

| Brochure

Enschede Oostveenweg 111 7533 VS



Bedrijfsmakelaars gedreven in vastgoed.

Wij zijn JB Vastgoed Advies

JB Vastgoed Advies is ontstaan uit het reeds jaren bestaande kantoor MulderNijkamp. Met het aantrekken van een mede-eigenaar en het uitbreiden van onze dienstverlening hebben we besloten de naam te wijzigen naar JB Vastgoed Advies.

Zo kunnen we ons nog meer specialiseren in (commercieel) vastgoed, vastgoed beheer, taxaties voor zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede 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



Job Zwart RT

06 19 96 54 59

job@jbvastgoedadvies.nl



Mieke de Vries

074 205 10 18

mieke@jbvastgoedadvies.nl



Eline Kleinsman

074 205 10 18

eline@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

06 43 20 39 00

tom@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

Omschrijving	5
Indeling en oppervlakte(n)	7
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
Foto's	15
Plattengrond	27
Kadaster	29



Omschrijving



Algemeen

Aan de Oostveenweg 111 te Enschede bieden wij een veelzijdig bedrijfsobject te huur aan, bestaande uit bedrijfsruimte, kantoorruimte en een separate opslagruimte aan de achterzijde. Dankzij de gunstige ligging, goede bereikbaarheid en diverse gebruiksmogelijkheden is dit pand geschikt voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten.

Locatie

Het object bevindt zich in de woonwijk Vele Lindenhof, op een uitstekende zichtlocatie aan de rand van het centrum van Enschede. De belangrijke uitvalswegen Oliemolensingel en Gronausestraat liggen op slechts ca. 500 meter afstand, waardoor zowel het centrum als de omliggende regio snel bereikbaar zijn.

Bereikbaarheid

Het pand is goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte (Wooldrik) ligt op ca. 10 minuten loopafstand. Via de nabijgelegen N35 en A35 zijn omliggende steden en bedrijventerreinen snel te bereiken.

Omschrijving

Huurprijs

€ 2.500,- per maand excl. Btw G/W/E.

Huurtermijn

Minimale huurperiode 2 (twee) van jaar.

Indeling / oppervlaktes

Het object heeft een totale oppervlakte van ca. 375 m² welke als volgt is onderverdeeld:

Begane grond:

- Bedrijfsruimte van ca. 210 m²
- Kantoorruimte van ca. 83 m²
- Opslagruime van ca. 82 m²

Parkeervoorzieningen

Langs de Oostveenweg zijn diverse gratis parkeerplaatsen beschikbaar. Bovendien is er parkeergelegenheid op eigen terrein.

Voorzieningen

- Eigen pantry;
- Eigen toiletruimte;
- Entree aan de voorzijde van het pand;
- Ingang d.m.v. garagedeuren aan de zijkant van het pand;
- Te gebruiken voor meerdere doeleinden;
- Dichtbij het centrum gelegen;
- Gratis parkeergelegenheden tegenover het pand;
- Eigen parkeergelegenheid naast het pand;
- Goed te bereiken middels eigen en openbaar vervoer.

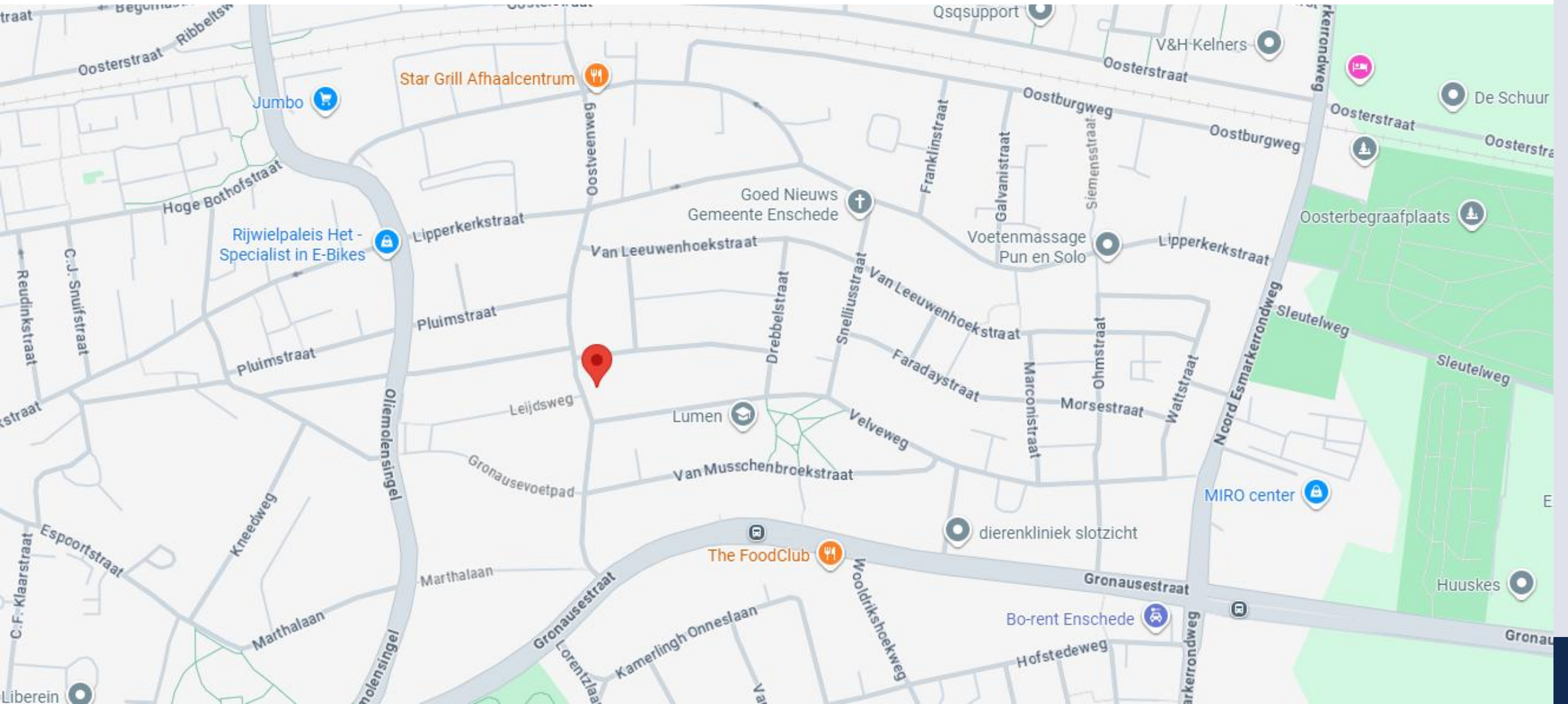
Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M ²
Begane grond	Bedrijfsruimte	210
	Kantoorruimte	83
	Opslagruimte	82
Totaal		375

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, garagebedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
 2. niet-zelfstandige kantoorfunctie als integraal onderdeel van de bedrijfsactiviteiten;
 3. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de voor “Bedrijf” aangewezen gronden

mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 3.1 worden gebouwd;

- 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 “maximum bouwhoogte (m)” mag de bouwhoogte niet

worden overschreden;

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;
- c. het maximum bebouwingspercentage voor bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 50%;
- d. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak is gelijk aan de maximum bouwhoogte voor hoofdgebouwen;
- e. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 5 meter;



Bestemmingsplan

f. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² per wooneenheid mag bedragen;
2. de toegestane maximale goothoogte 3 meter mag bedragen;
3. de maximale bouwhoogte 6 meter mag bedragen;
4. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van de wooneenheid;
5. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van de wooneenheid.

3.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

3.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m²;
- b. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

3.2.6 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4 en/of 3.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de gebruiksmogelijkheid van aangrenzende gronden;
- b. de bereikbaarheid van hulpdiensten

Bestemmingsplan

3.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. 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;
- b. lid 3.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
- c. lid 3.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 7 meter.

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 cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 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. bestaande bedrijfsmatige opslag, die afwijkt van het bepaalde in lid 3.5, onder a en/of b, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid 3.1, onder a zijn risicovolle bedrijven niet op een afstand van minder dan 30 meter van woningen of andere milieugevoelige bebouwing toegestaan;
- e. tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;

Bestemmingsplan

2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning;
3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatig gokken;
5. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 3.1, onder a, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die 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 die bedrijfsactiviteit, 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 bedrijfsactiviteiten.

- b. lid 3.5. onder d, ten behoeve van de vestiging van een risicovol bedrijf op een afstand van minder dan 30 meter van woningen of andere milieugevoelige bebouwing, mits uit onderzoek blijkt dat het risicovol bedrijf aanvaardbaar is in de directe omgeving van woningen of andere milieugevoelige bebouwing.

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 cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. het wijzigen van de bestemming "Bedrijf" in de bestemming "Wonen" alsmede het toevoegen van een bouwvlak en/of het veranderen van de vorm van een bestaand bouwvlak, indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is, met dien verstande dat:
 1. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 27 (algemene aanduidingsregels);
 2. de woningen gebouwd moeten worden in de voorgevelrooilijn;
 3. in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;

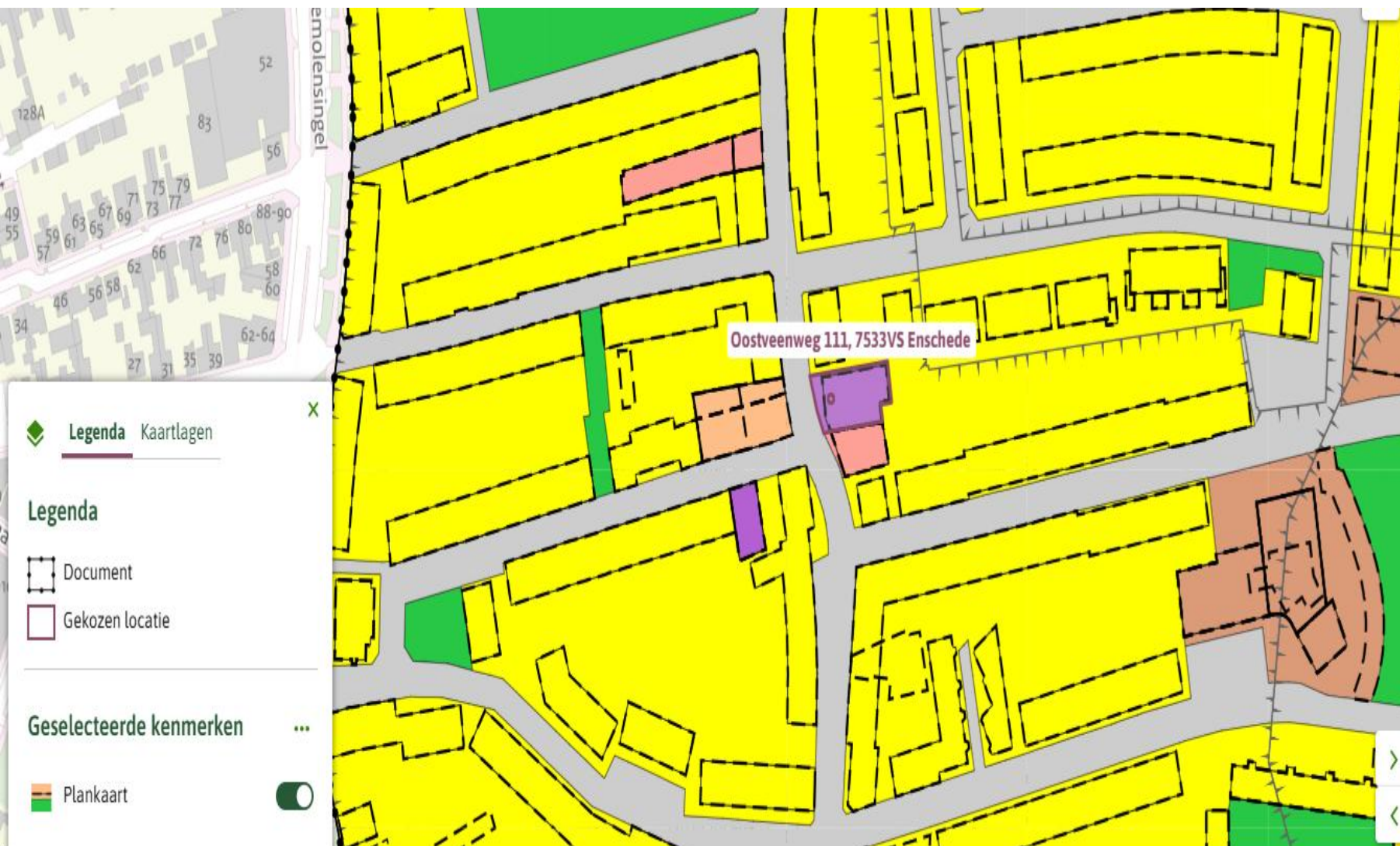
Bestemmingsplan

4. omliggende bedrijven en voorzieningen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad en ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;
5. voor het overige het bepaalde in artikel 23 ten aanzien van de bestemming “Wonen” van overeenkomstige toepassing is.
- b. Een wijzigingsplan als bedoeld in lid 3.7 onder a kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat:
 1. is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de woonfunctie en dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
 2. in overleg met het bevoegd gezag door middel van een archeologisch vooronderzoek inzicht is gegeven over de aanwezigheid van archeologische waarden;
 3. is aangetoond dat een duurzame waterhuishouding gewaarborgd kan worden;
 4. is aangetoond dat de nieuwe ruimtelijke

ontwikkeling niet leidt tot een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor de luchtkwaliteit, of per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of deze slechts in niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;

5. is aangetoond dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op basis van de wet geluidhinder een aanvaardbaar plan is;
6. is onderzocht of realisatie van het plan leidt tot verstoring en/of vernietiging/doding van door de Wet natuurbescherming beschermde planten- en diersoorten en, indien het laatste het geval is, of er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een afwijking op grond van de Wet natuurbescherming kan worden verleend;
7. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Bestemmingsplan



Wonen >

Bedrijf >

Verkeer - Verblijfsgebied >

Detailhandel >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

overige zone - archeologisch onderzoeksgebied b >

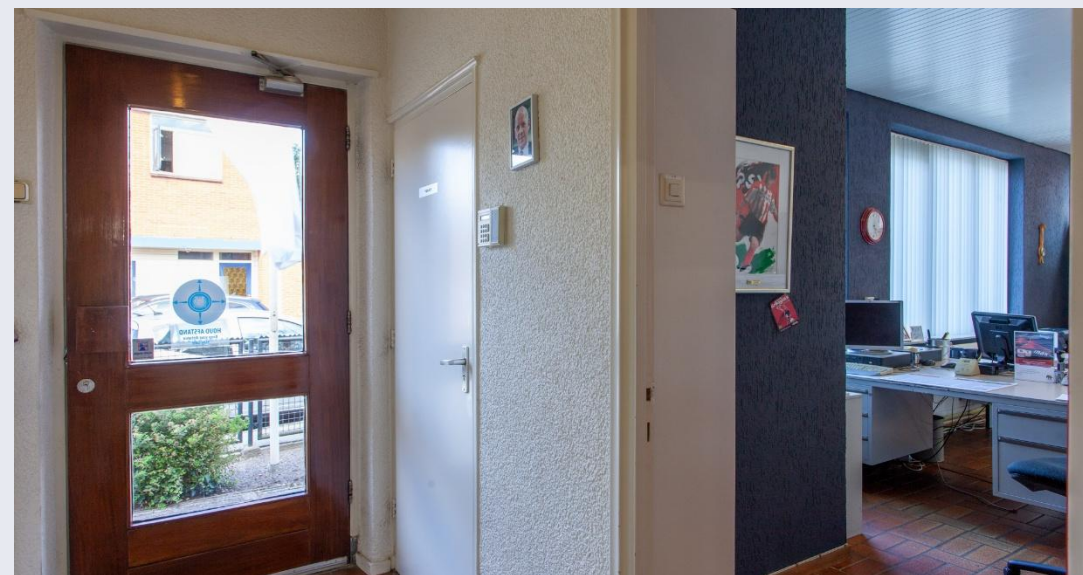
Maatvoeringen (2)

Foto's











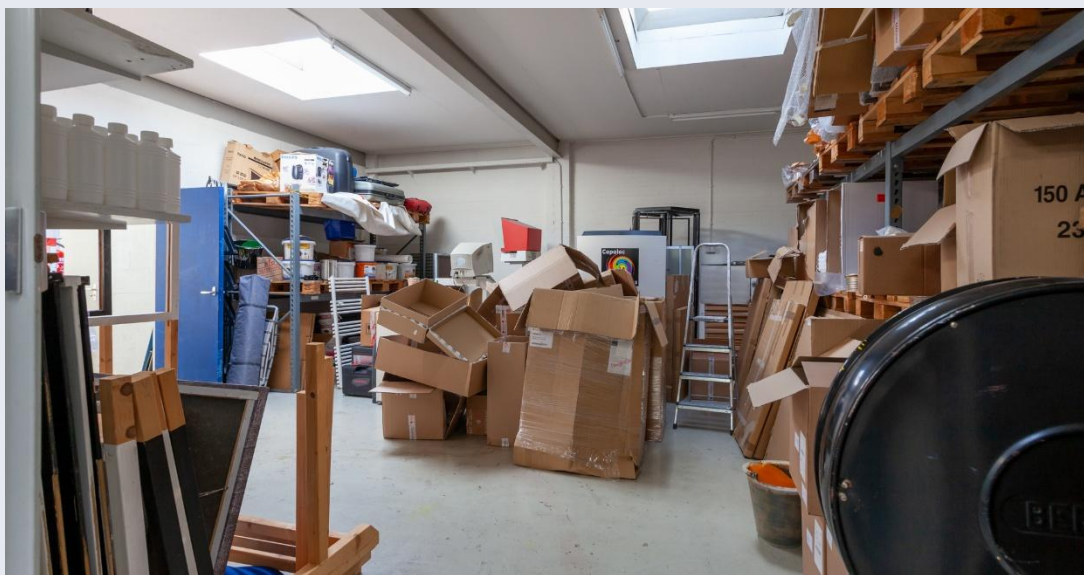










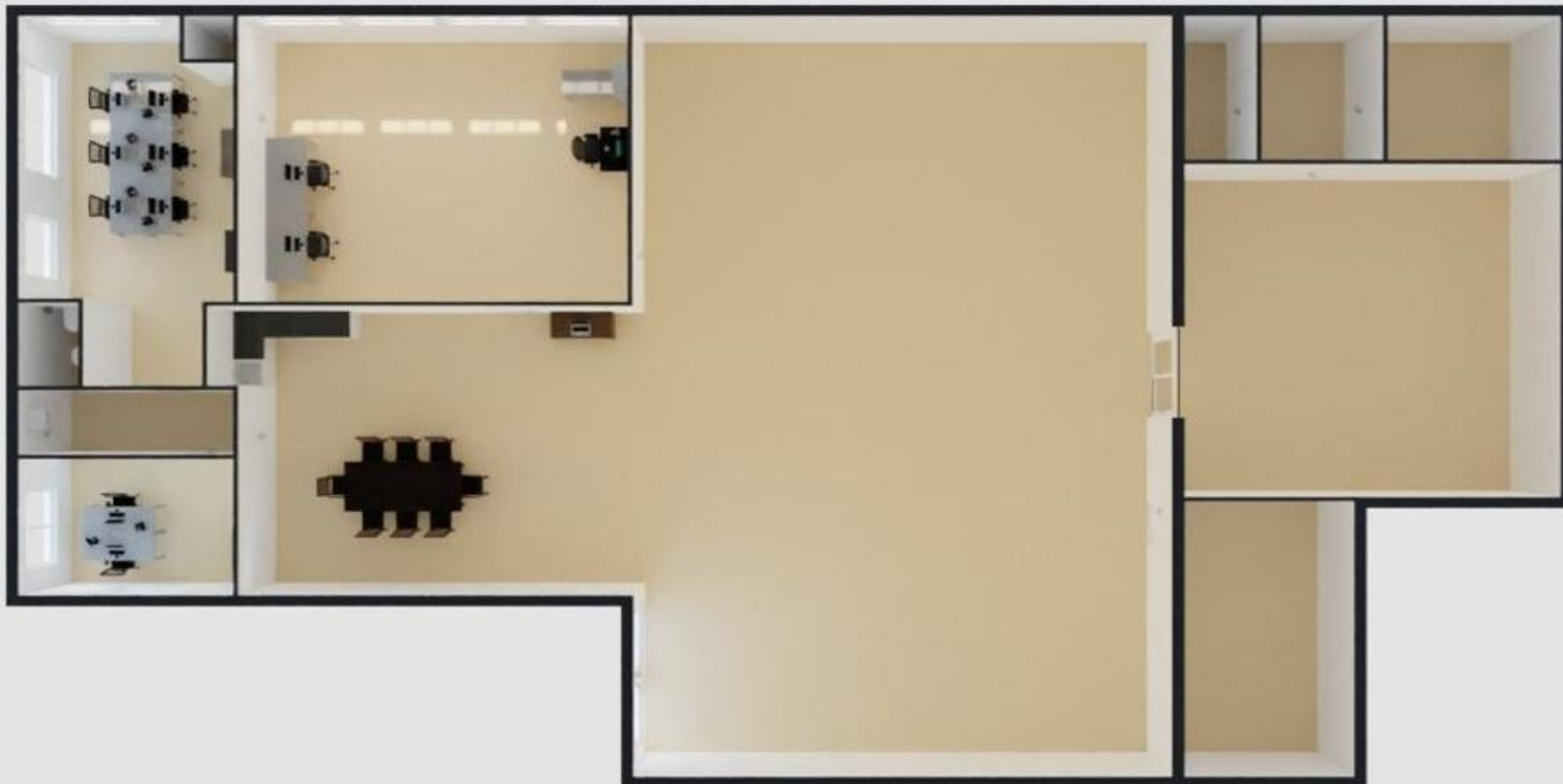




Plattegrond



Plattegrond



Kadaster



Interesse in de Oostveenweg 111? 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.