

Brochure

Enschede Staalsteden 4-5 7547 TA



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 02 38 58 34

bert@jbvastgoedadvies.nl



Job Zwart RT

06 19 96 54 59

job@jbvastgoedadvies.nl



Mieke de Vries

074 205 10 18

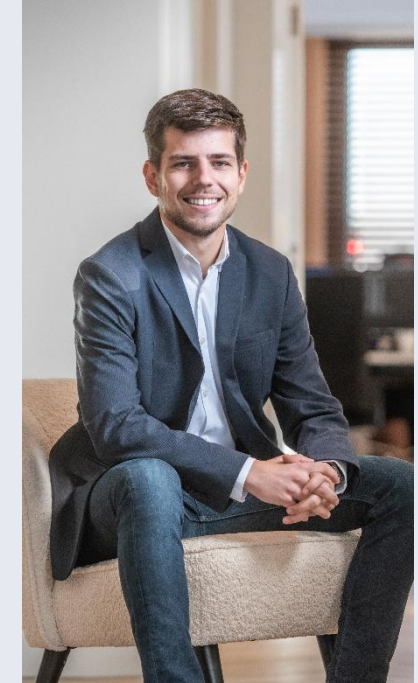
mieke@jbvastgoedadvies.nl



Eline Kleinsman

074 205 10 18

eline@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

074 205 10 18

tom@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

Omschrijving	5
Indeling en oppervlakte(n)	7
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
Foto's	16
Plattengrond(en)	21
Kadaster	23



Omschrijving



Algemeen

Op een goede locatie op bedrijventerrein 'De Marssteden' in Enschede, wordt dit representatieve en multifunctionele bedrijfsunit aangeboden voor de verkoop. Het object heeft een totale oppervlakte van circa 221 m², bestaande uit o.a. circa 112,5 m² bedrijfsruimte en circa 108,5 m² kantoorruimte verdeeld over 2 bouwlagen.

Locatie

Het object is gelegen op het moderne bedrijventerrein "De Marssteden" te Enschede. De Marssteden is een ruim opgezet bedrijventerrein met brede groenstroken en waterpartijen. Het terrein meet 55 hectare aan bedrijfskavels en telt bijna 200 bedrijven, het biedt ruimte aan bedrijven van groot tot klein. De Marssteden is een bedrijventerrein dat bekend staat om zijn mix van bedrijven uit uiteenlopende sectoren, waaronder technologie, logistiek, productie en dienstverlening.

Bereikbaarheid

Bedrijventerrein 'de Marssteden' ligt in het zuidwesten van Enschede, vlakbij de A35, waardoor het object goed bereikbaar is voor klanten en partners uit de wijde regio. De uitvalswegen richting de snelweg A35 en het centrum van Enschede bevinden zich op korte afstand. Op loopafstand van het object is een bushalte gelegen welke een rechtstreekse verbinding onderhoudt met het centrum van Enschede.

Omschrijving

Vraagprijs

€ 279.500,- k.k.

Zekerheidstelling

In de koopovereenkomst zal een waarborgsom / bankgarantie van 10% van de verkoopprijs worden opgenomen.

Indeling / oppervlaktes

Begane grond:

- Bedrijfsruimte van ca. 112,5 m²

Eerste verdieping:

- Ruimte van ca. 50 m²
- Ruimte van ca. 48 m²
- Overloop van ca. 10,5 m²

Parkeervoorzieningen

Het object beschikt over een eigen parkeerplaats.

Voorzieningen

- Eigen meterkast met gasaansluiting en krachtstroom;
- Ytong tussenwanden;
- Toilet;
- Handmatige overheaddeur;
- Voorzien van aparte loopdeur;
- Kantoorruimtes voorzien van systeemplafond i.c.m. inbouwarmaturen;
- Hoogte bedrijfsruimte ca. 4,7 meter, totale hoogte ca. 8,5 meter!

Opleveringsniveau

Schoon, leeg en ontruimd.

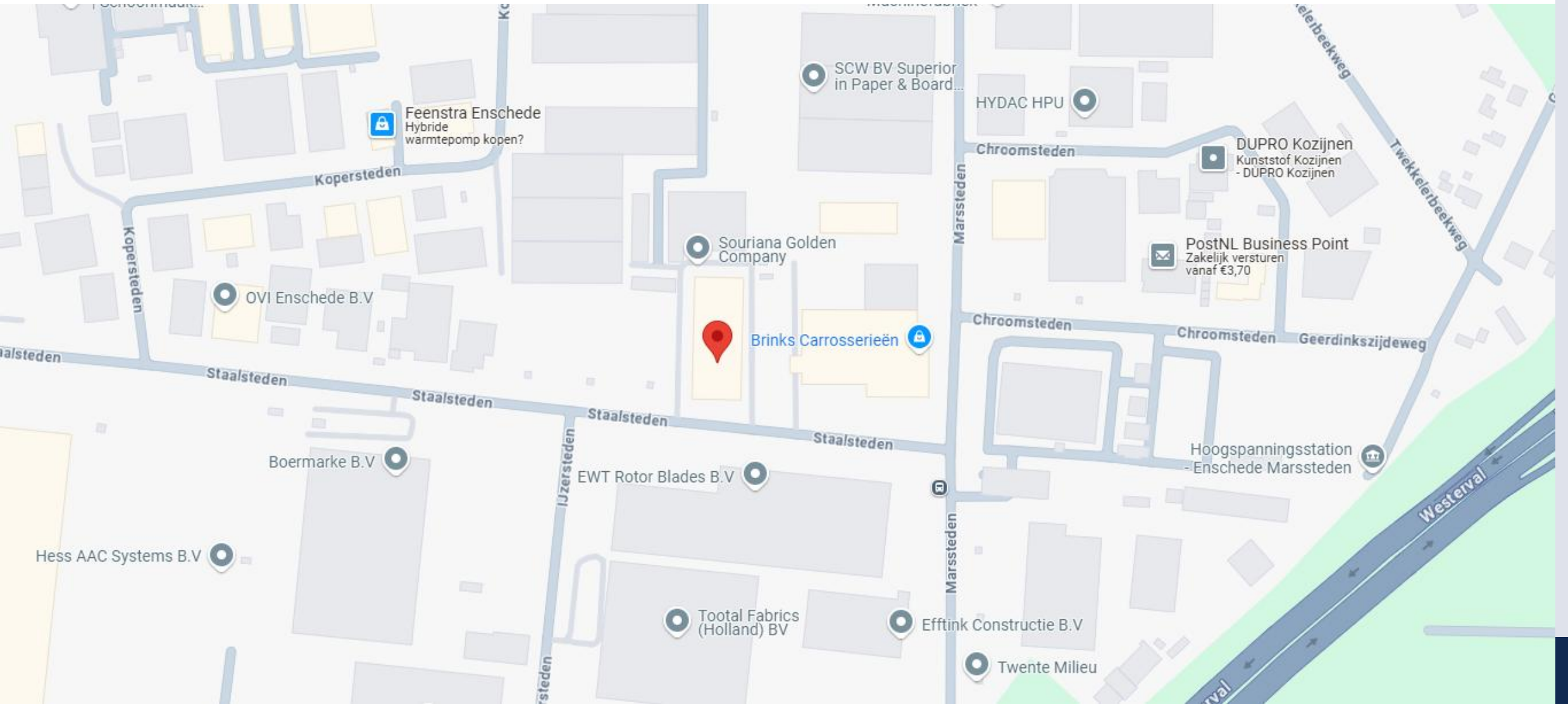


Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M ²
Begane grond	Bedrijfsruimte	112,5
Eerste verdieping	Ruimte	50
	Ruimte	48
	Overloop	10,5
Totaal		221

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 Bedrijven

6.1 Doeleindenomschrijving

6.1.1 Basisbestemming

1. De gronden, op de kaart aangewezen voor "Bedrijven" zijn, voor zover voorzien van de aanduiding:

- a. BE 2 bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 2;
 - b. BE 3.1 bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 2 en 3.1;
 - c. BE 3.2 bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 2, 3.1 en 3.2;
 - d. BE 4.1 bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 2, 3.1, 3.2 en 4.1;
 - e. BE 4.2 bestemd voor bedrijven genoemd in categorie 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2.;
- van de in bijlage A van deze regels onder de hoofdrubriek "Bedrijven" genoemde bedrijven, met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals laad-, los- en

manoevreerruimte, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen, genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdrubriek

"Nutsvoorzieningen" van de bij deze regels behorende bijlage A.

2. Tot een gebruik in overeenstemming met de basisbestemming wordt gerekend de realisatie van een bedrijfsrestaurant en/of kantoorruimte, mits deze in directe relatie staan tot de in het eerste lid bedoelde bedrijven en beperkt blijven tot maximaal 30 % van het bedrijfsploeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen op het bouwperceel.
3. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór een naar de weg of het openbaar groen gekeerde gevel.
4. Onverminderd het bepaalde onder 3. mag geen opslag van goederen plaatsvinden

binnen een afstand van minder dan 3 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 een oogpunt van ramp- en brandbestrijding geen gevaar oplevert.

5. Van de vestiging op de voor "Bedrijven" aangewezen gronden zijn, in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, uitgesloten de bouw en/of de vestiging van:

- a. bedrijven die detailhandel, in welke vorm dan ook, uitoefenen;
- b. bedrijven genoemd in categorie 1 uit de hoofdrubriek "Bedrijven" van de bij deze regels behorende bijlage A;
- c. risicovolle inrichtingen;
- d. geluidzoneringsplichtige bedrijven;



Bestemmingsplan

- e. nieuwe dienstwoningen;
- f. kantoren;
- g. garagebedrijven;
- h. horecabedrijven;

6.1.2 Dienstwoning

Uitsluitend daar waar dit op de kaart als zodanig met een aanduiding is aangegeven, is tevens één dienstwoning toegestaan.

6.1.3 Medebestemming

De gronden, op de kaart aangewezen voor "Bedrijven" zijn, voor zover op de kaart als zodanig aangegeven, mede bestemd voor:

1. BE 1, bedrijven genoemd in categorie 1 uit de hoofdrubriek "Bedrijven" van de bij deze regels behorende bijlage.
2. de instandhouding van dienstwoningen;
3. bedrijfsonderdelen met een externe veiligheidscontour;

4. kantoren;
5. garagebedrijven als bedoeld in bijlage A van deze regels;
6. detailhandel, met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdrubriek "Nutsvoorzieningen" van de bij deze regels behorende bijlage.

6.1.4 Specifieke bestemming

De gronden, op de kaart aangewezen voor "Bedrijven", zijn, voor zover op de kaart aangegeven door middel van een aanduiding in de vorm van een raster, specifiek bestemd voor:

1. activiteiten, voor zover deze worden genoemd in de bij deze regels behorende lijst met specifieke bestemmingen (bijlage B), aangegeven met de

daarmee corresponderende nummering op de kaart met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdrubriek "Nutsvoorzieningen" van de bij deze regels behorende bijlage.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor "Bedrijven" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 6.1. Het bepaalde in artikel 3 Zonerings dient hierbij in acht te worden genomen.



Bestemmingsplan

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
- b. gebouwen dienen te voldoen aan de op de kaart gegeven aanwijzingen ten aanzien van de situering, de dakhelling, de goot- en bouwhoogten, het aantal bouwlagen, het bebouwingspercentage en de afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen;
- c. daar waar dit op de plankaart middels de aanduiding "specifieke bouwzone" is aangegeven dient per bedrijfsgebouw gelegen binnen die bouwzone de hoogte van minimaal 250 m² van de bebouwing minimaal 9 meter te bedragen.
- d. geen bebouwing mag worden opgericht binnen een afstand van 3 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 ramp- en brandbestrijding geen gevaar oplevert.
- e. de inhoud van bestaande dienstwoning mag maximaal 600 m³ bedragen;
- f. bij iedere dienstwoning mogen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak bijgebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
- g. de hoogte van een bijgebouw bij een dienstwoning mag, in afwijking van het bepaalde onder b, maximaal 4,5 meter bedragen;
- h. voor nutsvoorzieningen geldt per op te richten bouwwerk een goothoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 25 m².

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. de hoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

6.3 Gebruiksregels

- a. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór de voorgevel van het gebouw dat het dichtst bij de weg is gelegen, vanwaar het bedrijf is ontsloten.

Bestemmingsplan

- b. Onverminderd het bepaalde in lid a mag geen opslag van goederen plaatsvinden binnen een afstand van minder dan 3 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 ramp- en brandbestrijding geen gevaar oplevert.
- c. Tot een gebruik in strijd met de basisbestemming "Bedrijven" als bedoeld in lid 2 wordt in ieder geval gerekend de situatie dat meer dan 30% van het bedrijfsvloeroppervlak van bedrijfsgebouwen op een bouwperceel in gebruik is voor kantoordoeleinden.

6.4 Ontheffing

6.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

a. lid 6.1.1 onder 1 ten behoeve van de vestiging dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf die niet is genoemd in bijlage A van deze regels dan wel genoemd is in een naasthogere hoofdcategorie, mits dit bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens deze regels op die locatie toegestane bedrijven;

b. lid 6.1.1 onder 2 voor de realisering van kantoorruimte en/of een bedrijfsrestaurant tot maximaal 49 % van het bedrijfsvloeroppervlak van de op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing, mits de kantoorruimte en/of het bedrijfsrestaurant een onlosmakelijk geheel vormt met de op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing en op eigen terrein

volgende parkeerruimte aanwezig is;

c. lid 6.1.3 ten behoeve van de vestiging dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand garagebedrijf in een garagebedrijf dat niet is genoemd in de hoofdruwbriek Garagebedrijven van bijlage A van deze regels dan wel is genoemd in naasthogere hoofdcategorie van die hoofdruwbriek, mits dit bedrijf gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 1.3. op die locatie toegestane garagebedrijven;

d. lid 6.2.3 onder a voor een hoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;

Bestemmingsplan

6.4.2 Voorwaarden voor de ontheffing

De onder lid 6.4.1 genoemde ontheffingen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

6.5 Wijziging

6.5.1 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. het verwijderen van de kaart van een medebestemming, indien 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;
- b. het verwijderen van de kaart van een specifieke bestemming en het verwijderen daarvan van de bij deze regels behorende lijst met

specifieke bestemmingen (bijlage

B), indien 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;

c. het toevoegen op de kaart van een

medebestemming (of specifieke bestemming) ten

behoefte van vestiging van risicovolle inrichtingen

mits:

1. de toepasselijke grenswaarde voor het risico en risico-afstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht wordt genomen;
2. met de toepasselijke grenswaarde voor het risico en risico-afstanden van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden.



Bestemmingsplan

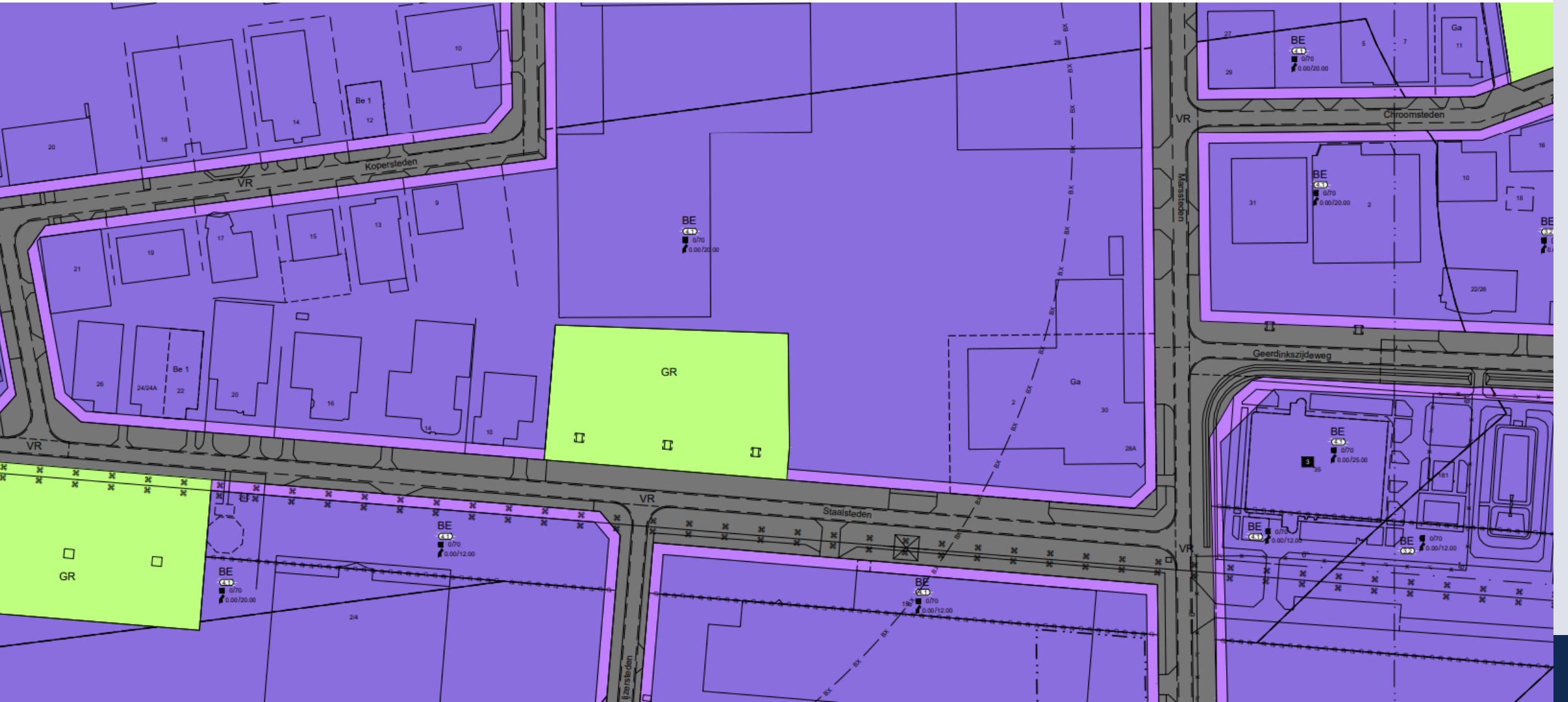
6.5.2 Voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid

Een wijzigingsplan als bedoeld in lid 6.5.1 onder c kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat:

1. inzicht is gegeven in de kwaliteit van de bodem en is aangetoond dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
2. is voldaan aan het bepaalde in artikel 13 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen voor wat betreft de verantwoordingsplicht van het groepsrisico;
3. is onderzocht of realisatie van het plan leidt tot verstoring en/of vernietiging/doding van door de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten en, zo dit laatste het geval is, of er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet kan worden afgegeven;

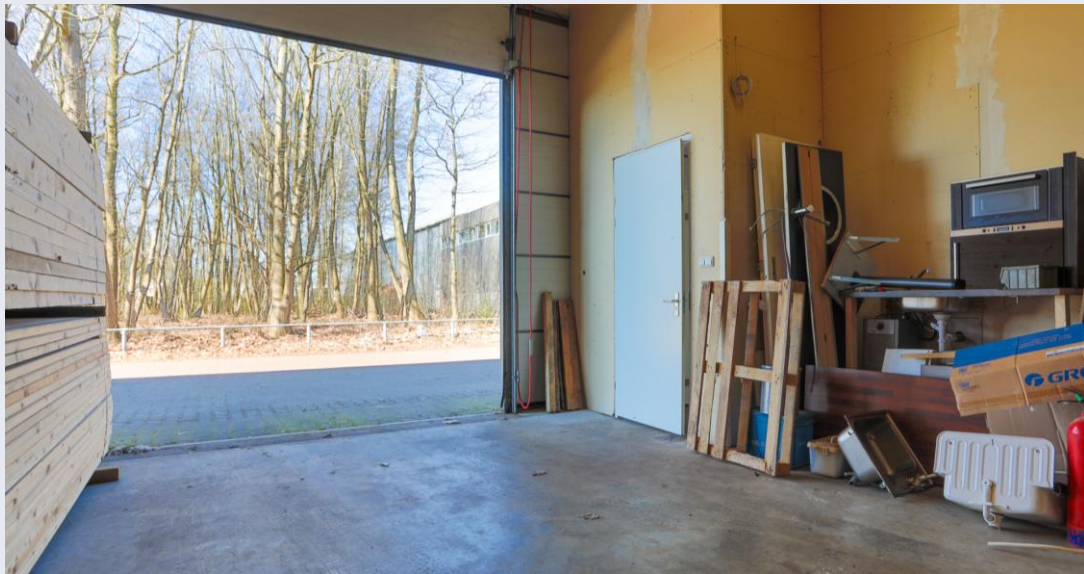
4. is onderzocht dat het plan voldoet aan de grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxiden, zwevende deeltjes en lood in de lucht als bedoeld in het Besluit luchtkwaliteit;
5. in overleg met het bevoegd gezag door middel van een archeologisch vooronderzoek inzicht wordt gegeven over de aanwezigheid van archeologische waarden en;
6. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.

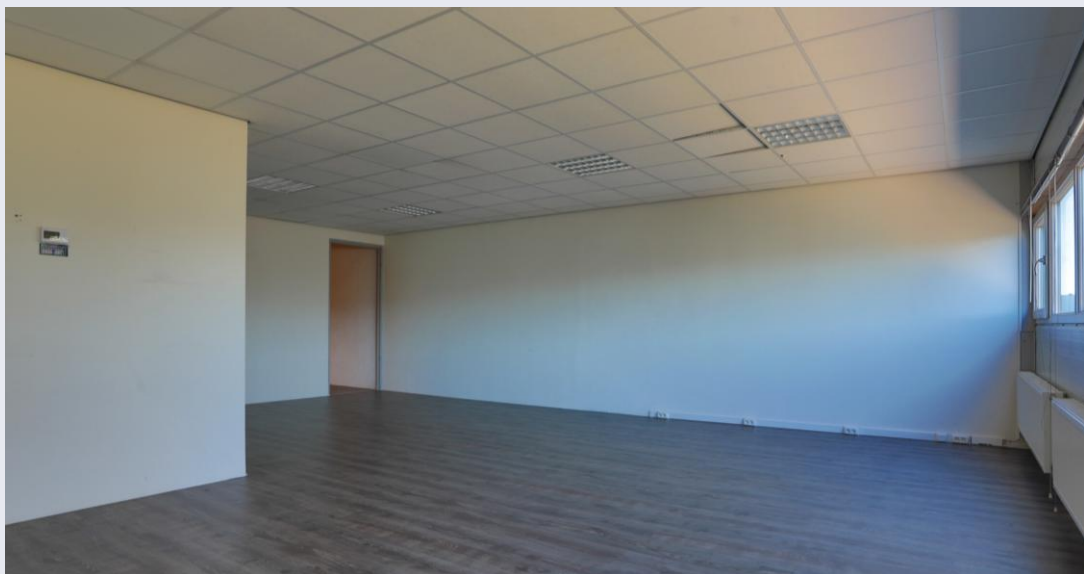
Bestemmingsplan



Foto's



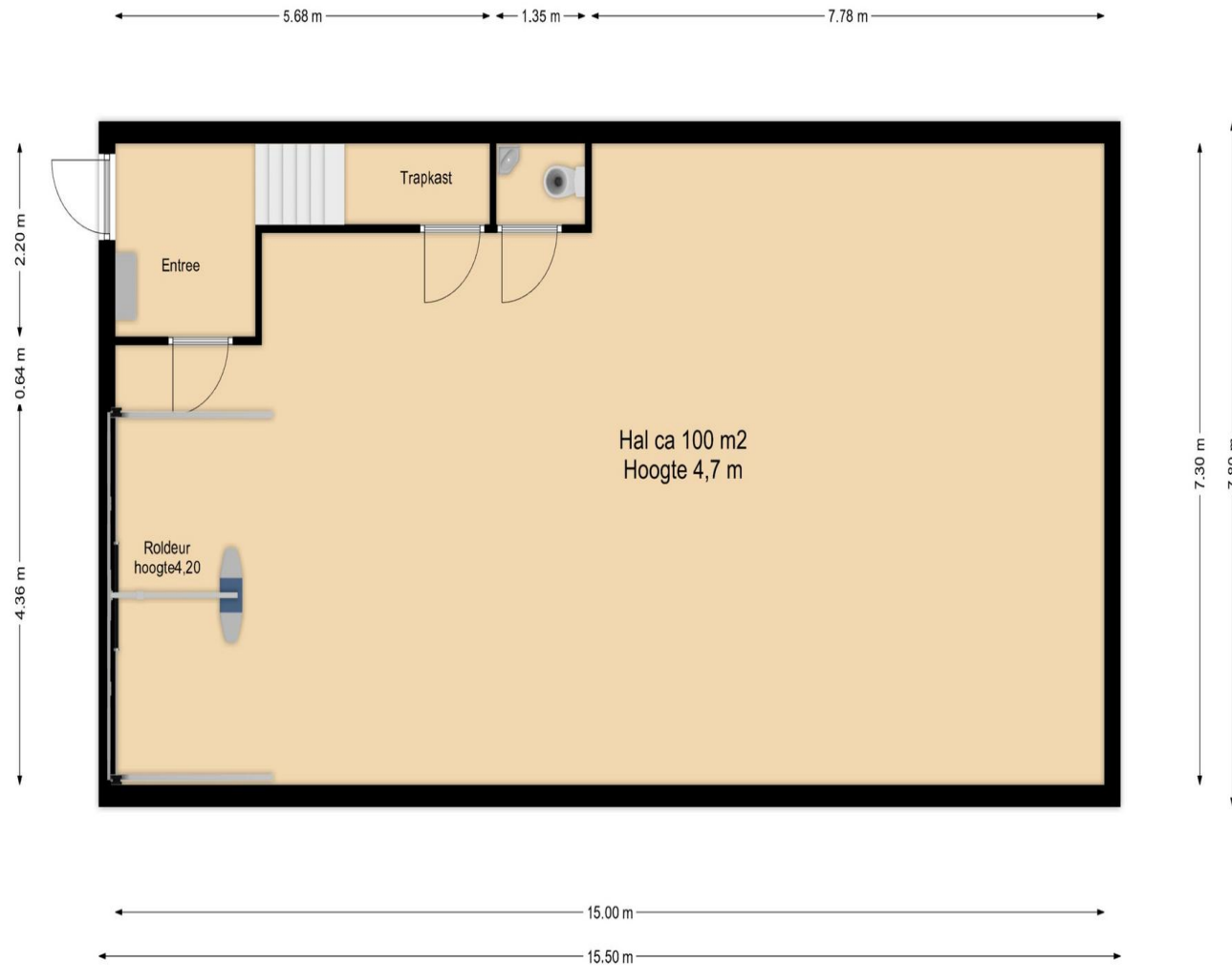




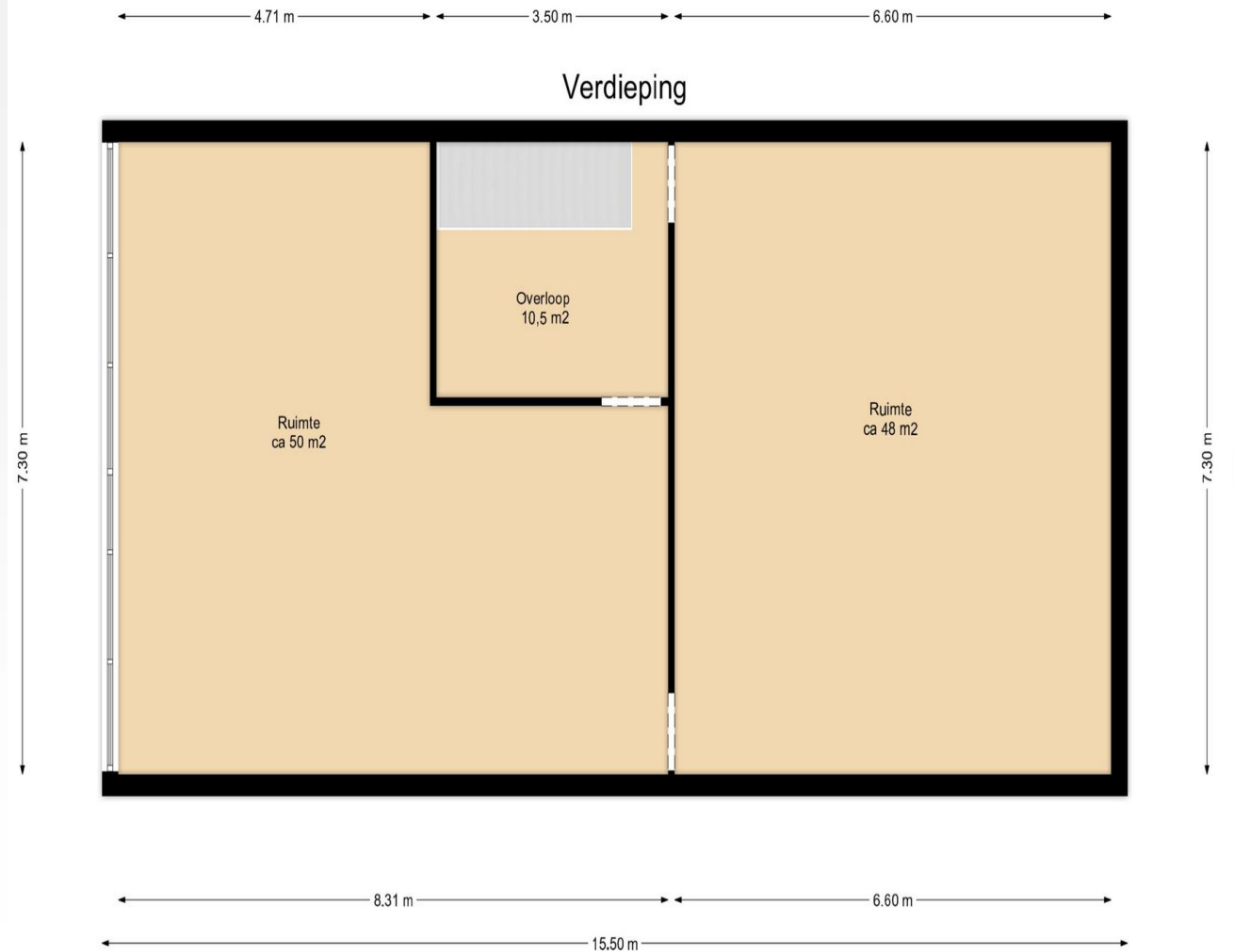




Plattegrond



Plattegrond



Kadaster



Interesse in de Staalsteden 4-5? Neem contact op met Job Zwart

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.