

usseler mors

ondernemen en innoveren
met karakter

KAVELPASPOORT STRIP C10

975 m²

De Usseler Mors is een kleinschalig bedrijventerrein met 21 ruim opgezette kavels in Enschede West. Dankzij de ligging aan de A35, dicht bij de op- en afrit zijn de kavels goed bereikbaar.

10 hectare nieuwe kwalitatieve ruimte voor innovatieve bedrijvigheid

De bedrijfskavels met houtwallen als natuurlijke afscheiding variëren in grootte van 630 tot ruim 20.000 m². De vier Mammoet kavels (A-kavels) liggen op de zichtlocatie aan de A35. Van de Solitaire kavels liggen de twee B-kavels centraal in het gebied en de twee E-kavels aan de noordkant van de Haaksbergerstraat. De directe ligging van de tien Strip kavels (C-kavels) aan de Haaksbergerstraat draagt bij aan de

zichtbaarheid van de bedrijven op deze kavels. Grenzend aan de bestaande erven aan de noordzijde van de Haaksbergerstraat zijn de drie Erfkavels (D-kavels) als erven gepositioneerd.

Aantrekkelijk en toekomstbestendig

De Usseler Mors is een aantrekkelijk en toekomstbestendig bedrijventerrein dat aansluit bij de behoeften van bedrijven, met een focus op innovatieve en technologisch gedreven bedrijvigheid.

Ruimte om te groeien en te verduurzamen

De 21 kavels zijn bedoeld voor bedrijven die behoefte hebben aan een eigen plek met volop mogelijkheden. De kavels zijn beschikbaar in verschillende formaten, om zo een breed scala aan bedrijfsactiviteiten te faciliteren en bedrijven de mogelijkheid te bieden om door te groeien en te verduurzamen.



KAVELOVERZICHT

KAVELPASPOORT STRIP C10





TYPE BEDRIJVIGHEID

KAVELPASPOORT STRIP C10

Minimale milieucategorie*

Om in Enschede voldoende ruimte te houden voor bedrijvigheid die enige milieuruimte behoeft gaan we op Usseler Mors uit van een minimale milieucategorie van 3.1 op de kavels vanaf 2.000 m². Voor deze kavel geldt geen minimale milieucategorie en een maximale milieucategorie van 3.2.

Daarnaast kiezen we met de Usseler Mors voor bedrijvigheid met veel economische meerwaarde voor Enschede en voor bedrijvigheid die aansluit bij het technologische profiel van de stad. Daarom is een aantal bedrijfsfuncties uitgesloten van vestiging op de Usseler Mors.

* Let op: de genoemde milieucategorieën zijn nog gebaseerd op de oude VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering uit 2009 (opgenomen in het bestemmingsplan Usseler Es 2008). In het nieuwe omgevingsplan voor de Usseler Mors zal een nieuwe VNG-handreiking (2024) worden gebruikt. Basisuitgangspunt blijft ook in de nieuwe handreiking dat hoe verder weg een activiteit van een woning of andere milieugevoelige locatie plaatsvindt, des te groter de milieugebruiksruimte voor de betreffende activiteit is.

Uitgesloten bedrijfsfuncties:

Groothandel ¹
Logistiek ²
Kleinschalige garageboxen en bedrijfsunits (<100 m ²)
Autohandel en -reparatie
(Volumineuze) detailhandel
Leisure
Horeca (tenzij ondersteunend aan aanwezige bedrijvigheid)
Consumentgerichte dienstverlening ³

- 1 Een groothandel is een bedrijf dat goederen in grote hoeveelheden inkoopt bij fabrikanten of leveranciers en deze vervolgens doorverkoopt aan andere bedrijven, zoals detailhandelaren.
- 2 Een logistiek bedrijf is een onderneming die gespecialiseerd is in het verplaatsen van goederen of personen van een locatie naar een andere, gebruikmakend van verschillende transportmiddelen.
- 3 Consumentgerichte dienstverlening verwijst naar het leveren van diensten direct aan individuele personen die deze diensten voor privédoeleinden afnemen, en niet voor hun beroeps- of bedrijfsactiviteiten.

We zitten in de procedure om het geldende omgevingsplan (bestemmingsplan Usseler Es 2008) en beeldkwaliteitsplan op onderdelen aan te passen. Deze aanpassingen hebben bijvoorbeeld betrekking op vestiging van het gewenste type bedrijvigheid op Usseler Mors, maar ook op aanpassing van bepaalde bouwregels zoals de bouwhoogte, bebouwingspercentage en het uiterlijk van bouwwerken. Deze aanpassingen zijn echter nog niet gereed en de besluiten hierover zijn nog niet genomen op het moment van het opstellen van dit kavelpaspoort. In het kavelpaspoort zijn we uitgegaan van de regels die we in het vast te stellen omgevingsplan of beeldkwaliteitsplan willen opnemen. Er staat een * achter de regels waarvan wij nu hebben geïnventariseerd dat wij deze willen aanpassen. We gaan daarom altijd in gesprek om te kijken of je plannen voldoen aan het uiteindelijk geldende omgevingsplan.



RUIMTE VOOR GROEI, INNOVATIE EN TOEKOMSTBESTENDIG ONDERNEMEN

Ben je op zoek naar een strategisch gelegen bedrijventerrein dat klaar is voor de toekomst? De Usseler Mors biedt precies dat: een hoogwaardige werklocatie voor bedrijven met een sterke focus op technologie en innovatie, met volop ruimte voor doorgroei en verduurzaming.



WAAROM KIEZEN VOOR DE USSELER MORS?

- ❑ **Kavels op maat:**
van 630 tot ruim 20.000 m² – ruimte voor elke fase van jouw bedrijfsontwikkeling.
- ❑ **Toekomstbestendig:**
gasloos, circulair bouwen, hoge beeldkwaliteit en parkmanagement.
- ❑ **Strategische ligging:**
uitstekende bereikbaarheid door de ligging aan de A35 en met het OV. De nabijheid van Kennispark Twente en andere werklocaties. Goede parkeervoorzieningen op de eigen kavel.
- ❑ **Ruimte voor vernieuwing:**
de Usseler Mors creëert schuifruimte op bestaande terreinen voor herstructurering en verduurzaming.

WAT KUN JE VERWACHTEN?

Een bedrijventerrein met een duidelijke visie: alle ruimte voor bedrijven die behoefte hebben aan een eigen plek met volop mogelijkheden. Een plek waar innovatieve bedrijven kunnen doorgroeien en bijdragen aan de brede welvaart van Enschede.

INVESTEER IN DE TOEKOMST VAN JOUW ONDERNEMING

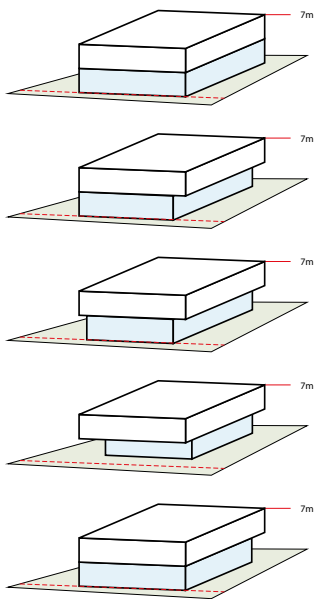
De Usseler Mors is dé kans voor ondernemers die willen bouwen aan een duurzame toekomst en willen groeien.

Met actieve betrokkenheid van de gemeente Enschede en een helder uitgifteprotocol, ben je verzekerd van een solide basis voor je bedrijf.

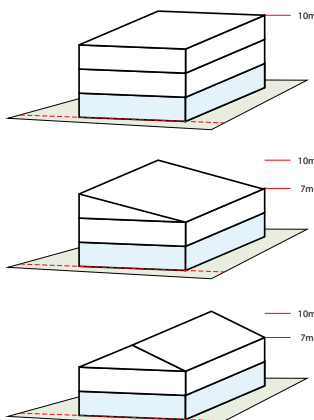
BEELDKWALITEITSPLAN

We zitten in de procedure om het geldende omgevingsplan (bestemmingsplan Usseler es 2008) op onderdelen aan te passen. In het kavelpaspoort zijn we uitgegaan van de regels die we in het vast te stellen omgevingsplan of beeldkwaliteitsplan willen opnemen. Er staat een * achter de regels waarvan wij nu hebben geïnventariseerd dat wij deze willen aanpassen.

VERSCHILLENDE ONDERBOUW STIJLEN MOGELIJK



Verskillende daktypen mogelijk



BEELDKWALITEITSREGELS

- ❑ Het hoofdgebouw is aan twee zijden georiënteerd en heeft twee representatieve voorgevels. Eén aan de noordzijde gericht op de Haaksbergerstraat en één aan de zuidzijde gericht op de nieuwe rondweg.
- ❑ Herkenbare begane grondlaag.
- ❑ De begane grond mag terug liggen ten opzichte van de boven verdieping.
- ❑ De begane grond van de gevels aan noord- en zuidzijde is voorzien van minimaal 40% niet spiegelen glas (lamellen zijn toegestaan)*.
- ❑ Spiegelend glas is in het gehele pand niet toegestaan.
- ❑ Voor gesloten delen in de gevels aan de noord- en zuidzijde moet één hoofdmateriaal gebruikt worden.
- ❑ Een eventuele erfscheiding aan de Haaksbergerstraat in voorgevel rooilijn niet voor het hoofdgebouw. Een hekwerk als erfscheiding is bij de overige zijden enkel toegestaan op de perceelsgrens en moet uitgevoerd worden in een spijlenhekwerk*.
- ❑ Alle reclame is integraal onderdeel van het ontwerp.
- ❑ Een naambord aan de openbare weg is niet toegestaan.
- ❑ Verharding en verlichting in lijn met het [Toetsingskader Openbare Ruimte van de gemeente Enschede \(TOR\)](#)*.
- ❑ Alle toevoegingen zoals zonnepanelen, warmtepompen, batterijopslag en luchtfilter-systemen moeten meegenomen worden in het ontwerp van het hoofdgebouw. Zo kunnen ze optimaal geïntegreerd worden en bijdragen aan de kwaliteit van het bedrijventerrein.

* Onder voorbehoud nog aan te passen omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan.

BEBOUWINGSREGELS KAVEL

- ❑ Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak gebouwd te worden.
- ❑ De voorgevel van het hoofdgebouw staat in de verplichte rooilijn aan de Haaksbergerstraat.
- ❑ Zuidelijke gevel parallel aan voorgevel rooilijn.
- ❑ De minimale bouwhoogte is 7 meter.
- ❑ De maximale bouwhoogte is 10 meter*.
- ❑ Kap is mogelijk*.
- ❑ Minimaal 30% van het kaveloppervlak moet bebouwd worden*.
- ❑ Maximaal 50% van de totale BVO van de kavel heeft een niet zelfstandige kantoorfunctie.
- ❑ De afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelgrens grenzend aan de openbare ruimte is 5 meter.
- ❑ Het is toegestaan om in één van de zijdelingse perceelsgrenzen te bouwen mits de afstand tussen het hoofdgebouw en de andere zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt.
- ❑ Het hoofdgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm: vierkant of rechthoekig.
- ❑ Opslag vindt plaats binnen het hoofdgebouw.
- ❑ De ontsluiting vindt plaats aan de zuidzijde van de kavel.
- ❑ Parkeren vindt plaats op eigen kavel, aantal plaatsen afhankelijk van parkeernorm.
- ❑ U bent zelf verantwoordelijk voor het verwerken van hemelwater en grondwater op uw kavel.
- ❑ Vuilwater dient te worden aangeboden aan de zuidzijde van de kavel, locatie nader te bepalen.
- ❑ De waterbergingsopgave van het totale dakoppervlak is minimaal 55 mm per vierkante meter. Water van overige verharding af laten vloeien naar de wadi en/of greppel.
- ❑ Het samenvoegen van maximaal 2 kavels is toegestaan. In dit geval moet het te realiseren gebouw minimaal 5 meter afstand aanhouden tot beide zijdelingse perceelsgrenzen*.
- ❑ De kavel ligt binnen het spanningsveld van het hoogspanningsnetwerk. De magnetische straling van het hoogspanningsnet kan invloed hebben op bedrijfsapparatuur en producten.

* Onder voorbehoud nog aan te passen omgevingsplan en beeldkwaliteitsplan.



ELEKTRAVOORZIENING

NETWERKCONGESTIE EN ENERGIEBESCHIKBAARHEID

De laatste jaren ervaren we in heel Nederland en ook in Enschede een situatie waarbij er sprake is van transportschaarste. Transportschaarste is een voorloper van netcongestie. Bij het voordoen van transportschaarste wordt er geen nieuwe transportcapaciteit afgegeven voor (nieuwe) grootverbruikersaansluitingen. Hierdoor is het op korte termijn niet mogelijk om een grootverbruik aansluiting aan te vragen. Voor alle kavels in de Usseler Mors is daarom voor de ondernemers een aansluiting van 3×80 A aangevraagd bij netbeheerder Enexis.

Aanvraag en realisatieplanning

De gemeente Enschede heeft voor alle kavels een tijdelijke aansluiting van 3×80 A aangevraagd. Enexis voorziet realisatie van het hoofdnet in het derde kwartaal van 2026. Dit betekent dat in 2027 zal worden overgegaan tot realisatie van de tijdelijke aansluitingen. De tijdelijke aansluitingen mogen maximaal twee jaar bestaan voordat ze moeten worden omgezet in een definitieve aansluiting.

Kosten aansluiting en procedure*

De aansluitkosten bedragen

- ☐ Aansluitkosten tijdelijke aansluiting per kavel € 2.109,00 ex. BTW
- ☐ Kosten bouwstroomkast € 2.700,00 ex B.T.W.
- ☐ Deze kosten worden voorgeschoten door de gemeente Enschede en bij aktepassering van de grond doorberekend.
- ☐ Na overdracht van de grond moet de ondernemer een energiecontract afsluiten voor afname van stroom en de tijdelijke aansluiting om zetten in een definitieve aansluiting.

Gevolgen voor bedrijfsvoering

- ☐ Bedrijven met hoge energiebehoefte moeten zelf oplossingen vinden in bijvoorbeeld zonnepanelen of batterijopslag
- ☐ Binnen 3×80 A kunnen alleen kleinschalige of energiebewuste bedrijfsactiviteiten volledig functioneren

Aanvraag en realisatieplanning

De gemeente Enschede heeft de 3×80 A-aansluitingen collectief aangevraagd. Enexis voorziet realisatie eind 2026. Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend; vertraging is mogelijk door infrastructuurwerkzaamheden en stijgende vraag elders.

Kosten en voorwaarden

Alle kosten voor de aansluiting op 3×80 A worden bij aktepassering in rekening gebracht bij de eindgebruiker. Dit omvat:

- ☐ Aansluitbijdrage netbeheerder
- ☐ Leges en aansluitingskosten door de gemeente

Mogelijke oplossingsrichtingen

Om kavels werkbaar te houden ondanks netbeperkingen, kunnen ondernemers zelf slimme energieoplossingen inzetten:

- ☐ Lokale energieopwekking en opslag
 - Zonnepanelen met batterijopslag
- ☐ Collectieve infrastructuur
 - Energiehub voor meerdere bedrijven

Mocht je problemen voorzien omdat 3x80 A een te kleine aansluiting is voor de uit te voeren bedrijfsactiviteiten? Er zijn meerdere partijen in de regio die je al dan niet via subsidietrajecten kunnen helpen met het vinden van een oplossing.

* tarieven 2026

WATERVOORZIENING

Als je een nieuwe grote wateraansluiting vanaf 6 m³ voor zakelijk gebruik aan wil vragen, moet je er rekening mee houden dat Vitens nieuwe zakelijke drinkwateraanvragen op extra criteria in het aanvraagproces toetst.

Het toetsingskader

Vitens toetst (sinds 2023) nieuwe zakelijke drinkwateraanvragen op scherpere criteria in het aanvraagproces. Naast de standaard vergunnings- en infrastructurele toetsing, waarbij gekeken wordt of drinkwater op de gevraagde locatie geleverd kan worden, wordt er ook getoetst op het passend gebruik van drinkwater en de eventuele bijdrage die het bedrijf levert aan duurzaam watergebruik van haar eindgebruikers. Hiermee wil Vitens zakelijke gebruikers aansporen om gepast, zuinig en efficiënt met drinkwater in het bedrijfsproces om te gaan. Daarnaast om, in het licht van de tekorten aan drinkwaterreserves

op de korte en lange termijn, passende keuzes te maken voor de levering van drinkwater aan klanten.

Wat kan een uitkomst zijn van de beoordeling?

- ☐ Volledige toewijzing van de aanvraag
- ☐ Gedeeltelijke toewijzing van de aanvraag, bijvoorbeeld voor een deel van het gevraagde jaarverbruik en/of voor een kleinere metercapaciteit
- ☐ Afwijzing van de aanvraag, waarbij altijd het aanvragen van een kleinere aansluiting voor huishoudelijk gebruik t.b.v. medewerkers mogelijk blijft

Meer weten over het toetsingskader?

Heb je vragen over het toetsingskader? Of wil je meer weten over de procedure? Kijk dan op www.vitens.nl/Zakelijk/Relatiemanagement/Zakelijk-toetsingskader.

Hier vind je ook de meest actuele informatie over het toetsingskader en de op het moment van aanvragen geldende regels.



HET PROCES VAN BOUWEN

Is je huidige bedrijfspand te klein en heb je de ambitie om verder te groeien? Of is je pand verouderd en verkeert het in slechte staat? Dan kan nieuwbouw de oplossing zijn.

Een nieuw bedrijfspand bouwen begint met een goed plan. Een bedrijfspand bouwen is een traject dat begint bij een grondige analyse van je wensen, gevolgd door de aankoop van bouwgrond, het ontwerp, de omgevingsvergunning en de daadwerkelijke realisatie. Kosten en bouwtijd variëren en zijn sterk afhankelijk van factoren zoals het type pand, de materiaalkeuze, de locatie en de gewenste afwerkingsgraad. Het is essentieel om een plan te maken dat aansluit op jouw bedrijfsprocessen en om het projectmanagement en de bouw te laten begeleiden door een ervaren partner.

Het duurzaam bouwen van jouw bedrijfspand is een belangrijk onderdeel van verantwoord ondernemen en een investering in de toekomst. Je kunt ervoor kiezen om het bedrijfspand te laten bouwen volgens de BREEAM-certificeringsmethode. Deze beoordeelt een project op negen duurzaamheidscategorieën. Ook is GPR Gebouw een mogelijkheid: een digitaal instrument dat de duurzaamheid van gebouwen meet op basis van vijf thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Om je op weg te helpen, zetten wij de belangrijkste stappen voor je op een rij.

1. Oriëntatie

De eerste stap is natuurlijk de keuze voor de Usseler Mors als toekomstige locatie voor je bedrijf. Laat je uitgebreid informeren over het gebied en de mogelijkheden die de Usseler Mors te bieden heeft. Daarnaast verdiep je je in de vestigingsvoorwaarden van de Usseler Mors. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de toegestane milieucategorie.

2. Verkenning van wensen én mogelijkheden

Wat zijn je wensen en wat is er mogelijk

- ☐ type en grootte van het bedrijfspand
- ☐ ligging en grootte van het perceel
- ☐ scan van de financiële mogelijkheden
- ☐ mogelijk passende kavels

Voor de kavels op de Usseler Mors is voor elke kavel een speciaal kavelpaspoort gemaakt, waarop alle specifieke gegevens van de betreffende kavel overzichtelijk zijn gepresenteerd. Voldoet deze kavel niet helemaal aan jouw wensen? De kavelpaspoorten van de overige kavels kun je downloaden via www.usselermors.nl.

3. Inschrijven

De kavels worden uitgegeven volgens het uitgiftebeleid 'Werklocaties Enschede'. Het uitgiftebeleid en het inschrijfformulier kun je ook downloaden via www.usselermors.nl. De kavels worden toegewezen volgens een puntensysteem. Het bedrijf met de hoogste score komt als eerste in aanmerking voor een kavel. Is de kavel van je voorkeur al toegewezen? Dan kom je op volgorde van de hoogte van je score op de reservelijst.

4. Kosteloze reservering

Als de kavel je wordt toegewezen, ontvang je een formele kosteloze reservering van vier maanden.

De reservering omvat:

- ☐ een omschrijving van de kavel
- ☐ de bijbehorende prijs
- ☐ de voorwaarden die volgen uit de inschrijving

Deze reservering is vier maanden geldig. Tijdens deze vier maanden heb je de tijd om je verder te verdiepen in het onderwerp, bijvoorbeeld:

- ☐ de financiering van de kavel en het te bouwen bedrijfspand
- ☐ het programma van eisen voor het pand
- ☐ het ontwerp
- ☐ oriënteren op duurzaam bouwen/ duurzaamheid



HET PROCES VAN BOUWEN

5. Verlengde betaalde reservering

Na de oriëntatieperiode van vier maanden kan de reservering op de kavel worden verlengd met nogmaals vier maanden.

Voor de verlengde reservering van de kavel voor nog eens vier maanden, ben je als aspirant-koper een reserveringsvergoeding verschuldigd. Deze reserveringsvergoeding wordt berekend op basis van de wettelijke rente voor Consumenten-transacties (4% in 2026) over de koopsom op jaarbasis (waarbij een jaar 365 dagen is). De reserveringsvergoeding = totale koopprijs ex. BTW × geldende reserveringsrente × aantal dagen verlenging (maximaal 123)/365 dagen. Over de te betalen reserveringsvergoeding is btw (op dit moment 21%) verschuldigd.

De betaalde reserveringsvergoeding wordt verrekend met de koopsom bij overdracht van de kavel. Als de reservering wordt beëindigd volgt geen restitutie.

In deze periode richt je je op stap 6.

6. Verder met de voorbereidingen

De tijd tussen de reservering en de overdracht van de kavel bij de notaris, gebruik je om een aantal andere zaken in gang te zetten:

a) Regelen van de financiering

b) Uitwerking van het ontwerp

Je gaat verder met het ontwerp van je bedrijfspan, de eventuele selectie van de architect en aannemer en andere zaken die met de bouw te maken hebben. Houd daarbij ook rekening met de uitvoering van een sonderingsonderzoek.

c) Aanvraag omgevingsvergunning

Voordat er met de bouw gestart mag worden, heb je van de gemeente een omgevingsvergunning nodig en moet het ontwerp worden getoetst aan het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Om verrassingen tijdens de formele toets te voorkomen, adviseren wij je om het ontwerp bouwplan – voor indienen van de formele

bouwaanvraag – te laten beoordelen als concept verzoek. Dan wordt gecontroleerd of je de juiste informatie hebt verstrekt en wordt het plan getoetst. Hierdoor voorkom je vertraging bij de formele aanvraag.

De handleiding ‘aanvraag omgevingsvergunning’ kun je downloaden via de website www.usseler-mors.nl

d) Planning

Afhankelijk van je plan neemt het verkrijgen van een omgevingsvergunning circa 8 tot 12 weken in beslag (exclusief eventuele bezwaarprocedures). De precieze planning wordt met je doorgenomen op het moment dat je een bouwplan indient.

7. Mogelijkheid tweede verlenging van de reservering

Na de reserveringsperiode van acht maanden is het mogelijk de reservering per maand te verlengen tegen een vergoeding van € 1.500,00 per maand. Je kunt van deze mogelijkheid gebruikmaken voor een periode van nog eens maximaal vier maanden.

8. Tekenen van de koopovereenkomst

Na afloop van de reserveringsperiode van maximaal twaalf maanden teken je de koopovereenkomst. Normaal gesproken vindt de kaveloverdracht binnen zes weken na het tekenen van de koopovereenkomst plaats bij de notaris. De overdracht kan alleen plaatsvinden als er een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend. Dit betekent dat je in totaal veertien maanden (inclusief reserveringsperiode) de tijd hebt voordat de daadwerkelijke levering plaats zal vinden. Je kunt zelf kiezen of je hiervan gebruik maakt, je bent natuurlijk niet verplicht de volledige termijnen vol te maken. Eerdere levering en transport kan ook, mits er een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend.

HET PROCES VAN BOUWEN

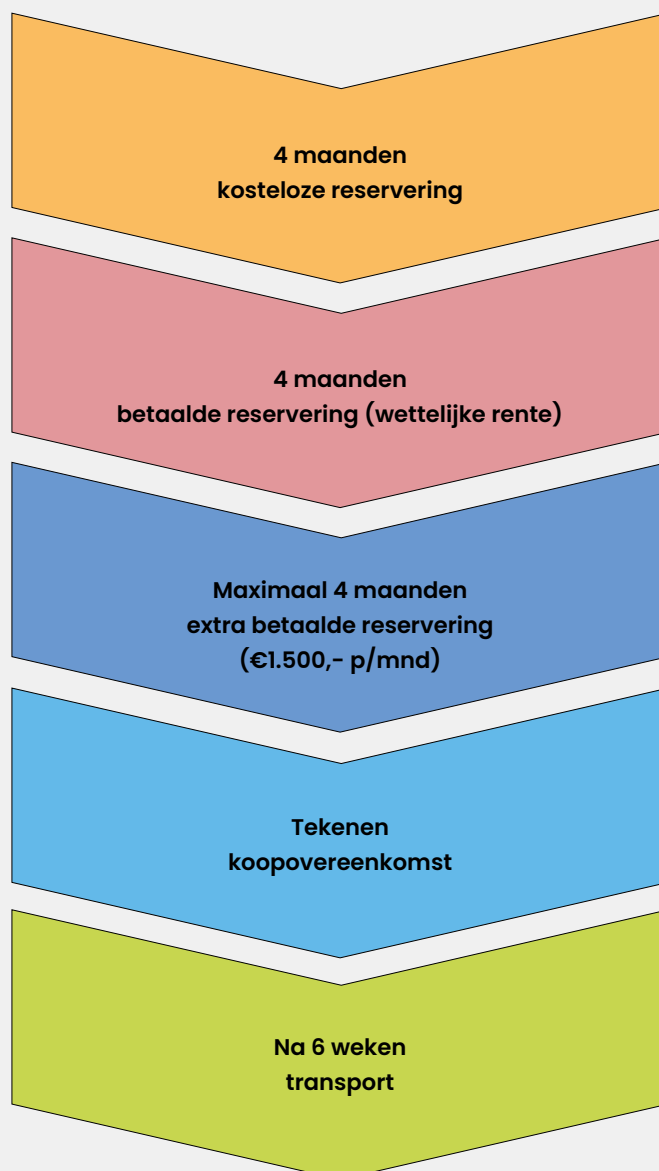
KAVELPASPOORT STRIP C10

9. Kaveloverdracht

De formele overdracht en de betaling van de kavel vinden plaats bij de notaris. De koop van de kavel is dan definitief. Je kiest hierbij zelf de notaris. Als je geen voorkeur hebt, kiest de gemeente Enschede een notaris. De notariskosten en de kadastrale kosten komen voor rekening van de koper.

10. Start bouw

Met de kavel in eigendom en het verkrijgen van de omgevingsvergunning kun je (formeel) starten met de bouw van je nieuwe bedrijfspand.





VERKOOP EN INFORMATIE

Wil je meer weten over de mogelijkheden op de Usseler Mors?
Neem contact op met de gemeente Enschede en ontdek wat
jouw mogelijkheden zijn.

**usseler
mors** ondernemen en innoveren
met karakter



CONTACT

Gemeente Enschede
Postbus 20
7500 AA Enschede
www.enschede.nl/bedrijventerrein-usseler-mors

Jacqueline Achterhuis
Makelaar bouwkavels
06 - 219 452 78
usselermors@enschede.nl
www.usselermors.nl