

Brochure

Enschede Gronausestraat 1307 7534 AK



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	16
Plattengrond	23
Kadaster	27



Omschrijving



Algemeen

Wij bieden een representatieve en multifunctionele commerciële ruimte aan voor de verhuur. Dankzij de gemengde bestemming is de ruimte geschikt voor diverse doeleinden, waaronder kantoorfuncties, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenende activiteiten. De locatie leent zich uitstekend voor bijvoorbeeld financiële dienstverlening of een pedicure-/manicurepraktijk.

Locatie en bereikbaarheid

Het object is op gelegen aan de hoofdwinkelstraat van Glanerbrug. Het pand ligt aan de rand van de grens met Duitsland en is goed te bereiken met zowel eigen als openbaar vervoer. Het treinstation van Glanerbrug en de bushalte aan de Tolstraat zijn te voet te bereiken en u bevindt zich binnen enkele minuten op de N35, welke overgaat in de A35 of de autosnelweg richting Duitsland.

Parkeervoorzieningen

Het object beschikt over 2 eigen parkeerplaatsen op eigen terrein. Verder bestaat de mogelijkheid om aan de straat, naast en tegenover het object, onbetaald te parkeren.

Omschrijving

Huurprijs

De huurprijs voor het object betreft €950,- per maand excl. BTW en G/W/E.

Huurtermijn

Uitgangspunt is een minimale huurperiode van vijf (5) jaar.

Indeling / oppervlaktes

Het object heeft een totale vloeroppervlakte van ca. 91 m².

Voorzieningen

- Keukenblok;
- Toilet;
- Airco-units;
- Systeemplafond i.c.m. inbouw armaturen;
- Eigen meterkast;
- Aan hoofdstraat van Glanerbrug!;
- Gratis parkeren in de buurt.

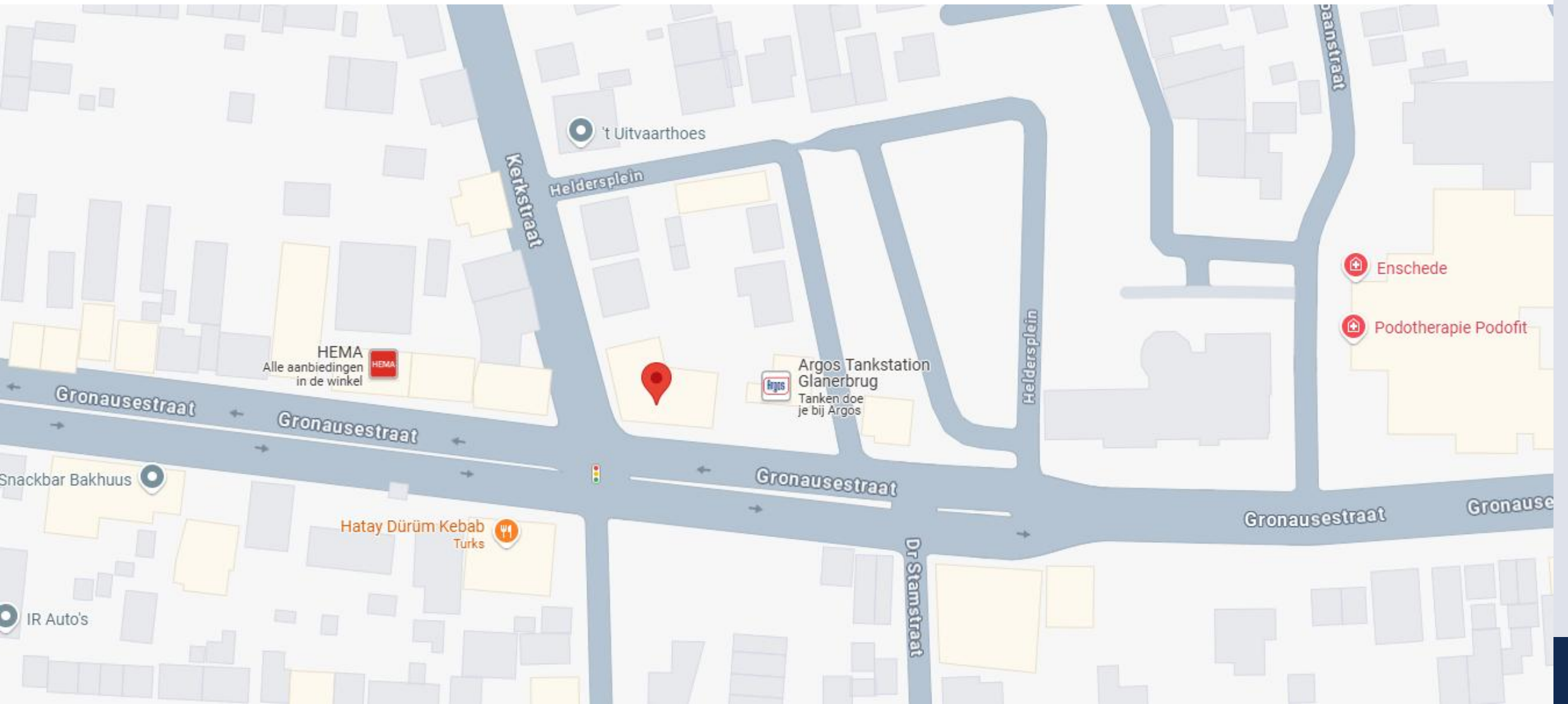


Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M²
Begane grond	Winkelruimte/kantoor	60
	Kantoorruimte	7
	Kantoorruimte	11
	Kantoorruimte	14,5
	Keuken	6,2
	Berging	4,5
Totaal		103,2

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 Gemengd - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor "Gemengd-2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

0. dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de

begane grond;

1. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat deze functie is beperkt tot maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
2. bedrijven, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot bedrijven die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
3. het wonen, al dan niet in combinatie met een

beroep of bedrijf aan huis;

4. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is de vestiging van risicovolle inrichtingen en risicovolle uitgesloten.
- c. Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk uitgesloten" zijn in afwijking van het bepaalde onder a maatschappelijke voorzieningen niet toegestaan.
- d. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is een detailhandelsbedrijf of winkel toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond.
- e. Ter plaatse van de aanduiding "supermarkt uitgesloten" is in afwijking van het bepaalde in dit lid onder c een supermarkt niet toegestaan.

- f. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" zijn restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons, lunchrooms en viskramen zoals genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2) en daarmee vergelijkbare horecabedrijven toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond.
- g. Ter plaatse van de aanduiding "garage" is een garagebedrijf toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond.
- h. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zijn een kantoor en/of kantooreenheden toegestaan.
- i. Ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning" zijn verenigingsgebouwen, buurthuizen, ateliers, bibliotheken, musea en daarmee vergelijkbare openbare functies toegestaan.

Bestemmingsplan

j. Ter plaatse van de aanduiding "verkoop punt motorbrandstoffen zonder lpg" is de verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg en daaraan ondergeschikte detailhandel in aanverwante goederen toegestaan.

k. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel, volumineus" zijn uitsluitend toegestaan:

0. op de locatie Kerkstraat 5: volumineuze

detailhandel in ruwe bouwmaterialen;

1. op de locatie Gronausestraat 1046: een bouwmarkt;

2. op de locatie Veldstraat 21/Nieuw Frieslandstraat 20a: volumineuze detailhandel in woninginrichting en meubelen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor "Gemengd-2" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 12.1.

12.2.2 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" mogen de goothoogte en de bouwhoogte niet worden overschreden.

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

0. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak uitsluitend in het achtererfgebied mogen

worden gebouwd;

1. buiten het bouwvlak maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig mag zijn
2. de bouw van nieuwe bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van de in lid 12.1 onder c en d genoemde functies niet mag leiden tot een uitbreiding van het totale bruto vloeroppervlak voor die functies;
- b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – luifel" mag een luifel worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Bestemmingsplan

12.2.4 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.

12.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

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

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

- a. lid 12.2.1, voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening in een maatschappelijke voorziening die niet is genoemd in bijlage 2 van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 12.1, onder a sub 2, op die locatie

toegestane maatschappelijke voorzieningen;

- b. lid 12.2.1, 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 bijlage 2 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 12.1, onder a sub 3, op die locatie toegestane bedrijven;
- c. lid 12.2.3, onder a, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50% en het uitgebreide oppervlak niet ten behoeve van de in lid 12.1, onder c en d genoemde functies wordt gebruikt;

Bestemmingsplan

- d. lid 12.2.3, onder a, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van de in lid 12.1, onder c en d genoemde functies tot maximaal 50 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
- e. lid 12.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
- f. lid 12.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter;
- g. lid 12.2.6, voor het vervangen en/of uitbreiden van bestaande gebouwen die zijn gesitueerd buiten het bouwvlak met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van die gebouwen onder de voorwaarden dat:
 - 0. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
 - 1. de uitbreiding niet wordt gebruikt ten dienste van

de in lid 12.1, onder c en d genoemde functies;

2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen 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.

12.4 Specifieke gebruiksregels

- a. De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:
 - 0. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis

niet groter is dan 30 m²;

- 1. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroepen Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van(bijlage 1);
 - 2. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 - 3. geen sprake is van detailhandel en/of horeca;
 - 4. geen onevenredige aantasting plaats vindt van de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 - 0. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

Bestemmingsplan

1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid 12.1 onder c;

2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, tenzij toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid 12.1 onder d;

3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van volumineuze detailhandel, anders dan zoals genoemd in lid 12.1 onder i;

4. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 12.1, onder a sub 2, ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening in een

maatschappelijke voorziening die niet is genoemd in bijlage 2 van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 12.1, onder a sub 3, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;

- b. lid 12.1, onder a sub 3, 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 bijlage 2 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 12.1, onder a sub 3, op die locatie toegestane bedrijven;
- c. lid 12.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximaal vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met

bijbehorende bouwwerken;

- d. lid 12.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van(bijlage 1) dan wel is genoemd in categorie 2 van de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf dat is genoemd in categorie 1.

Bestemmingsplan

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen 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.

12.6 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 "garage";
- c. het verwijderen van de aanduiding "horeca";
- d. het verwijderen van de aanduiding "kantoor";
- e. het verwijderen van de aanduiding "cultuur en

ontspanning";

f. het verwijderen van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg";

g. het verwijderen van de aanduiding "detailhandel, volumineus";

h. het toevoegen van de aanduiding "bedrijf van categorie B", ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dat is genoemd in categorie B van de bij deze regels behorende bijlage 2 (Staat);

i. het toevoegen van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd 2 - garageboxen", ten behoeve van de realisatie van (complexen) garageboxen, met dien verstande dat

de oppervlakte per bouwwerk niet meer dan 20 m² en de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

j. burgemeester en wethouders kunnen aan de onder a tot en met g genoemde wijzigingsbevoegdheden uitsluitend toepassing geven, indien:

0. 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, of;

1. met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.

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



Foto's







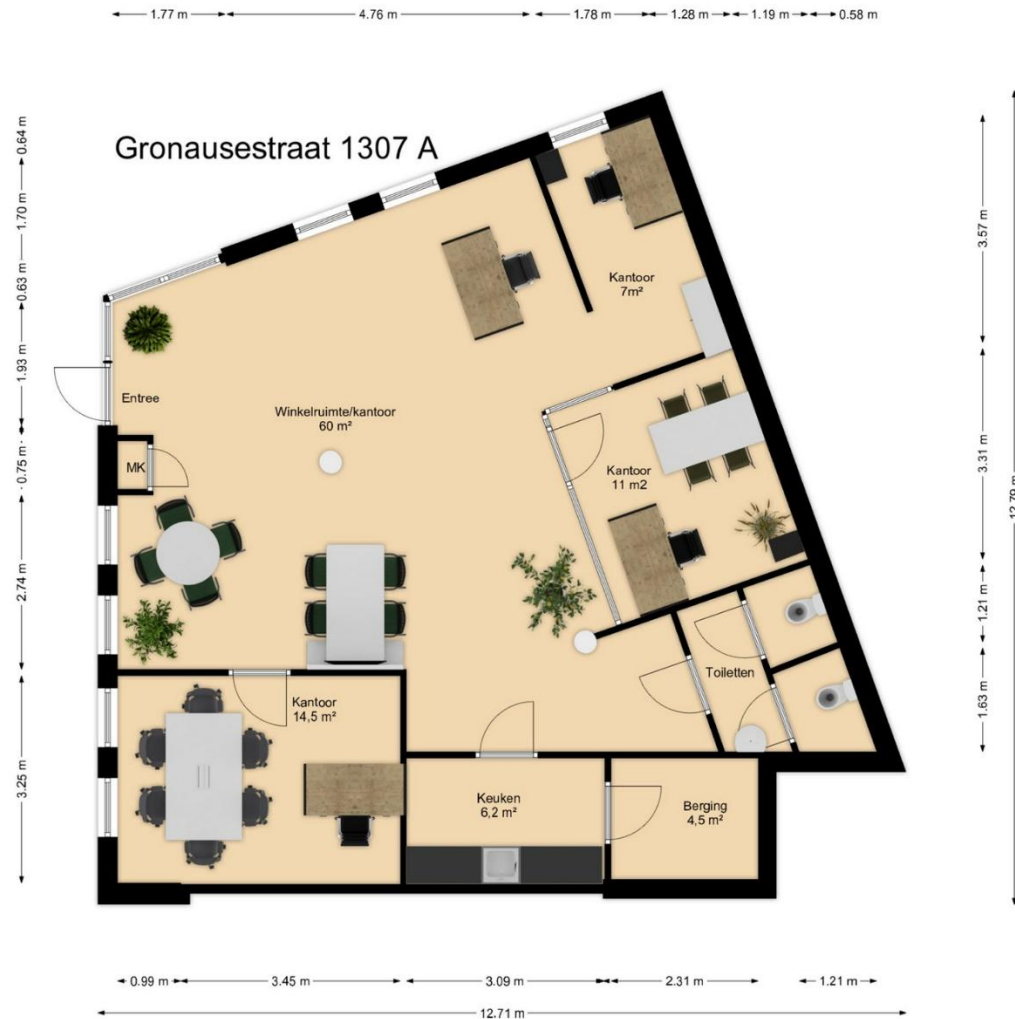








Plattegrond



Plattegrond



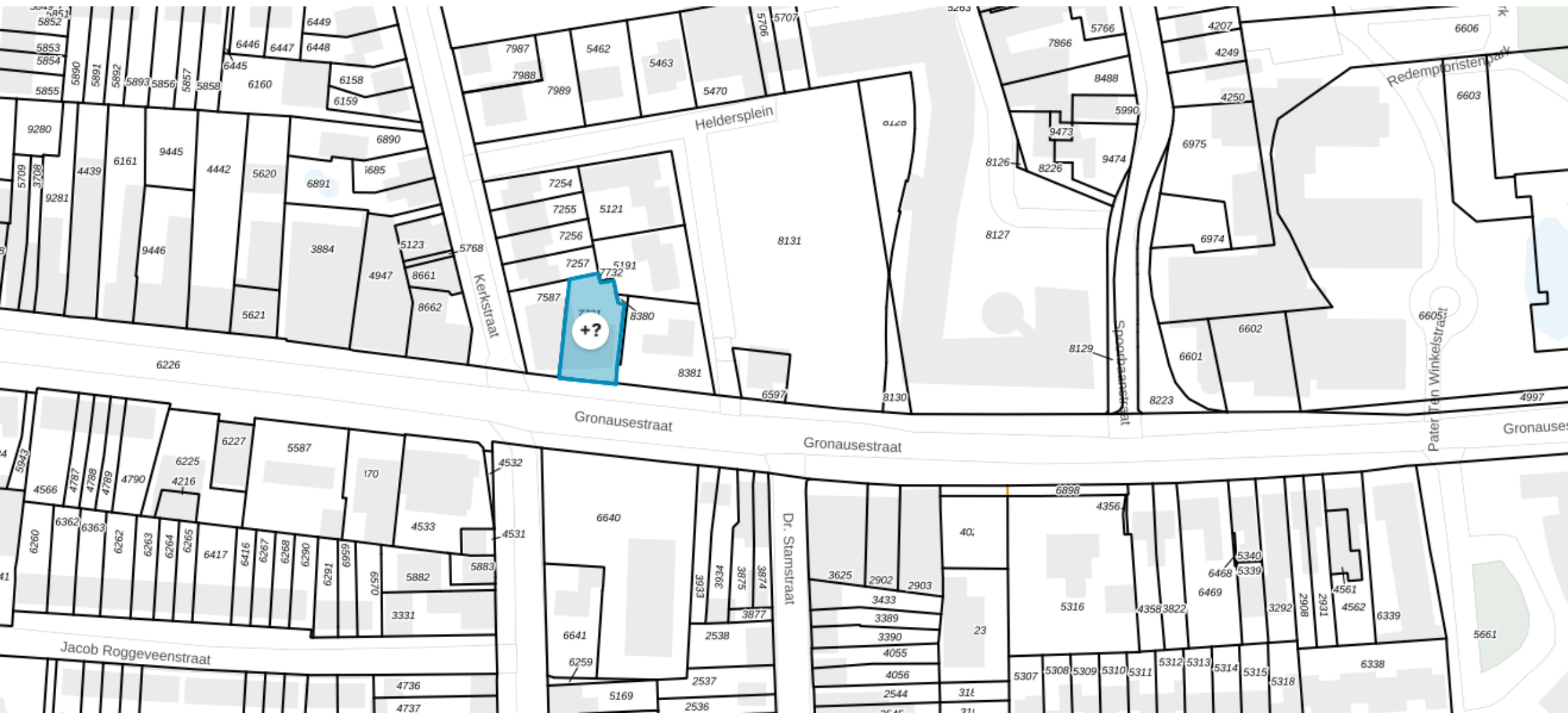
Plattegrond



Plattegrond



Kadaster



Interesse in de Gronausestraat 1307? 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.