

| Brochure

Enschede Oldenzaalsestraat 9 7511 DV



Bedrijfsmakelaars 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.

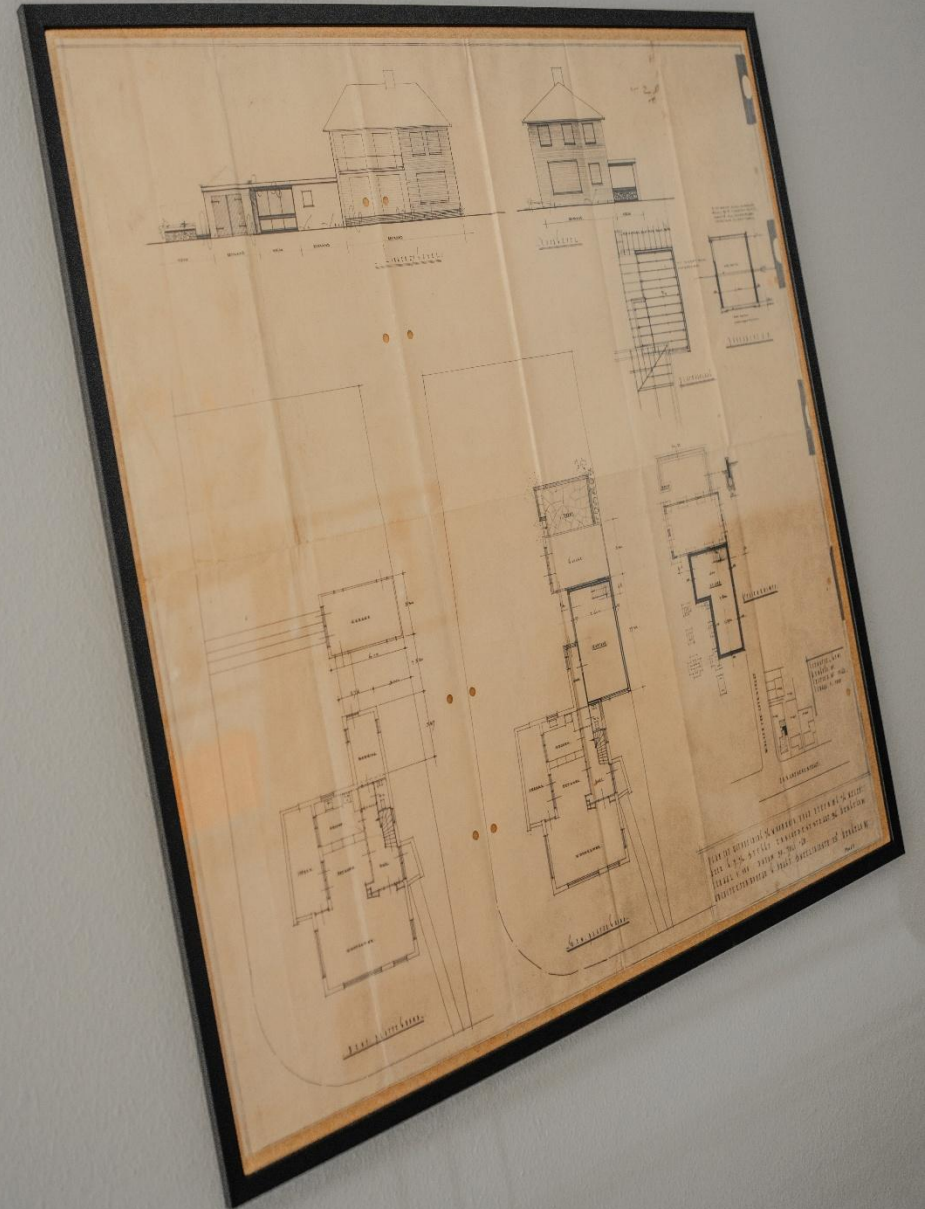
Wij zijn actief in de regio Twente en Overijssel en richten ons op (commercieel) vastgoed, vastgoed beheer, taxaties van zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede de verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.

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	5
Indeling en oppervlakte(n)	7
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
Foto's	13
Plattegrond	19
Kadaster	20



Omschrijving



Algemeen

Op zichtbare centrumlocatie, nabij winkelgebied De Klomp in Enschede, is op de begane grond een commerciële kantoor-/praktijkruimte gesitueerd. De ruimte omvat circa 145 m² en is ingedeeld in een grote open ruimte met veel lichtinval, een separate privé-kantoorruimte, gang, pantry/keuken, toilet- en cv-ruimte. Het object beschikt over een achteruitgang naar het achtergelegen parkeerterrein en is onder meer voorzien van centrale verwarming, systeemplafond met inbouwverlichting en airconditioning.

Locatie

Het object is gelegen aan Oldenzaalsestraat 9, 7511 DV te Enschede, in het centrum (nabij De Klomp/Klanderij)

Bereikbaarheid

Het object is zowel middels eigen vervoer als openbaar vervoer goed bereikbaar. Het NS-station Enschede bevindt zich op circa 1,1 km afstand; bushaltes en centrumvoorzieningen zijn op loopafstand aanwezig. Door de ligging in het stadscentrum zijn diverse winkels en voorzieningen in de directe omgeving gelegen.

Omschrijving

Huurprijs

€1.687,- (BTW vrijgesteld). De huurprijs is exclusief energie en water; betaling per maand vooruit.

Huurtermijn

In overleg.

Servicekosten

Niet van toepassing; nutsvoorzieningen (energie en water) dienen door huurder op eigen naam te worden aangesloten.

Parkeervoorzieningen

Ruim voldoende openbare parkeerruimte is in de directe omgeving aanwezig, een parkeervergunning is mogelijk. Daarnaast beschikt het object over een achteruitgang naar het achtergelegen parkeerterrein.

Voorzieningen

- Pantry/keukenblok met close-in boiler;
- Toilet met fontein;
- Systeemplafond met inbouwarmaturen en inbouwverlichting;
- Airconditioning (airco unit) aanwezig;
- Centrale verwarming aanwezig;
- Brandhaspel/blussers en noodverlichting aanwezig;
- Hoge plafonds, veel lichtinval en een achteruitgang naar het achtergelegen parkeerterrein;
- Energielabel C;
- Isolatieglas (grotendeels) en vloer-, muur- en dakisolatie toegepast;

Opleveringsniveau

In huidige staat, in gebruik als commerciële kantoor-/praktijkruimte en voorzien van o.a. systeemplafond met inbouwverlichting, airconditioning, pantry/keukenblok, toilet en cv-installatie.

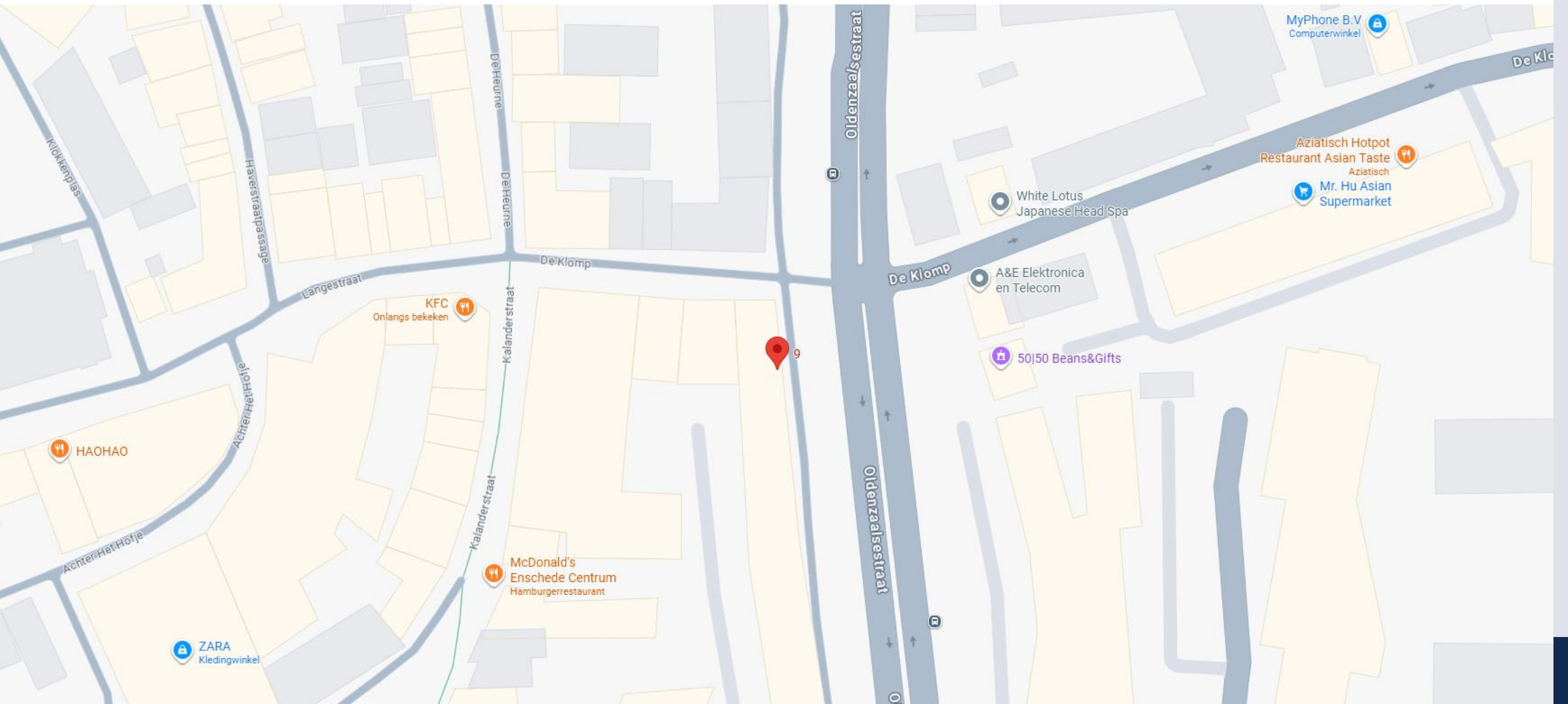


Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M ²
Begane grond	Kantoor-/praktijkruimte (open ruimte met veel lichtinval)	110 m ²
Begane grond	Separate privé-kantoorruimte	20 m ²
Begane grond	Gang, pantry/keuken, toilet- en cv-ruimte	
Totaal		145 m ²

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 12 KANTOOR

12.1 BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

- a. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor zakelijke dienstverlening.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' is ambachtelijke bedrijvigheid toegestaan.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan, met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en in een eventueel aanwezige kelderverdieping.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is publieksgerichte dienstverlening toegestaan.
- e. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3" is op de begane grond horeca in categorie 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2) toegestaan.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, die

zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1).

g. De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de bij de onder a tot en met f genoemde doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

12.2 BOUWREGELS

12.2.1 ALGEMEEN

Op de voor "Kantoor" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 12.1 worden gebouwd.

12.2.2 BEBOUWING

Voor het bouwen van bebouwing gelden de algemene bouwregels in artikel 23.1 van deze regels.

12.2.3 ONDERDOORGANG

a. Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" is in afwijking van het bepaalde in lid 12.2.2 uitsluitend het bouwen van gebouwen met een onderdoorgang toegestaan en dienen bestaande onderdoorgangen in stand te worden gehouden.

b. De minimum bouwhoogte van een onderdoorgang is gelijk aan de bouwhoogte van de bovenzijde van de vloer van de 1e verdieping van het gebouw.

12.2.4 NUTSVOORZIENINGEN

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de algemene bouwregels in artikel 23.2 van deze regels.

12.2.5 ONDERKELDEREN VAN GEBOUWEN

Voor het onderkelderen van gebouwen gelden de algemene bouwregels in artikel 23.3 van deze regels.

Bestemmingsplan

12.2.6 BESTAANDE BEBOUWING

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 12.2.1, 12.2.2, 12.2.3, 12.2.4, en/of 12.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

12.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene regels voor het afwijken van de bouwregels in artikel 23.5 van deze regels.

12.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

12.5 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

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

a. lid 12.1, onder b, voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels

behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven;

b. lid 12.1, onder b, voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1) maar die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met in die hoofdgroep genoemde bedrijfsactiviteiten in categorie A, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven;

c. lid 12.1, onder f, voor het toestaan van maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in categorie B uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1);

d. lid 12.1, onder f, voor het toestaan van

maatschappelijke voorzieningen die niet zijn genoemd in de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1) maar die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met in die hoofdgroep genoemde maatschappelijke voorzieningen in de categorieën A en B.

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 parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bestemmingsplan

12.6 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

12.6.1 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

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

- a. het verwijderen van de aanduiding "bedrijf";
- b. het verwijderen van de aanduiding "detailhandel";
- c. het verwijderen van de aanduiding "dienstverlening",
- d. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3";
- e. het verwijderen van de aanduiding "maatschappelijk".

12.6.2 TOEPASSINGSCRITERIA

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in lid 12.6.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden wanneer aan tenminste één van onderstaande criteria is voldaan:

- a. de betreffende activiteit ter plaatse is gedurende tenminste een half jaar beëindigd en er zijn geen

redenen om aan te nemen dat de activiteit zal worden voortgezet;

- b. met de eigenaar is overeenstemming bereikt over het beëindigen van de betreffende activiteit.

12.6.3 RANDVOORWAARDEN

Burgemeester en wethouders geven geen toepassing aan de in lid 12.6.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor onevenredige aantasting plaats vindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



Bestemmingsplan



Bestemmingsplan (1)

 **Kantoor** >

Bouwvlakken (1)

 **bouwvlak**

Gebiedsaanduidingen (1)

 **overige zone - cultuurhistorisch**

Maatvoeringen (1)

✓ **Maximum bouwhoogte (m) (1)**

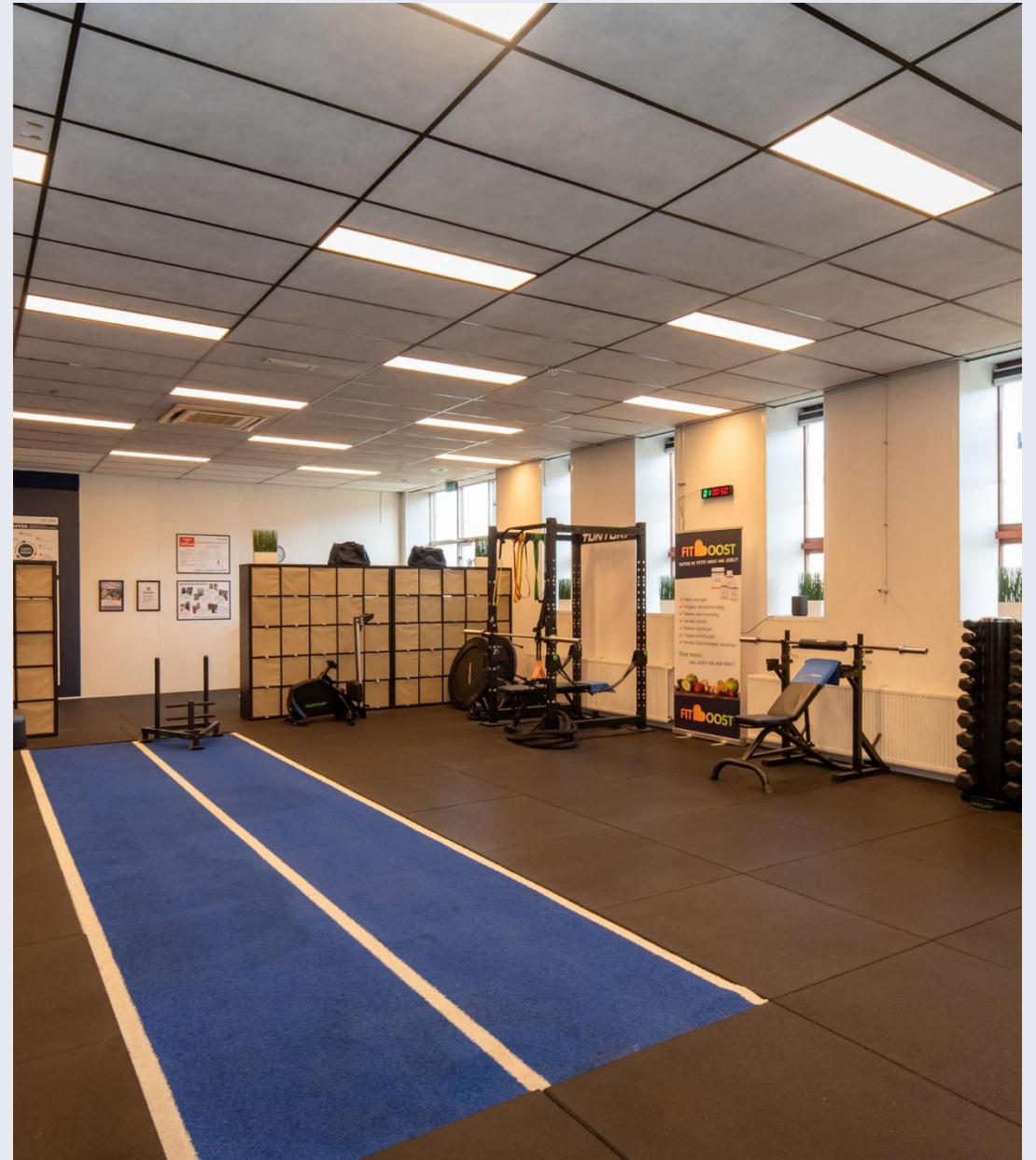
 **Maximum bouwhoogte (m)**

Foto's





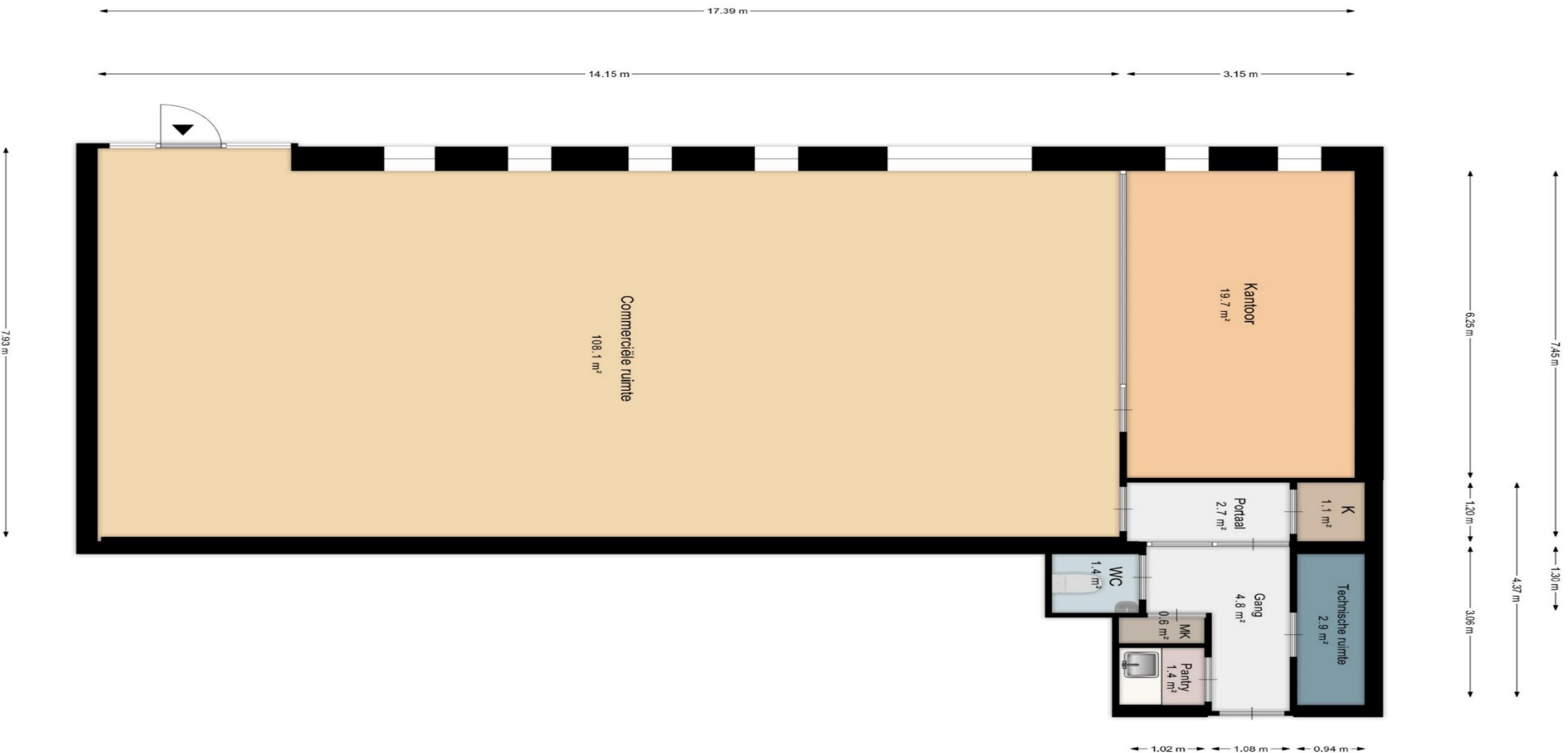








Plattegrond



Oldenzaalsestraat 9 Enschede
Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.

*Interesse in de
Oldenzaalsestraat
9?*

*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.