

Brochure

Enschede Laarressingel 87A 7514 EM



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	6
Indeling en oppervlakte(n)	7
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
Foto's	13
Plattengrond	19
Kadaster	22



Omschrijving



Algemeen

Te huur aangeboden, unieke, kleinschalige en zelfstandige kantoorruimte van ca. 108 m² gelegen op zichtlocatie in Enschede. Het voormalig woonhuis is al lange tijd commercieel in gebruik en dus uitstekend bruikbaar als kantoorruimte. In 2021 is het object volledig wit geverfd waardoor het pand nog meer in het oog springt. Parkeren is aan de voorzijde van het object en in de directe omgeving goed mogelijk. Daarmee is het object uitstekend bruikbaar voor (financieel) dienstverlenende bedrijven die afhankelijk is van een goede bereikbaarheid voor de klanten.

Locatie

Het object is gelegen aan de Laaressingel 87a te Enschede en ligt tussen het centrum van Enschede en de woonwijk Schreurserve ten noorden van Enschede.

Bereikbaarheid

Het object is zowel middels eigen- als openbaar vervoer (goed) te bereiken. De op- en afrit van Enschede zuid is op ca. 4 km gelegen. In de directe omgeving op loopafstand zijn meerdere bushaltes gelegen.



Omschrijving

Huurprijs

€ 1.075,- excl. BTW per maand.

Servicekosten

Verhuurder zal maandelijks een bedrag van € 250,- euro excl. BTW in rekening brengen ten behoeve van:

- Gas;
- Water;
- Elektra;

Huurtermijn

minimale huurperiode van 2 (twee) + 1 (één) jaar, thans afwijken hiervan is mogelijk.

Parkeervoorzieningen

Direct aan de voorzijde van het object aan de singel zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Tevens zijn in de woonwijk genoeg parkeermogelijkheden aanwezig.

Voorzieningen

- Eigen entree met wachtruimte;
- Eenvoudige/functionele keuken;
- Toilet;
- CV-ketel i.c.m. radiatoren;
- Eigen tussenmeters;
- Vloer, wand en plafond afwerking.

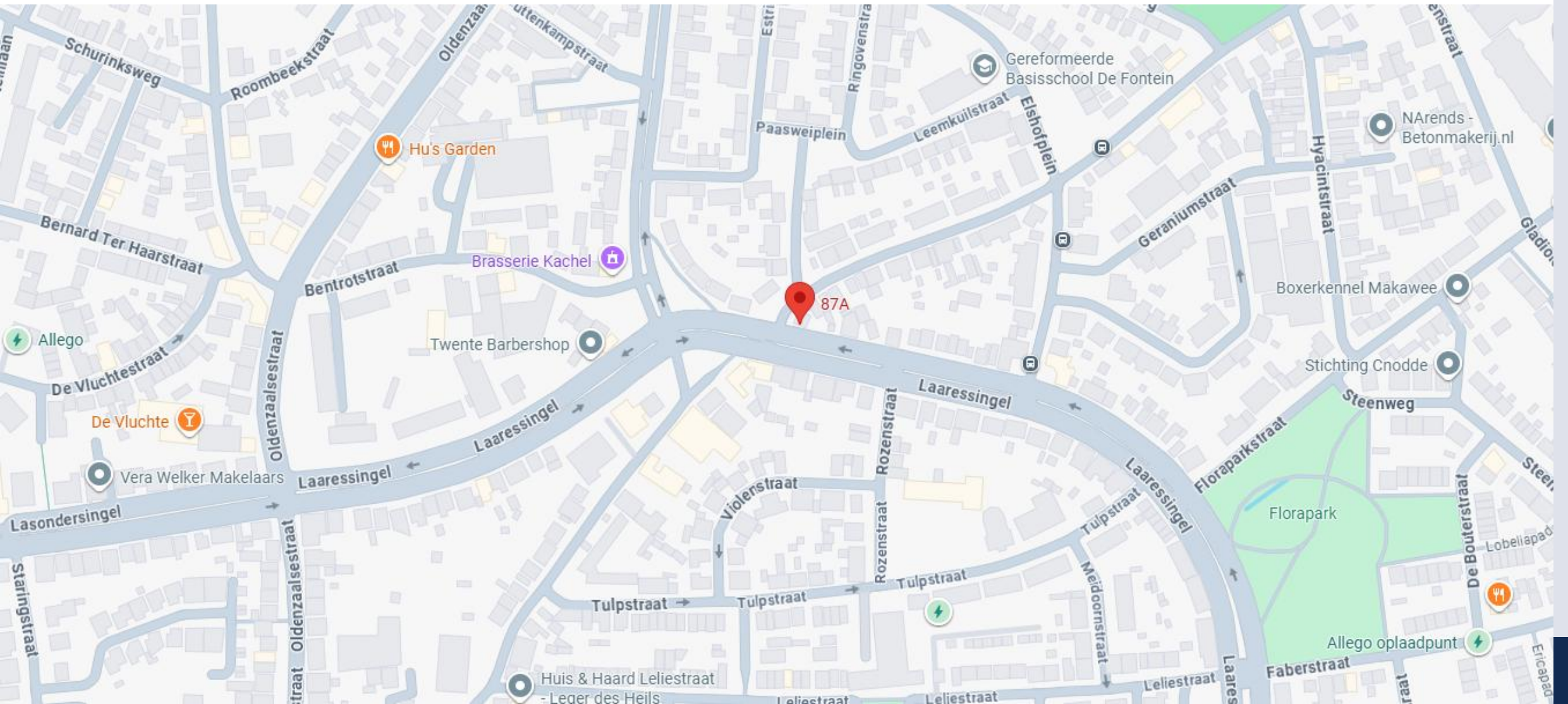
Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M ²
Begane grond	Kantoorruimte	47
Eerste verdieping	Kantoorruimte	40
Tweede verdieping	Kantoorruimte	21
Totaal		108

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 6 Detailhandel

- 6.1 Bestemmingsomschrijving
- 6.2 Bouwregels
- 6.3 Afwijken van de bouwregels
- 6.4 Specifieke gebruiksregels
- 6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. detailhandel, met ondergeschikte dienstverlening welke betrekking heeft op de de branche van de detailhandel, al dan niet in combinatie met een woonfunctie op de verdieping(en), met uitzondering van risicovolle inrichtingen;
 2. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor "Detailhandel" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 6.1.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" mag de goothoogte en bouwhoogte niet worden overschreden;

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken

gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd tot maximaal 50 m²;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen;

6.2.4 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.

Bestemmingsplan

6.2.5 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 6.2.2, 6.2.3 en 6.2.4 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningende volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

6.2.6 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4 en/of 6.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 6.2.2, onder a, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan

50% ;

- b. lid 6.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
- c. lid 6.2.4, 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.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten

behoefte van perifere detailhandel;

- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Bestemmingsplan

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

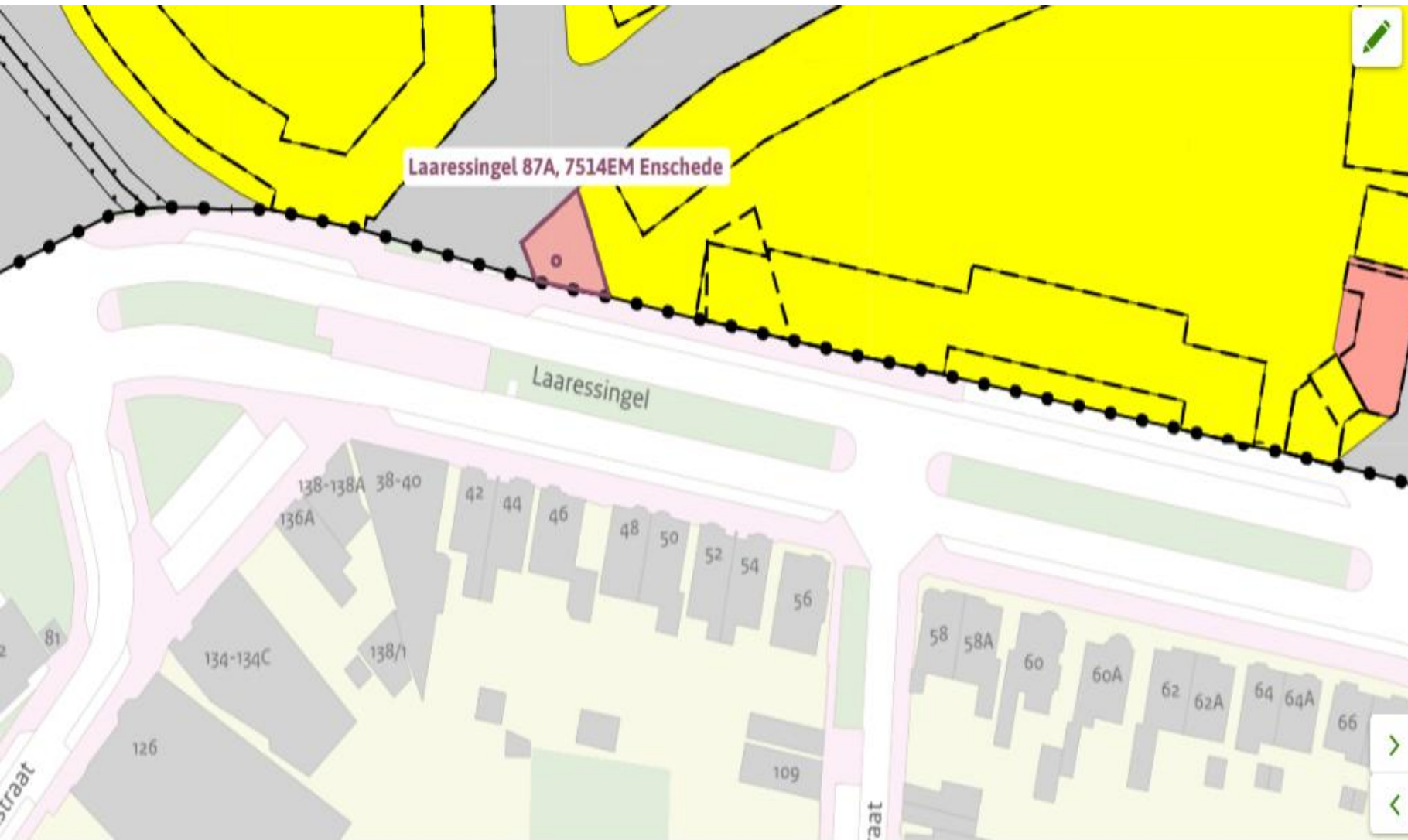
- a. het wijzigen van de bestemming "Detailhandel" in de bestemming "Bedrijf" ten behoeve van de vestiging van een bedrijf, dat is genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met dien verstande dat het bepaalde in artikel 3 ten aanzien van de bestemming "Bedrijf" van overeenkomstige toepassing is;

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in dit lid genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bestemmingsplan



 Wonen >

 Detailhandel >

 Verkeer - Verblijfsgebied >

Bouwvlakken (1)

 bouwvlak

Maatvoeringen (2)

✓ Maximum bouwhoogte (m) (1)

 Maximum bouwhoogte (m): 10

Foto's





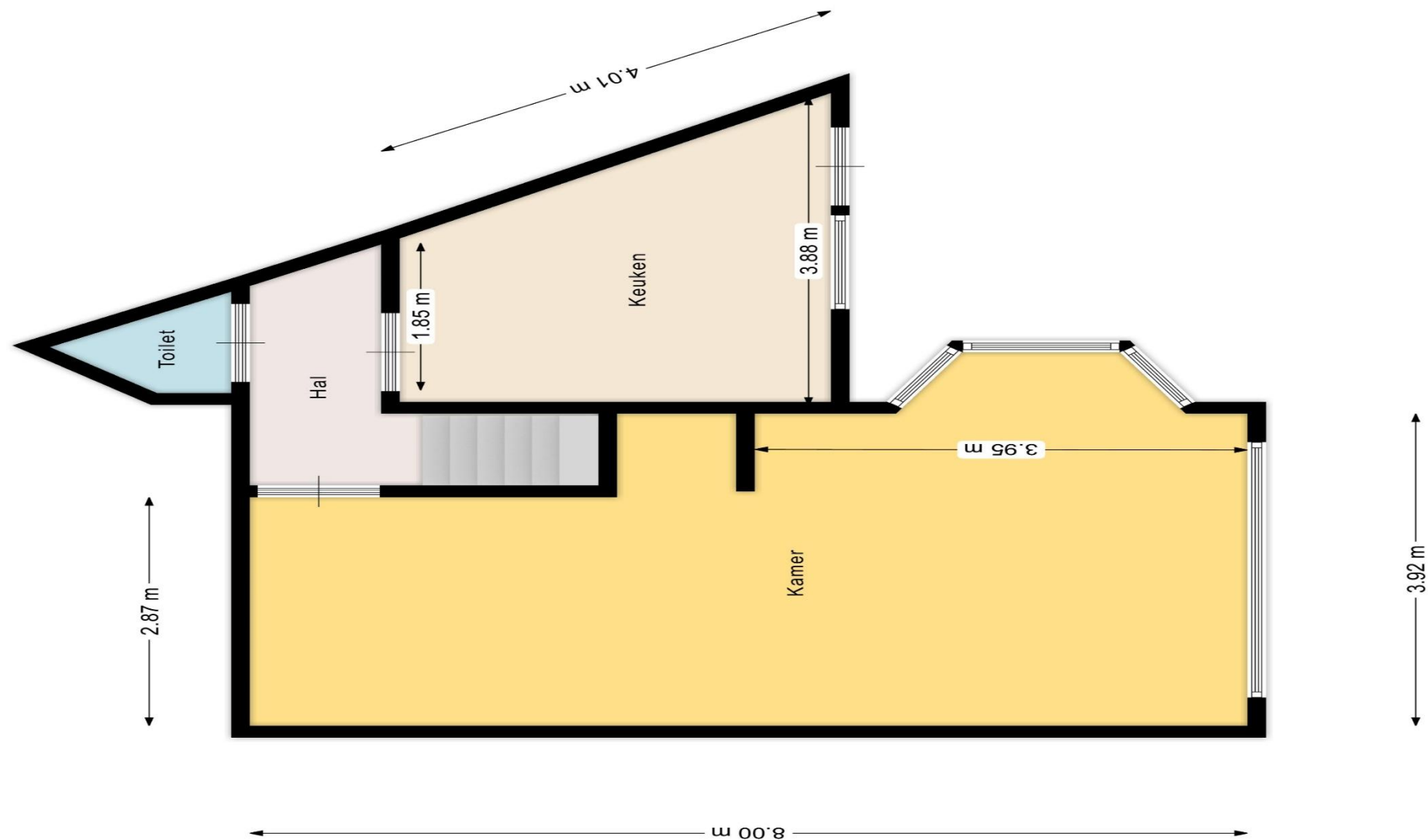








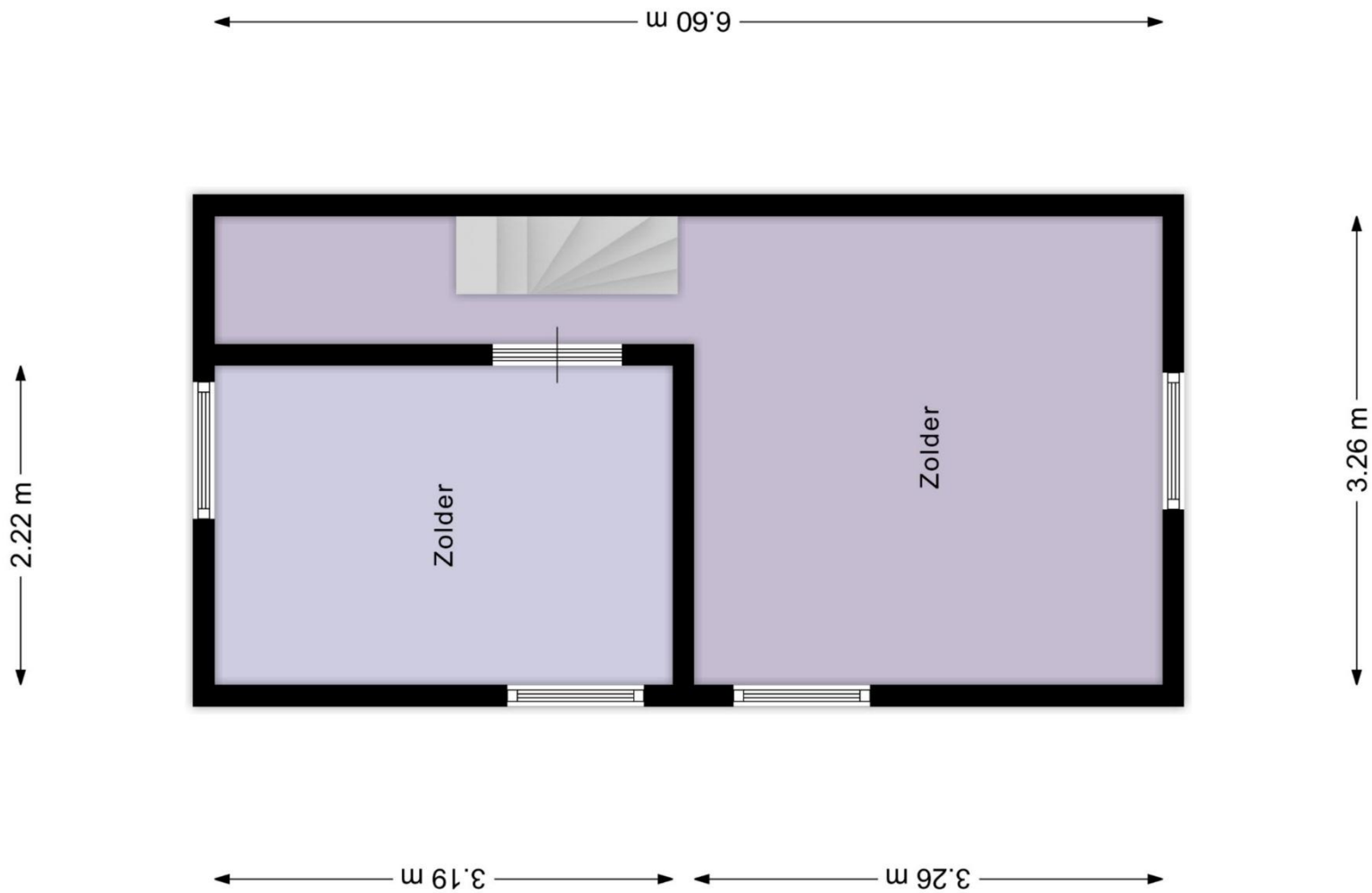
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster



Interesse in de Laarressingel 87A? 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.