

Brochure

Enschede Deurningerstraat 61-63 7514 BD



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	14
Plattengrond	21
Kadaster	23



Omschrijving



Algemeen

Hierbij bieden wij voor verhuur aan een representatieve winkelruimte met royale frontbreedte van ca. 25 meter(!), gelegen op een uitstekende zichtlocatie aan drukke aanrijroute richting het centrum van Enschede. De winkelruimte heeft een totaaloppervlakte van ca. 261 m² op de begane grond en een kelder van ca. 133 m². Geschikt voor diverse detailhandelsdoeleinden of dienstverlening. De locatie is goed bereikbaar met zowel eigen als openbaar vervoer, met (betaald) parkeren in de directe omgeving.

Locatie

Het object is gelegen aan de Deurningerstraat 61-63, 7514 BD te Enschede, net buiten het stadscentrum van Enschede. De Deurningerstraat kenmerkt zich door verschillende winkels afgewisseld door woonhuizen. Het object ligt direct aan de drukke straat en heeft derhalve een goede zichtlocatie.

Bereikbaarheid

Het object is zeer goed bereikbaar door haar ligging aan de Deurningerstraat. Dit is een belangrijke toegangsweg richting het centrum van Enschede. In de directe nabijheid zijn verschillende bushaltes gelegen en is tevens het ns station van Enschede op loopafstand gelegen waardoor het object tevens per openbaar vervoer zeer goed bereikbaar is.

Omschrijving

Huurprijs

€ 2.750,- per maand excl. Btw.

Huurtermijn

Uitgangspunt is een 5 (vijf) jarige huurovereenkomst, thans in overleg met opdrachtgever is afwijken hiervan mogelijk.

Parkeervoorzieningen

In de directe omgeving zijn voldoende (betaald) parkeermogelijkheden.

Voorzieningen

Het object zal casco plus worden verhuurd en zal o.a. voorzien zijn van:

- Winkelpui van ca. 25 meter! Uitstekend voor promotiedoeleinden!
- Toilet;
- Eenvoudige pantry;
- Cv-installatie gekoppeld aan radiatoren.

Indeling / oppervlaktes

totale oppervlakte van ca. 261 m² welke als volgt is onderverdeeld:

Begane grond:

- Winkelruimte van ca. 240 m²
- Kantoorruimte van ca. 21 m²

Tevens beschikt het object over een kelder van ca. 133 m² welke om niet en onder specifieke voorwaarde beschikbaar wordt gesteld. Dit zal ook uitgebreid in de huurovereenkomst worden beschreven.



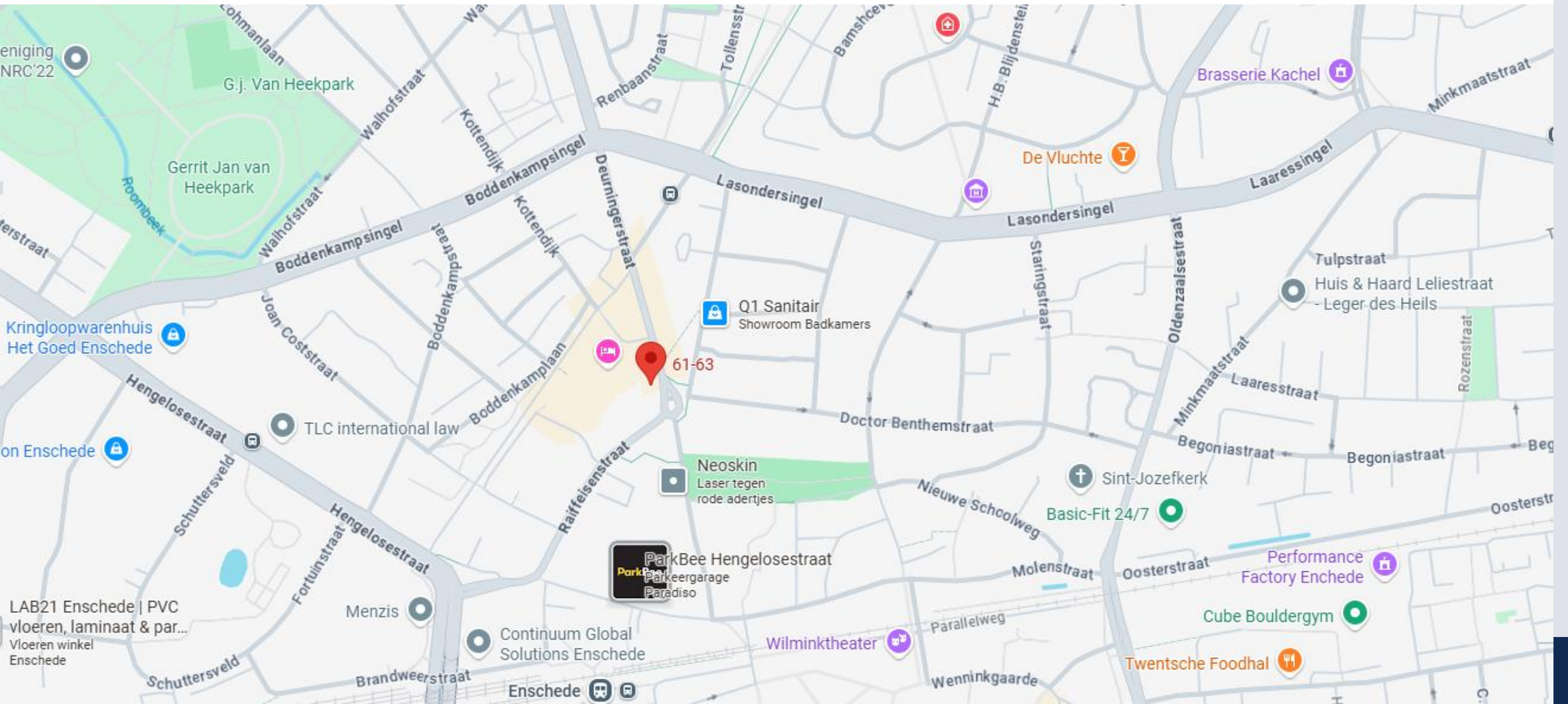
Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M ²
Begane grond	Winkelruimte	240
	Kantoorruimte	21
Totaal		261
	Kelder	133

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 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Gemengd - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. Dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 2. Kantoren, met dien verstande dat: deze functie is beperkt tot maximaal 200 m² bruto vloeroppervlak en dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond.
 3. Het wonen, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
 4. Bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuisen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is

detailhandel toegestaan met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond.

- c. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is horeca toegestaan, met dien verstande dat:
 1. deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond, en
 2. beperkt is tot horecabedrijven die zijn genoemd in categorie 3 van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven in bijlage 2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Gemengd - 2" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 4.1 worden gebouwd.
- b. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.

- c. Het gebruiksoppervlak van woningen bedraagt tenminste 75 m².

4.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de algemene bouwregels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken in artikel 11.1.1.

4.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de algemene bouwregels voor overige bouwwerken in artikel 11.1.4.

Bestemmingsplan

4.2.4 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 4.2.1, 4.2.2, en/of 4.2.3 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 4.2.1, onder a, voor het toestaan van het verbouwen van een woning of wooneenheid tot kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
- b. lid 4.2.1 onder c, voor het realiseren van een woning met een kleiner gebruiksoppervlak dan 75 m2.

4.3.2 Toepassingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 onder b wordt uitsluitend verleend in de hierna genoemde categorieën van gevallen:

- a. Woningen boven winkels en andere commerciële ruimten of boven culturele dan wel maatschappelijke voorzieningen: indien de oppervlakte van de beschikbare woonruimte aantoonbaar te klein is om een woning met een gebruiksoppervlak van tenminste 75 m2 te realiseren;
- b. Woningen voor specifieke doelgroepen: indien voor de betreffende doelgroep naar redelijkheid en billijkheid een kwalitatief goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden in een woning met een kleiner gebruiksoppervlak dan 75 m2 en voor deze doelgroep nog geen of onvoldoende geschikte woonruimte aanwezig is.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 12.2.1.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf behorende bij een woning;
 3. het gebruik van vrijstaande gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak en met een functieaanduiding anders dan 'wonen', voor iedere vorm van bewoning;

Bestemmingsplan

- 4. het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak als afzonderlijke zelfstandige woning, tenzij het een uitbreiding betreft van een binnen het bouwvlak aanwezige bestaande woning.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijkingsregels

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

- a. lid 4.1, onder a sub 3, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel onder a sub 3, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten;
- b. lid 4.1, onder a sub 3, voor het toestaan van het

gebruik van een woning of wooneenheid als kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

4.5.2 Toepassingscriteria

- a. Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van een goede ruimtelijke ordening besluiten dat alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1 onder b kan worden verleend eerst uit akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï moet blijken of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.
- b. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.5.1

onder b wordt getoetst aan de beleidsregel 'Geluidnota Enschede' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

4.5.3 Uitzonderingen op de afwijkingsregels

Het bepaalde in lid 4.5.1 onder b is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.



Bestemmingsplan

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 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 'Detailhandel';
- b. het verwijderen van de aanduiding 'Horeca'.

4.6.2 Toepassingscriteria

- a. Aan de in lid 4.6.1 onder a en b genoemde wijzigingsbevoegdheden kunnen burgemeester en wethouders uitsluitend toepassing geven indien aan tenminste één van onderstaande criteria is voldaan:
 1. 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;

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

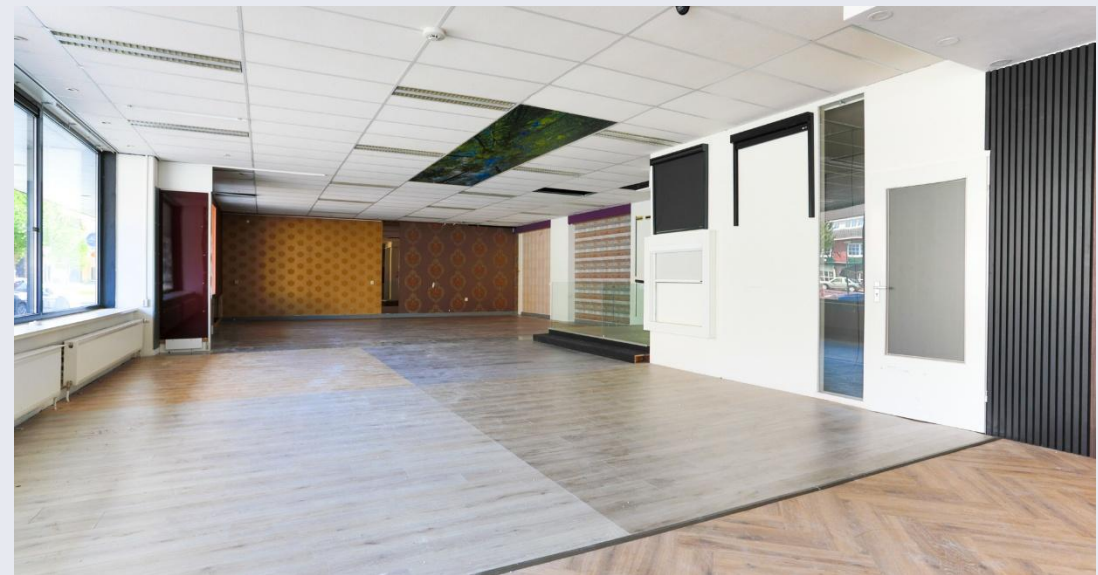
Bestemmingsplan



Foto's







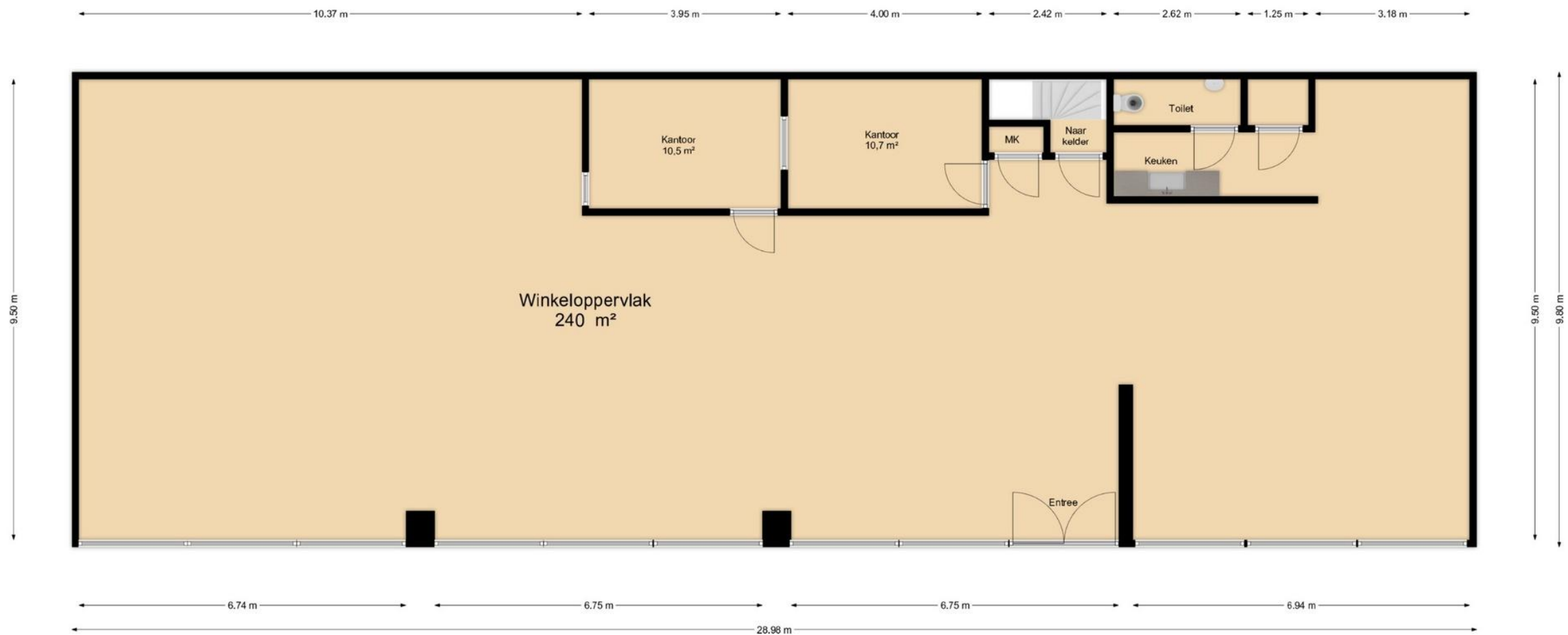




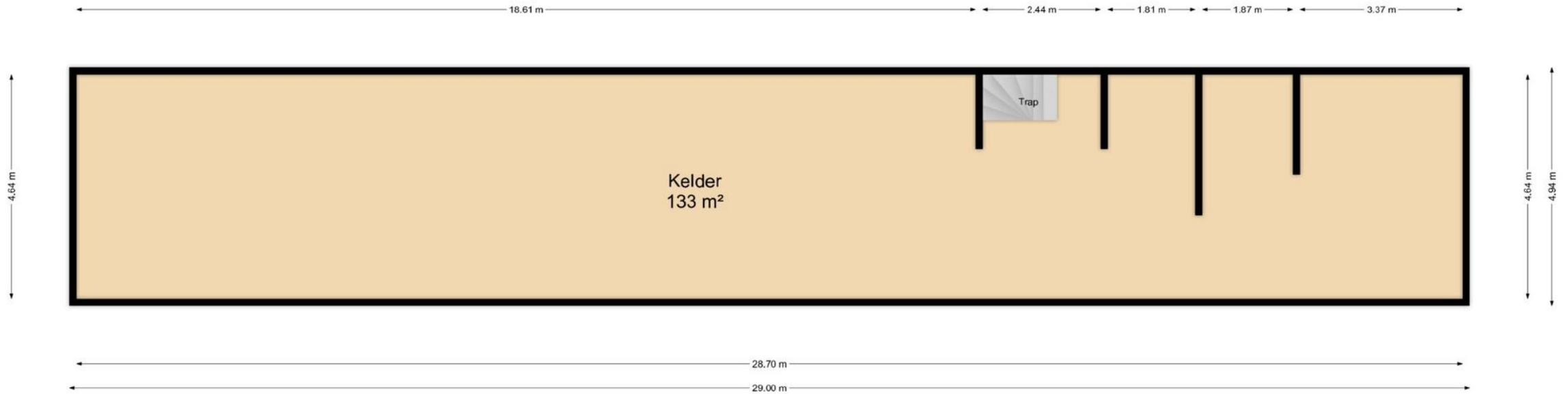




Plattegrond



Plattegrond



Interesse in de Deurningerstraat 61- 63? Neem contact op met Job

06 19 96 54 59

job@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.