

Brochure

Enschede Spoordijkstraat 62 7521 CA



Bedrijfsruimtes zijn gedreven in vastgoed.

Wij zijn JB Vastgoed Advies

Sinds 2016 is Bert Mulder actief in de vastgoedmarkt, eerst vanuit een kantoor op de Westermaat en tegenwoordig vanuit het eigen gebouw aan de Enschedesestraat 94.

JB Vastgoed Advies bouwt voort op de stevige basis van het al jaren bestaande kantoor MulderNijkamp. Met de groei van het kantoor en de uitbreiding van onze dienstverlening is destijds gekozen voor een nieuwe naam: JB Vastgoed Advies.

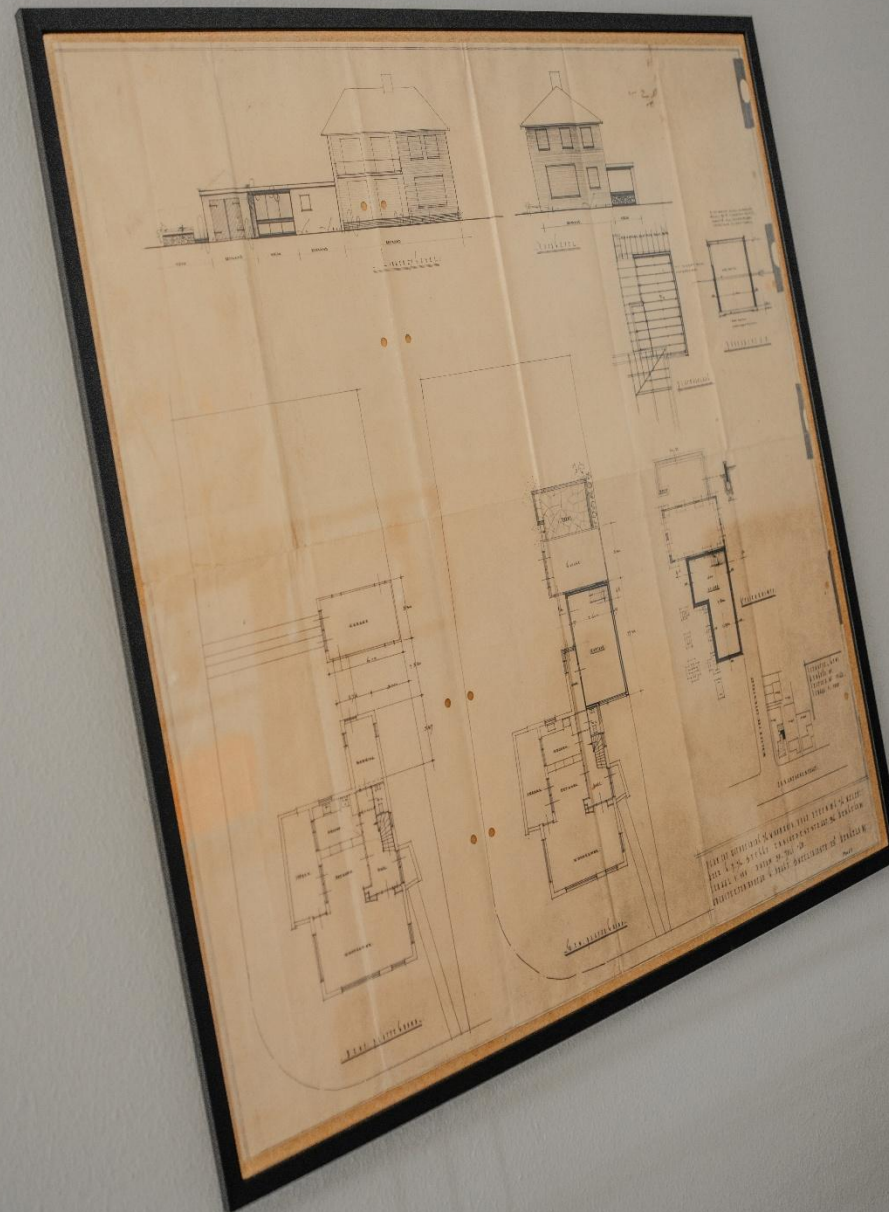
Wij zijn actief in de regio Twente en Overijssel en richten ons op (commercieel) vastgoed, vastgoed beheer, taxaties van zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede de verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.

Enschedesestraat 94

7551 EP Hengelo

074 205 10 18

info@jbvastgoedadvies.nl



Even voorstellen



Bert Mulder RM/RT

06 25 38 58 34

bert@jbvastgoedadvies.nl



Mieke de Vries

074 205 10 18

mieke@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

06 43 20 39 00

tom@jbvastgoedadvies.nl



Nick Driemel

06 34 11 19 66

nick@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

Omschrijving	6
Indeling en oppervlakte(n)	7
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
Foto's	13
Plattengrond	23
Kadaster	25



Omschrijving



Algemeen

Dit goed toegankelijke bedrijfsobject beschikt over een laadkuil met 4 loading docks en is gelegen op het bedrijventerrein Tubantia/Rigtersbleek, direct aan de Westerval – een belangrijke invalsweg – en op korte afstand van het centrum van Enschede. Het terrein is voorzien van een verharding en beschikt tegens over een buitenterrein van ca. 850 m² links van de bedrijfshal, geschikt voor het parkeren van voertuigen en/of het opslaan van materialen. Dankzij de indeling en ligging is het object uitstekend geschikt voor op- en overslagactiviteiten, eventueel in combinatie met stadsdistributie.

Locatie

Het object is gelegen op industrieterrein Tubantia/Rigtersbleek. Het onderhavige bedrijventerrein is gelegen aan de rand van het centrum van Enschede. Bekende bedrijven in de directe omgeving betreffen Mondial Pack, The Compound Company, Hartman, Karwei en Energiewacht.

Bereikbaarheid

Het distributiecomplex is met groot en klein vervoer zeer goed bereikbaar en wordt ontsloten door afrit Enschede West in combinatie met een van de belangrijkste toegangswegen van Enschede: de Westerval, welke direct in verbinding staat met de rijksweg A35 en A1, richting Amsterdam en Berlijn. Ook lokale uitvalswegen naar omliggende plaatsen zoals Oldenzaal, Hengelo en Haaksbergen zijn direct en goed bereikbaar. Op loopafstand van het object (circa 10 minuten) bevindt zich het NS trein- en busstation van Enschede.

Omschrijving

Huurprijs

In overleg met opdrachtgever.

Huurtermijn

In overleg met opdrachtgever.

Indeling / oppervlaktes

Het object heeft een totale oppervlakte van ca. 4.800 m² v.v.o. bedrijfsruimte waarbij ongeveer halverwege de hal een brand scheidende wand is geplaatst voorzien van 2 overheaddeuren. In de hal is een eenvoudige kleine kantoorruimte aanwezig. Naast het voorterrein welke voorzien is van de laadkuil is aan de linker achterzijde nog een ruim buitenterrein aanwezig van ca. 850 m².

Omgevingsfactoren

Het object is gelegen op het industrieterrein waar meerdere bedrijven zijn gehuisvest van de opslag en verwerking van (zwaardere) goederen. Zodoende is de infrastructuur goed ingericht op (vracht)verkeer.

Parkeervoorzieningen

Er is ruim voldoende mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein. De laad- en losmogelijkheden zijn gesitueerd aan de voorzijde, aan de Spoordijkstraat middels een laadkuil met 4 loading docks.

Voorzieningen

- gladde betonnen vloeren;
- voorzien van kantoor/kantine met toiletvoorziening;
- led armaturen;
- 3 elektrische overheaddeuren op maaiveld;
- 1 laadkuil verhard middels stelcon beton met 4 loading docks welke zijn voorzien van docklevellers;
- vrije hoogte variërend van circa 4,6 meter tot 6,0 meter;
- stroomaansluiting 3 x 250 ampère;
- brandmeldinstallatie;
- sprinklerinstallatie;
- brandslanghaspels;
- buitenterrein linksachter groot ca. 850 m², bestraat met klinkers;



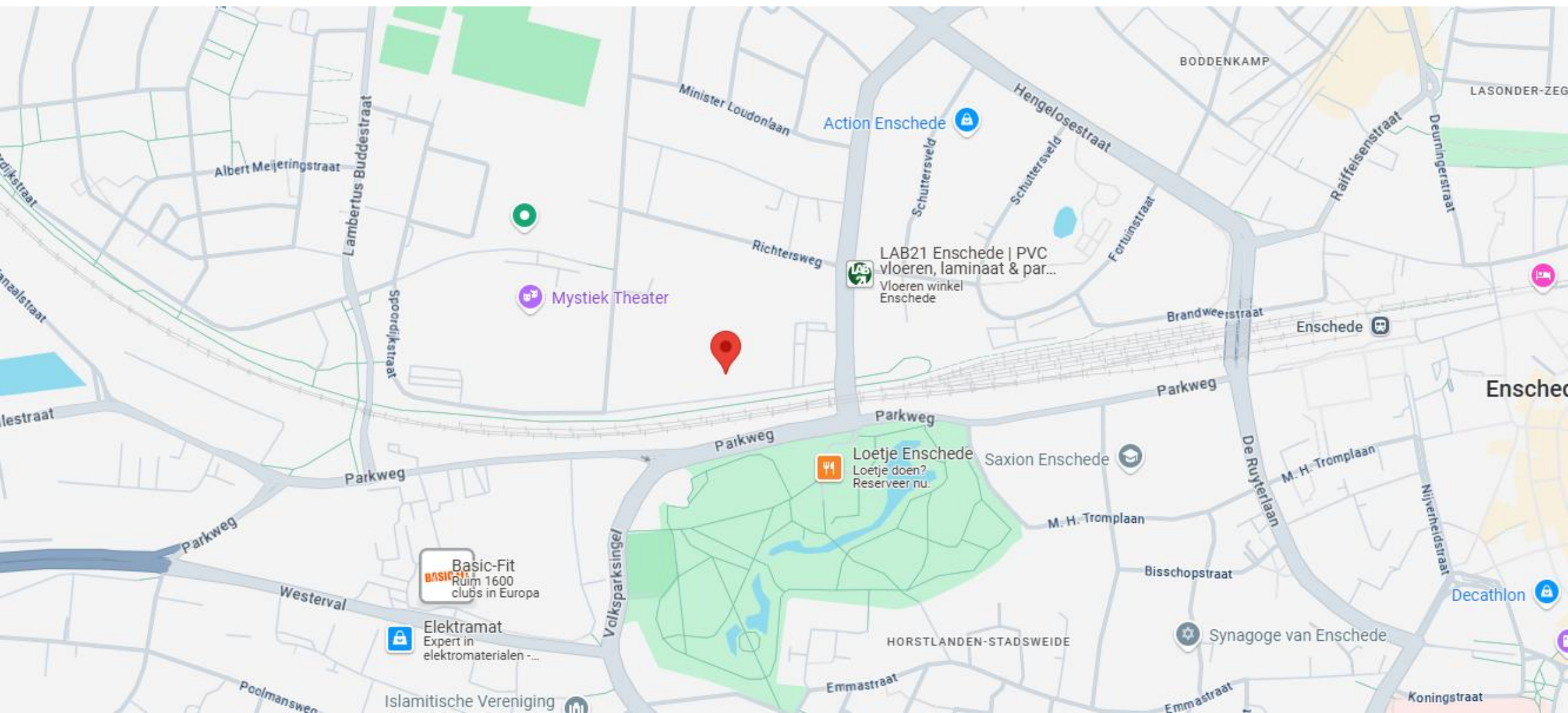
Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M²
Begane grond	Bedrijfsruimte I	2302
	Bedrijfsruimte II	2398
	Kantoor/kantine	10
Totaal		4800
	Buitenterrein	850

De oppervlakten zijn afkomstig van een plattegrondtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



Locatiekaart



Bestemmingsplan

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen en garagebedrijven.
 - niet-zelfstandige kantoorfunctie als integraal onderdeel van de bedrijfsactiviteiten tot een bruto-vloeroppervlak per bedrijf van maximaal 30 % van het bruto-vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;
 - bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
 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 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1)

2. 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 Lijst van Bedrijfstypen
 - b. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel perifeer" is uitsluitend de vestiging van een bouwmarkt toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Bedrijf" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 3.1;
- b. 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.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;

Bestemmingsplan

3.2.3 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.

3.2.4 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 3.2.2 en 3.2.3 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.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

lid 3.2.1, 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 de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 3.1, onder a, op die locatie toegestane bedrijven;

lid 3.2.1, onder a, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;

- c. lid 3.2.3, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
- d. lid 3.2.3, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter;

De in dit lid genoemde afwijkingen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Bestemmingsplan

3.4 Specifieke gebruiksregels

- a. 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.
- b. 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.
- c. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten

behoefte van bewoning;

3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

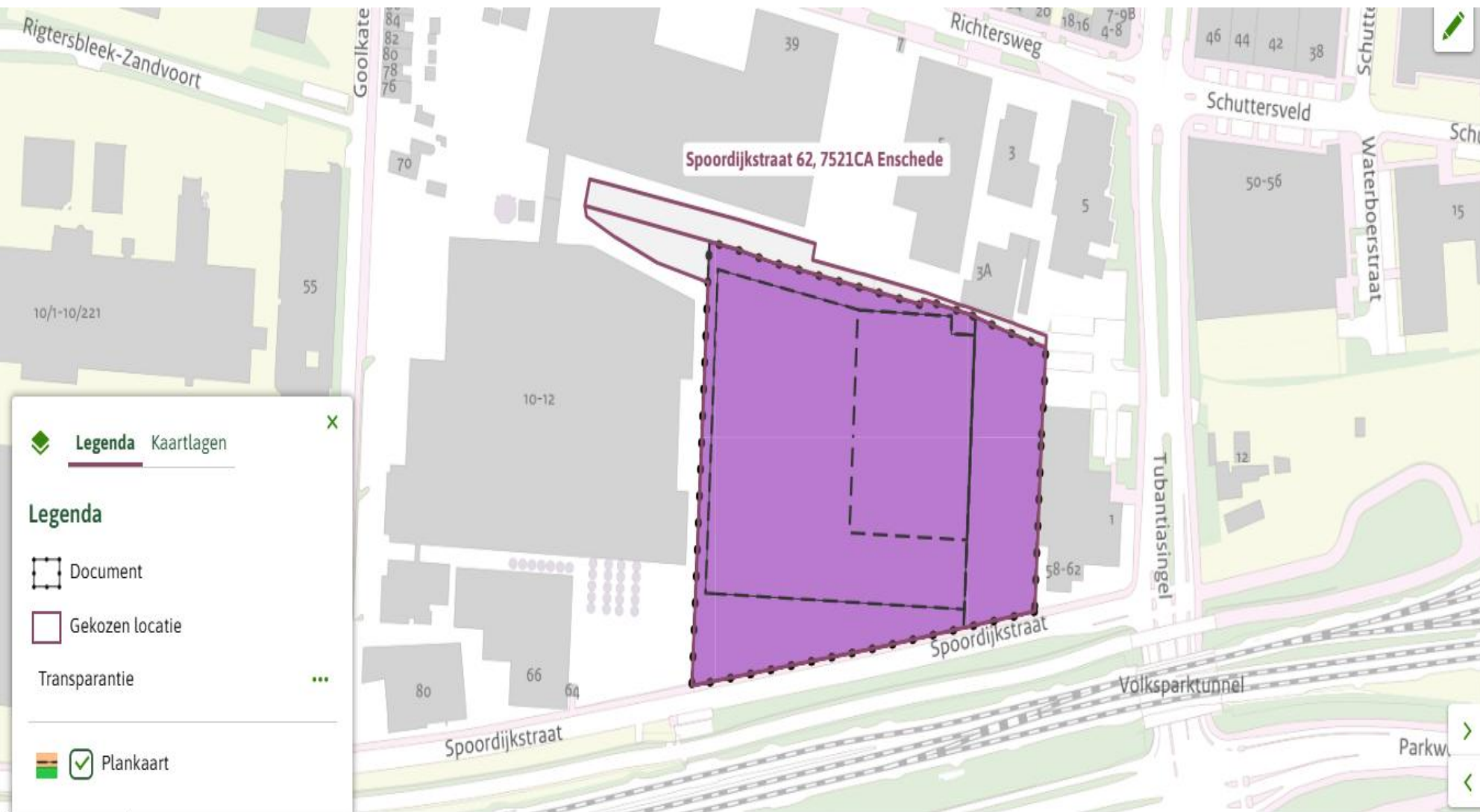
3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een afwijken van het bepaalde in lid 3.1, onder a, 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 de hoofdgroep Bedrijven van bijlage van deze regels dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 3.1, onder a, op die locatie toegestane bedrijven.

3.6 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 "detailhandel perifeer" 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;

Bestemmingsplan



Bestemmingsvlakken (1)

 **Bedrijf >**

Bouwvlakken (1)

 **bouwvlak**

Functieaanduidingen (3)

 **detailhandel perifeer**

 **bedrijf tot en met categorie 3.1**

 **bedrijf tot en met categorie 3.2**

Maatvoeringen (1)

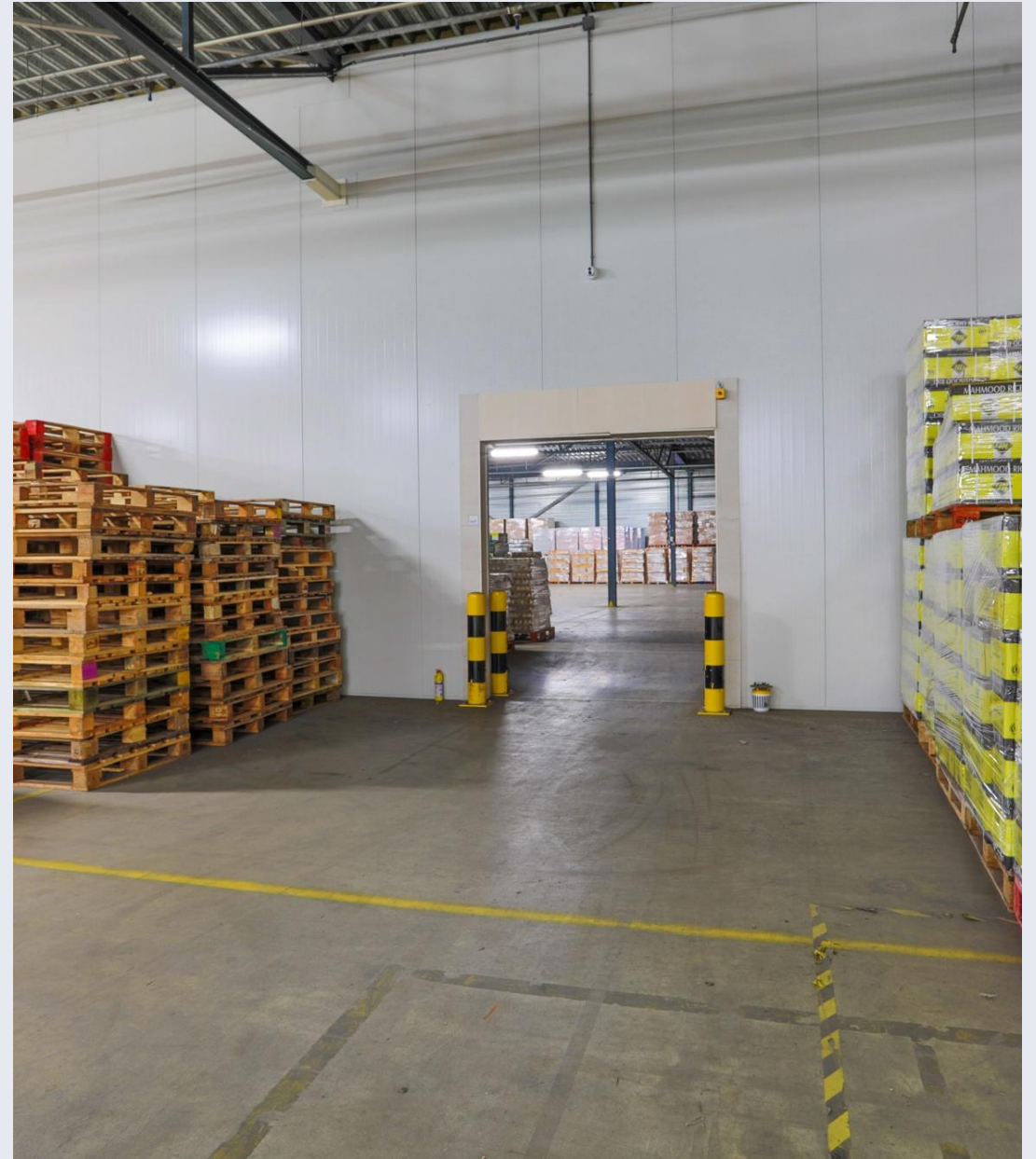
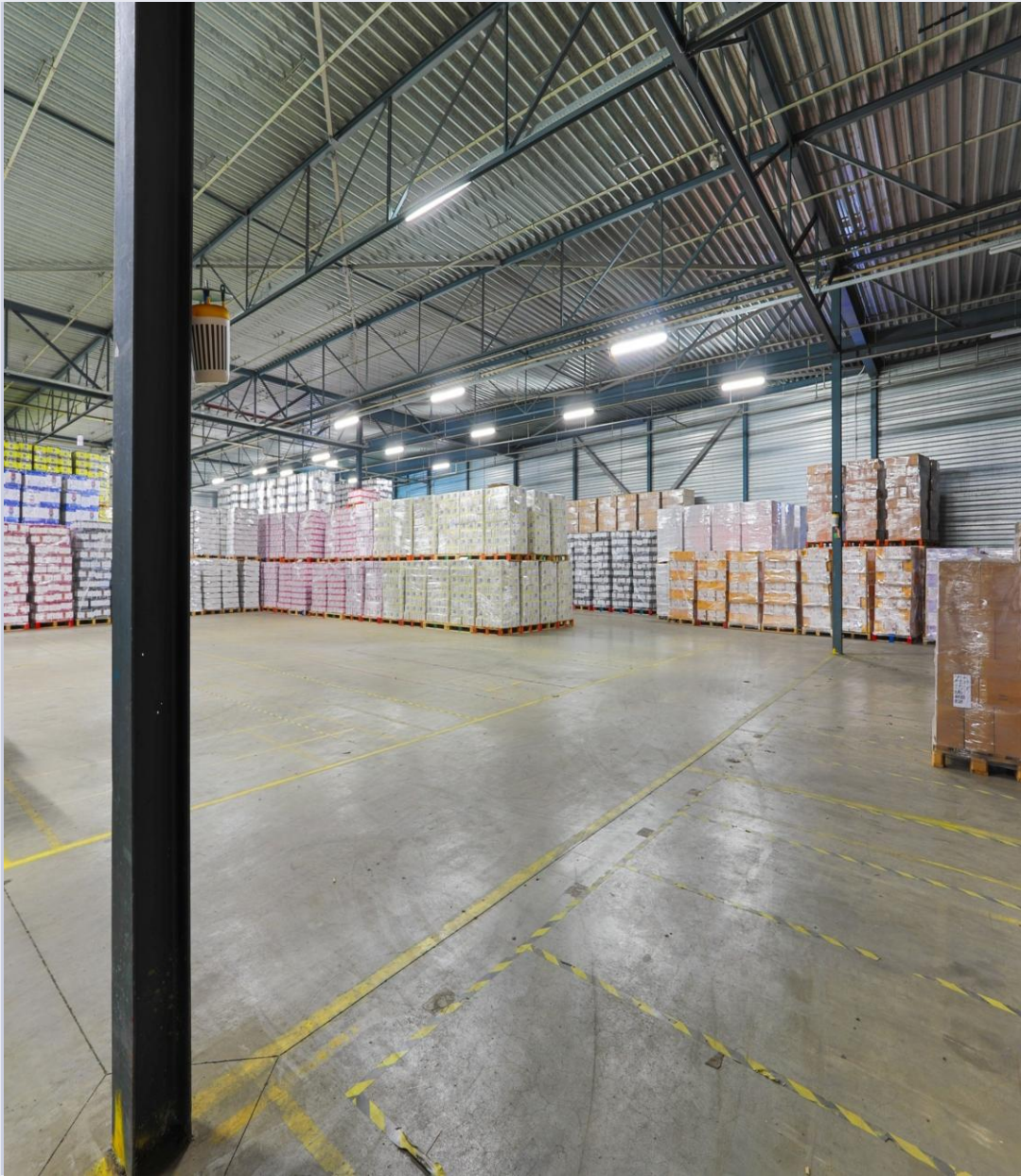
 **Maximum bouwhoogte (m) (1)**

Foto's

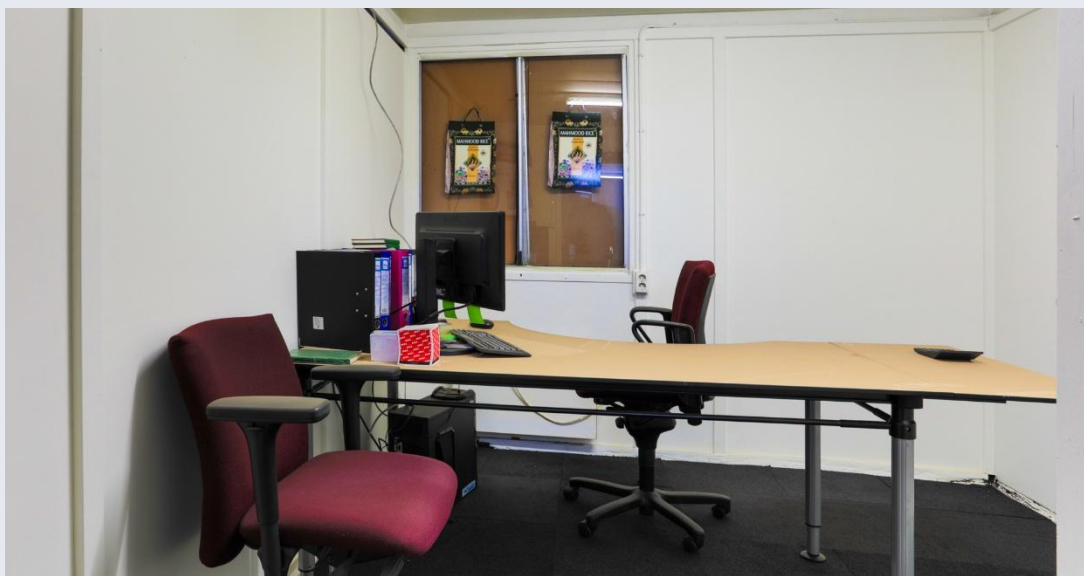












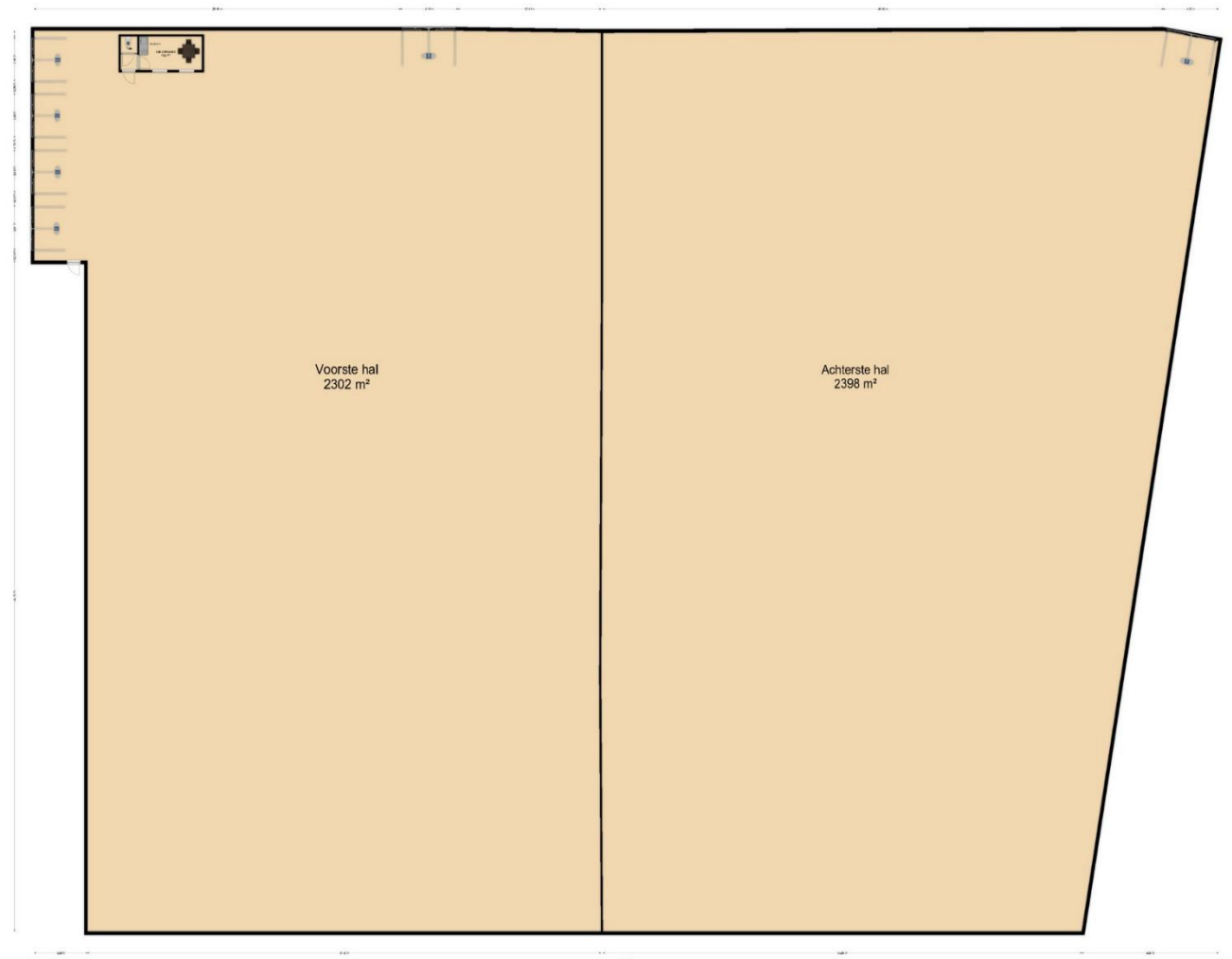




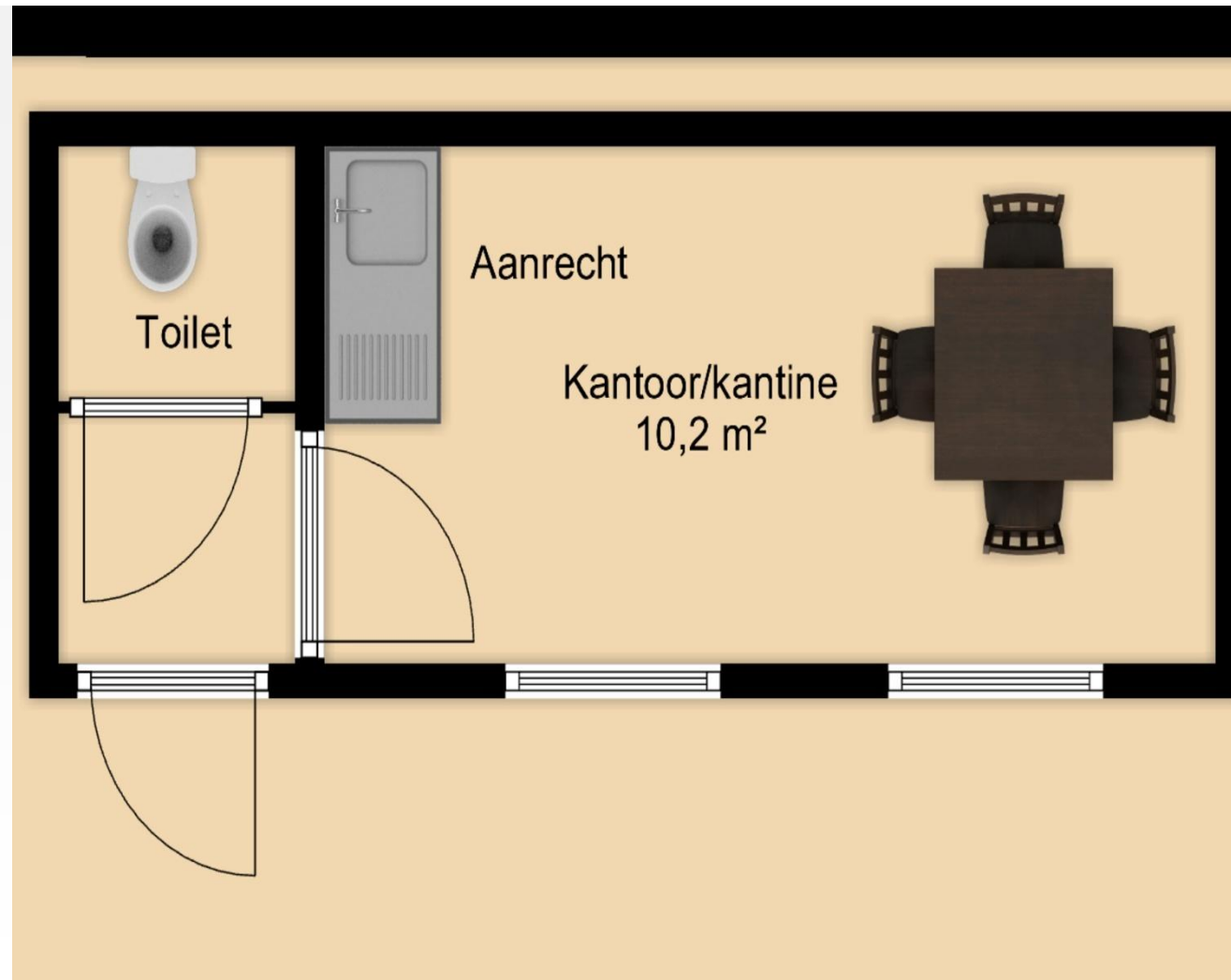




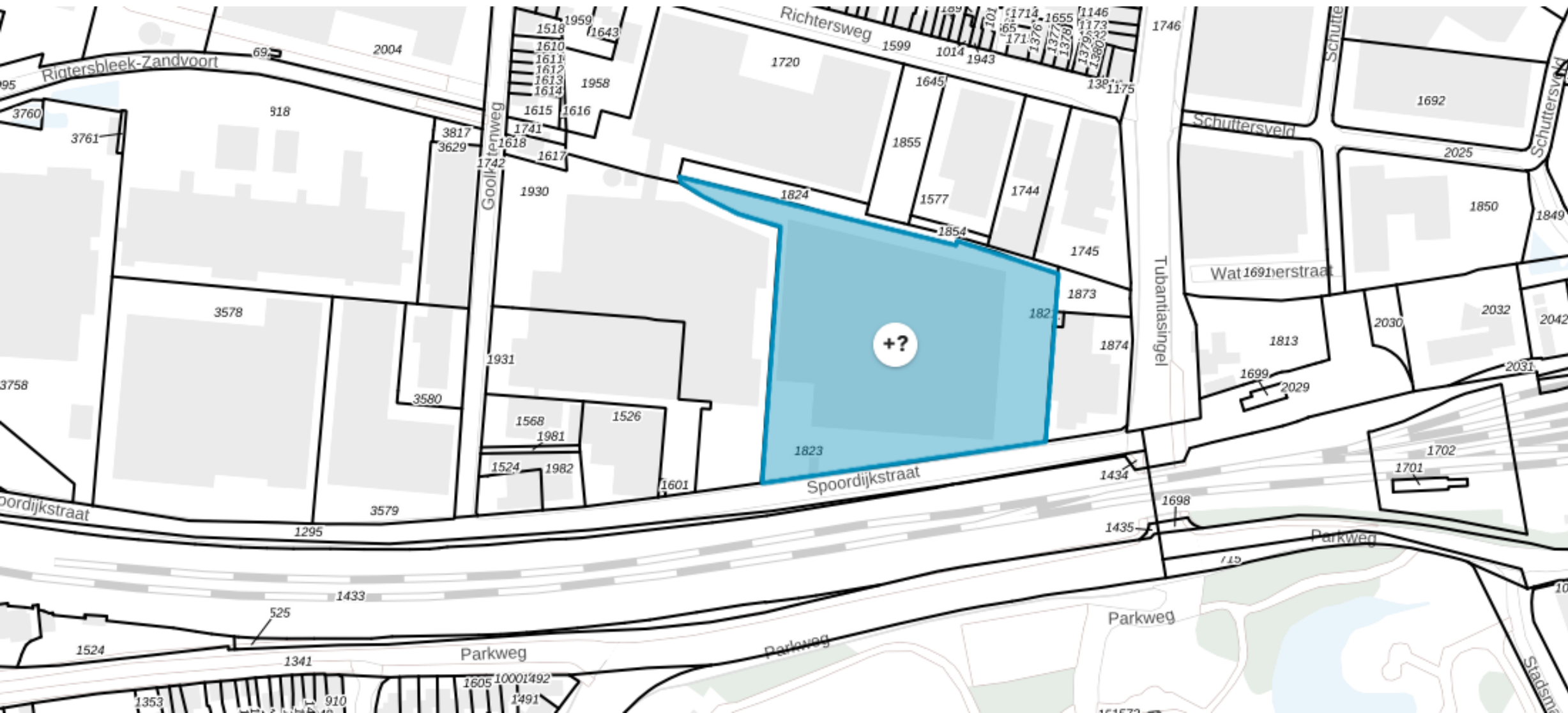
Plattegrond



Plattegrond



Kadaster



Interesse in dit object? Neem contact op met Bert

06 25 38 58 34

bert@jbvastgoedadvies.nl



Ondanks het gegeven dat de inhoud van dit document nauwkeurig is gecontroleerd, kan JB Vastgoed Advies B.V. geen verantwoordelijkheid nemen voor enige geleden schade of verlies als gevolg van welke onjuiste gegevens dan ook weergegeven in dit document. Niets van deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van JB Vastgoed Advies B.V.