbouw van bestaande bedrijfswoningen;
- Bestaande bedrijfswoningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.
- 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:

- Hoofdgebouwen dienen binnen het [bouwvlak](#) te worden gebouwd;
- De bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 20 meter bedragen tenzij op de verbeelding een lagere "maximum bouwhoogte" is aangegeven.
- Voor percelen die grenzen aan de Auke Vleerstraat dient minimaal 40 procent van de hoofdgebouwen langs de weg te worden gebouwd.
- Per perceel geldt een maximum bebouwingspercentage van 80%;
- De [inhoud](#) van bestaande [bedrijfswoningen](#) mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen.

### 5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het [bouwen](#) van [bijbehorende bouwwerken](#) gelden de volgende bepalingen:

- bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak uitsluitend in het achtererfgebied mogen worden gebouwd;
  - buiten het bouwvlak maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken mag worden gebouwd;
- de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak is gelijk aan de maximum bouwhoogte voor hoofdgebouwen;
- de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 5 meter;

- 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:

- de [bouwhoogte](#) van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- de bouwhoogte van andere overige [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
- 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.
- 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:

- de [oppervlakte](#) van een bouwwerk mag maximaal 25 m<sup>2</sup> bedragen;
- de [goothoogte](#) van een bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen.
- 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:

- 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;
- lid [5.2.3](#) 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 [5.2.4](#), onder c, voor een [bouwhoogte](#) van andere overige bouwwerken, geen [gebouwen](#) zijnde, tot maximaal 10 meter;



- 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:
  - 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.

#### 5.4 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.
- 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.
- Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend :
  - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van([ondergeschikte 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;

tenzij een specifieke aanduiding is opgenomen in de verbeelding of daartoe door met een omgevingsvergunning is van afgeweken.

## 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een [omgevingsvergunning](#) afwijken van het bepaalde in:

- 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;
- 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 m<sup>2</sup> (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;
- 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 veevoerders
  - 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)
  - Houtbewerkingmachines
  - Kringloopbedrijf; inname en reparatie van goederen en verkoop van ingenomen 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;

de omgevingsvergunning, zoals genoemd onder e, wordt slechts verleend als blijkt dat de bedrijfsmatige activiteiten vanuit het oogpunt van externe veiligheid en ramp- en – brandbestrijding verantwoord zijn te achten.

#### **5.6 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 “specifieke vorm van bedrijf - vermelding volgnummer” en het verwijderen daarvan van de bij deze regels behorende bijlage 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;
- 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”,
- 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 “risicovolle inrichting”,
- 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;



- 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:
  - het LPG-vulpunt mag uitsluitend aanwezig zijn ter plaatse van de aanduiding “vulpunt lpg”;
  - binnen een afstand van 25 meter tot het gasreservoir mogen geen [kwetsbare objecten](#) en/of [beperkt](#) kwetsbare objecten aanwezig zijn;
  - de doorzet mag ten hoogste 1000 m<sup>3</sup> bedragen.
- het toevoegen van de aanduiding “horeca” ten behoeve van de vestiging van een [horecabedrijf](#), met uitzondering van middelzware horeca (zoals een bierhuis, 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:
  - 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;
  - voor zover van toepassing een verantwoording van het [groepsrisico](#) dient te worden gegeven;
  - 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.

Plannaam: **Havengebied - Westerval Noord**

Datum afdruk: 2023-11-13

Naam overheid: gemeente Enschede

IMRO-versie: IMRO2012

Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2016-12-19

Planidn: NL.IMRO.0153.BP00087-0003

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking






Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

## Legenda

|   |                        |
|---|------------------------|
|    | plangebied             |
| <b>Enkelbestemmingen</b>  |                        |
|    | agrarisch              |
|    | agrarisch met waarden  |
|    | bedrijf                |
|    | bedrijventerrein       |
|    | bos                    |
|    | centrum                |
|    | cultuur en ontspanning |
|    | detailhandel           |
|    | dienstverlening        |
|    | gemengd                |
|  | groen                  |
|  | horeca                 |
|  | kantoor                |
|  | maatschappelijk        |
|  | natuur                 |
|  | overig                 |
|  | recreatie              |
|  | sport                  |
|  | tuin                   |
|  | verkeer                |
|  | water                  |
|  | wonen                  |
|  | woongebied             |

## Dubbelbestemmingen

|   |            |
|---|------------|
|  | waterstaat |
|  | leiding    |
|  | waarde     |

## Bouwvlakken

|   |          |
|---|----------|
|  | bouwvlak |
|---|----------|

## Gebiedsaanduidingen

|   |                       |
|---|-----------------------|
|  | geluidzone            |
|  | luchtvaartverkeerzone |
|  | vrijwaringszone       |
|  | milieuzone            |
|  | veiligheidszone       |
|  | wetgevingzone         |
|  | reconstructiewetzone  |
|  | overige zone          |

## Aanduidingen

|   |                       |
|---|-----------------------|
|    | bouwaanduiding        |
|    | functieaanduiding     |
|   | lettertekenaanduiding |
|  | maatvoering           |

## Figuren

|   |                  |
|---|------------------|
|  | as van de weg    |
|  | dwarsprofiel     |
|  | gevellijn        |
|  | hartlijn leiding |
|  | relatie          |
|  | figuur IMRO2006  |

## Gebiedsgerichte besluiten

|   |                |
|---|----------------|
|  | besluitgebied  |
|  | besluitvlak    |
|  | besluitsubvlak |

## Structuurvisies

|   |            |
|---|------------|
|  | plangebied |
|---|------------|

## Gescande kaarten

|   |            |
|---|------------|
|  | plangebied |
|---|------------|

## Overige besluiten

|   |            |
|---|------------|
|  | plangebied |
|---|------------|





## Goed verzekerd met Snelder Zijlstra Verzekeringen

Of je nu net begonnen bent als ondernemer of recentelijk wijzigingen hebt doorgevoerd binnen jouw bedrijf, onze verzekeringsadviseur staat voor je klaar. Samen inventariseren we welke verzekeringen er al afgesloten zijn en welke nog nodig zijn voor jouw onderneming. Wij lopen zorgvuldig na of ze aansluiten op de actuele situatie van jouw bedrijf.

### De best passende verzekering voor

- ✓ Gebouwen
- ✓ Bedrijfsschade
- ✓ Aansprakelijkheid
- ✓ Werknemers
- ✓ Transport
- ✓ Mobiliteit

### Contact opnemen?

Onze verzekeringsadviseur komt graag langs voor een vrijblijvende check-up. Neem contact op voor meer info!

053 485 22 55

verzekeringen@snelderzijlstra.nl

**snelderzijlstra.nl**

*Plan een  
kosteloze  
check-up!*



[snelderzijlstra.nl/  
zakelijk-verzekeren](https://snelderzijlstra.nl/zakelijk-verzekeren)



**Niels Voortman**  
Adviseur  
zakelijke verzekeringen