

Brochure

Enschede Rigtersbleek 8-7 7521 RB



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.

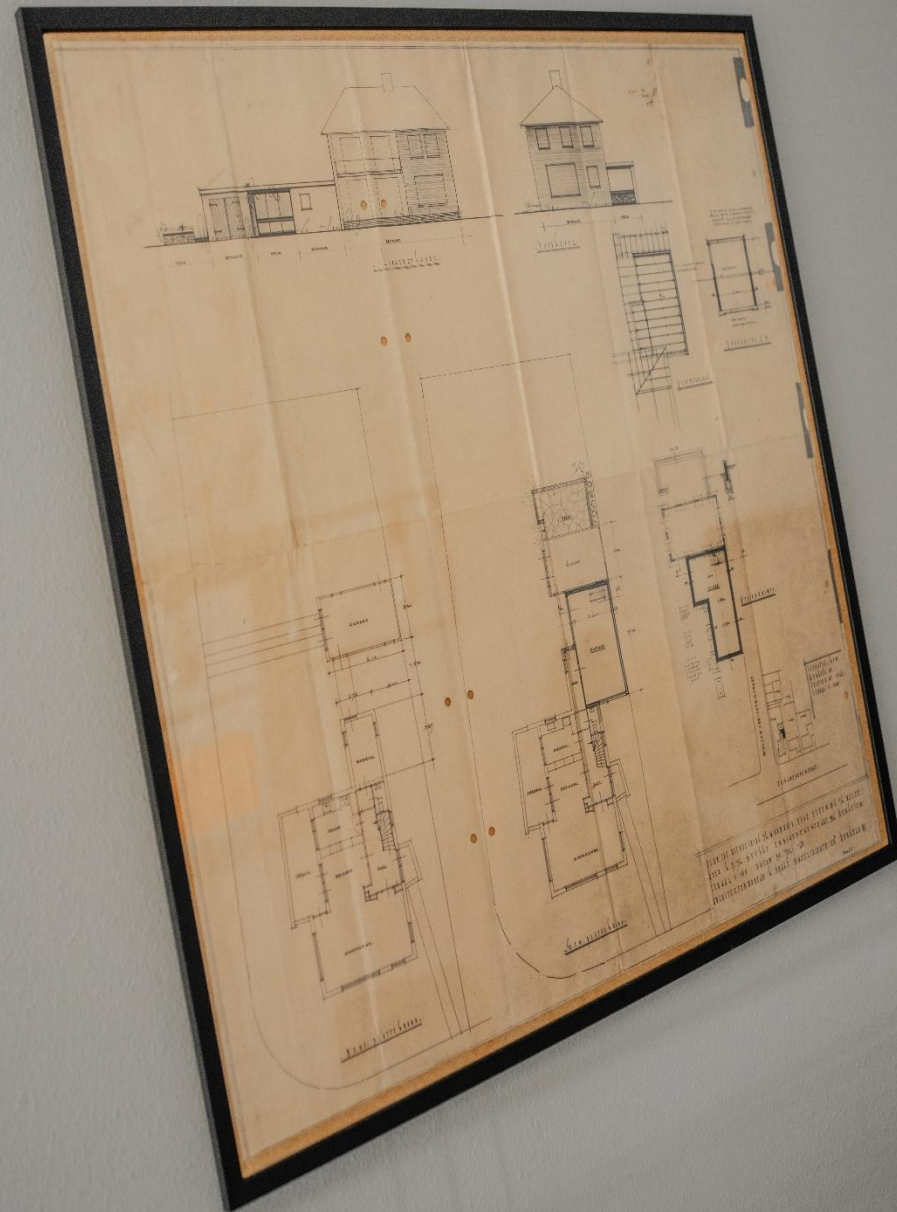
Wij zijn actief in de regio Twente en Overijssel en richten ons op (commercieel) vastgoed, vastgoed beheer, taxaties van zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede de verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.

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	17
Plattengrond	23
Kadaster	24



Omschrijving



Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u een nieuwbouw bedrijfsunit aan, gelegen op het bedrijventerrein "Rigtersbleek" aan Rigtersbleek-Aalten 8-7 te Enschede. De bedrijfsruimte heeft een totale oppervlakte van ca. 195 m², waarvan ca. 65 m² gesitueerd op de verdiepingsvloer. De bedrijfsunit is zeer recent opgeleverd.

Het Rigtersbleek is een gemengd bedrijventerrein, ideaal voor kleinschalige en middelgrote ondernemingen. De locatie is uitstekend bereikbaar via de Rijksweg A35, op slechts 5 minuten rijden, en heeft goede aansluitingen richting het centrum van Enschede.

Locatie

De bedrijfsunit bevindt zich op een kleinschalig industrieterrein Tubantia/Rigtersbleek. Het onderhavige bedrijventerrein is binnenstedelijk gelegen aan de rand van het centrum van Enschede. Alle voorzieningen zijn in de nabije omgeving aanwezig. Het object bevindt zich midden op de kavel waardoor er rondom het eigen terrein goede ontsluitingsmogelijkheden zijn.

Bereikbaarheid

De bedrijfsunit is zeer goed bereikbaar door haar ligging op het bedrijventerrein Tubantia/Rigtersbleek. Het bedrijfsverzamelgebouw is gelegen naast de Westerval, welke directe ontsluiting geeft met de Rijksweg A35 en de A1 richting Amsterdam.



Omschrijving

Huurprijs

Op aanvraag.

Huurtermijn

Minimale huurperiode 3 (drie) van jaar.

Parkeervoorzieningen

Op het gemeenschappelijke terrein.

Voorzieningen

- Verdiepingsvloer (hout) via rechte steektrap met ongeschilderd hekwerk
- Staalconstructie 3200 achterzijde
- Overheaddeur handbediend
- 2 x separate loopdeur (voor- en zijkant)
- Gladde betonnen vloer
- Toiletvoorziening
- Keukenblok
- Tyleenbuis links achter (onder de trap)
- Standaard rioolafvoer rechtsachter in de unit
- Brandblusser
- Eigen meterkast
- Voorzien van elektra + krachtstroom

Opleveringsniveau

In huidige staat, schoon, leeg en ontruimd.



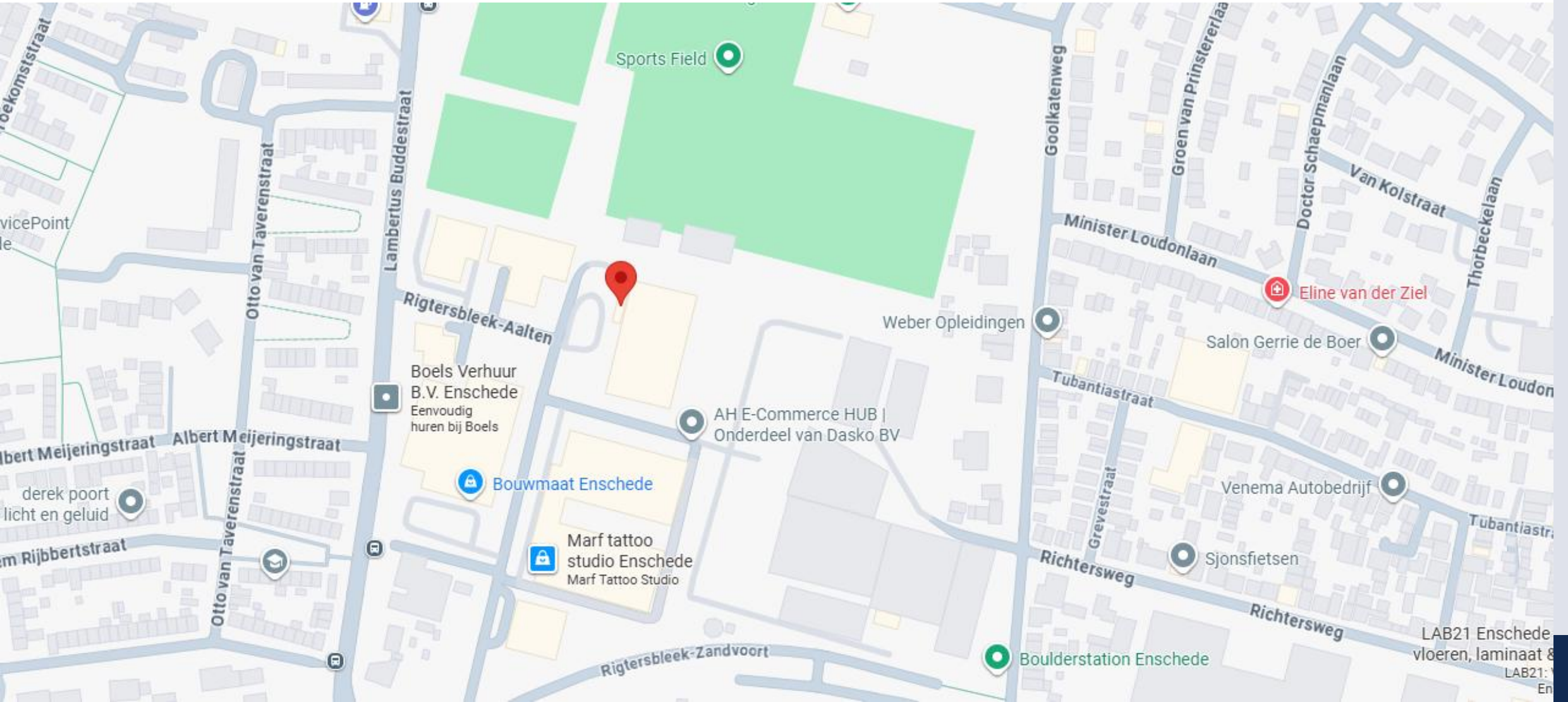
Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M ²
Begane grond	Bedrijfsruimte	130
Verdieping	Bedrijfsruimte	65
Totaal		195

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

4.1 Doeleindenomschrijving

4.1.1 Basisbestemming

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

BE 1: bestemd voor bedrijven uit categorie 1;

BE 2: bestemd voor bedrijven uit de categorieën 1 en 2;

BE 3.1: bestemd voor bedrijven uit de categorieën 1, 2 en 3.1;

BE 3.2: bestemd voor bedrijven uit de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2,

van de in bijlage A van deze voorschriften, onder de hoofdrubriek Bedrijven genoemde bedrijven, met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laad-, los- en manoeuvreerruimte, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen, genoemd in categorie 2 uit de hoofdrubriek Nutsvoorzieningen van de bij deze

voorschriften 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 lid 4.1.1, onder 1, bedoelde bedrijven en beperkt blijven tot maximaal 30 % van het bedrijfsvloeroppervlak van de bedrijfsgebouwen op een bouwperceel.

3. Op de voor "Bedrijven" aangewezen gronden is, in afwijking van het bepaalde in lid 4.1.1, onder 1, uitgesloten:

1. de vestiging van detailhandelsbedrijven;
2. de vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
3. de vestiging van risicovolle inrichtingen;
4. de bouw van nieuwe dienstwoningen.

4.1.2 Medebestemming

De gronden, op de kaart aangewezen voor "Bedrijven" zijn, voor zover op de kaart als zodanig

aangegeven,

mede bestemd voor:

1. kantoren,
2. garagebedrijven, uit de op de kaart aangegeven categorie van de in bijlage A van deze voorschriften onder de hoofdrubriek Garagebedrijven genoemde bedrijven;
3. benzineservicestations, uit de op de kaart aangegeven categorie van de in bijlage A van deze voorschriften onder de hoofdrubriek Benzineservicestations genoemde bedrijven;
4. één dienstwoning, met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laad-, los-, en manoeuvreerruimte, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen, genoemd in categorie 2 uit de hoofdrubriek Nutsvoorzieningen van de bij deze voorschriften behorende bijlage A.



Bestemmingsplan

4.1.3 Specifieke bestemming

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

specifiek bestemd voor:

1. activiteiten, voor zover deze zijn genoemd in de bij deze voorschriften behorende lijst met specifieke bestemmingen (bijlage B), aangegeven met het daarmee corresponderende volgnummer op de kaart, met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laad-, los-, en manoeuvreerruimte, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen, genoemd in categorie 2 uit de hoofdrubriek Nutsvoorzieningen van de bij deze voorschriften behorende bijlage A.

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Algemeen

1. Op de voor "Bedrijven" aangewezen gronden mag

uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 4.1.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
2. gebouwen dienen te voldoen aan de op de kaart gegeven aanwijzingen ten aanzien van de situering, de verplichte bouwgrens, de dakhelling, de goot- en bouwhoogten, het aantal bouwlagen, het bebouwingspercentage, het minimale en/of maximale percentage brutovloeroppervlak, en de afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen;
3. de inhoud van bestaande (dienst)woningen mag maximaal 600 m³ bedragen;
4. bij iedere (dienst)woning mogen binnen het op de

kaart aangegeven bouwvlak bijgebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²; 5. in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2, onder 1, mogen bij ieder hoofdgebouw buiten het bouwvlak - al dan niet aangebouwde gebouwen, zoals berg- of werkruimten - worden gebouwd, mits het gezamenlijk oppervlak niet meer bedraagt dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt. Deze gebouwen mogen niet voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd. 6. de hoogte van een bijgebouw bij een (dienst)woning mag, in afwijking van het bepaalde lid 4.2.2, onder 2, maximaal 4,5 meter bedragen; 7. de bebouwing op het perceel, gelegen aan de noord-westhoek van de Goolkatenweg en de Spoordijkstraat, dient op de Spoordijkstraat te zijn georiënteerd



Bestemmingsplan

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
2. de hoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
3. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

4.2.4 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 4.2.2 en 4.2.3, gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

1. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
2. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

4.2.5 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 en 4.2.4, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

4.3 Gebruiksbeplanning

1. 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.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 4.3, onder 1, mag geen opslag van goederen plaatsvinden binnen een afstand van minder dan 3,5 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.

3. Tot een gebruik in strijd met de basisbestemming "Bedrijven", als bedoeld in lid 4.1.1, onder 2, wordt in elk geval gerekend de situatie dat meer dan 30 % van het bedrijfs vloer oppervlak van bedrijfsgebouwen op een bouwperceel in gebruik is voor kantoordoeleinden en/of als bedrijfsrestaurant.

4.4 Vrijstelling

4.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

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

1. lid 4.1.1, onder 1, ten behoeve van de vestiging dan wel wijziging of aanpassing van een bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in de hoofdruwbriek Bedrijven van bijlage A van deze voorschriften dan wel genoemd is in een 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 4.1.1, onder 1 op die locatie toegestane bedrijven;

Bestemmingsplan

2. lid 4.1.1, onder 2, voor de realisering van kantoorruimte en/of een bedrijfsrestaurant tot maximaal 49 % van het bedrijfs vloer oppervlak 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 voldoende parkeerruimte aanwezig is;

3. lid 4.1.2, onder 2, ten behoeve van de vestiging dan wel wijziging of aanpassing van een garagebedrijf in een garagebedrijf dat niet is genoemd in de hoofdrubriek

Garagebedrijven van bijlage A van deze voorschriften dan wel genoemd is in een naast hogere hoofdcategorie van die hoofdrubriek, mits dit bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 4.1.2, onder 2, op die locatie toegestane garagebedrijven;

4. lid 4.1.2, onder 3, ten behoeve van de vestiging

dan wel wijziging of aanpassing van een benzineservicestation in een benzineservicestation dat niet is genoemd in de hoofdrubriek Benzineservicestations van bijlage A van deze voorschriften dan wel genoemd is in een naast hogere hoofdcategorie van die hoofdrubriek, mits dit bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 4.1.2, onder 3, op die locatie toegestane benzineservicestations;

5. lid 4.2.1, onder 1, voor de bouw van en/of het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van perifere detailhandel binnen het gebied maximaal 50 meter ten westen van de Tubantiasingel.

Deze vrijstelling wordt slechts verleend, als aannemelijk wordt gemaakt dat het te vestigen bedrijf de verzorgingsstructuur binnen en/of buiten het plangebied vanuit distributie-planologisch opzicht niet onevenredig zal

aantasten en dat door de vestiging van het bedrijf de verkeersbelasting en/of parkeerdruk in de omliggende woonomgeving niet onevenredig zal toenemen.

Bij het verlenen van deze vrijstelling kunnen burgemeester en wethouders bepalen dat maximaal 15 % van de bedrijfs vloer oppervlakte – met een maximum van 100 m2 per bedrijf – mag worden gebruikt voor niet perifere detailhandel;

6. lid 4.2.1, onder 1, voor de bouw en/of het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de vestiging van een recreatieve markt met daaraan onder geschikt:

- 1 detailhandel;
- 2 (ambachtelijke) dienstverlening, zoals:
 - + aardewerkproductie op ambachtelijk niveau;
 - + atelier ten behoeve van een beeldend kunstenaar;
 - + afhaaldepot ten behoeve van chemische reiniging;
 - + computerservice;
 - + kappersbedrijf;



Bestemmingsplan

- + inrichting tot het vervaardigen van kleding op ambachtelijk niveau;
- + lijstenmakerij op ambachtelijk niveau;
- + pedicure- en manicuresalon;
- + reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen);
- + schoenherstelinrichting;
- + veiling voor huisraad, kunst en dergelijke;
- + horecabedrijven uit categorie 1 en 2 van de in bijlage A van deze voorschriften onder de hoofdrubriek Horecabedrijven genoemde bedrijven;
- + evenementen en beursruimte;
- + parkeervoorzieningen.

Voor de toepassing van deze vrijstellingsbepaling gelden de volgende voorwaarden:

- voorzover in deze bepaling niet anders aangegeven, zijn de leden 4.1.1, 4.2, 4.3.1, 4.3.2 en 4.5 van overeenkomstige toepassing;
- binnen het plangebied mag maximaal één recreatieve markt aanwezig zijn;
- vestiging is alleen toegestaan, indien elders

- gelijktijdig binnen de gemeente Enschede een dergelijke markt wordt opgeheven;
- vestiging is alleen toegestaan op de gronden, die in dit plan worden begrensd door de Spoordijkstraat, de Goolkatenweg, de Richtersweg en de Tubantiasingel;
 - de bedrijfs vloer oppervlakte mag niet bedragen dan 3500 m², waarbij de volgende verdeling geldt:
 - * tenminste 75 % dient te bestaan uit markten, bestaande uit kleinschalige standplaatsen of eenheden van maximaal 200 m² verkoop vloer oppervlakte; hierbij mag maximaal 10 % bestaan uit eenheden tot 500 m²;
 - * maximaal 10 % horeca;
 - * maximaal 15 % evenementen- en beursruimte.
 - de vestiging van zelfstandige detailhandel- en/of horeca-activiteiten, die geen relatie hebben met de recreatieve markt, is niet toegestaan;
 - op of in de (onmiddellijke) nabijheid van het

- terrein van de recreatieve markt dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn.
- lid 4.2.2, onder 5, voor een gezamenlijk oppervlak van gebouwen buiten het bouwvlak tot maximaal 50 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50 %;
 - lid 4.2.2, onder 6, voor een bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak tot maximaal 4,5 meter;
 - lid 4.2.3, onder 1, voor de hoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter.

4.4.2 Voorwaarden voor de vrijstelling

De in lid 4.4.1 genoemde vrijstellingen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat het woon- en leefklimaat en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabij gelegen gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.



Bestemmingsplan

4.5 Wijziging

4.5.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen door:

1. 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;
2. het verwijderen van de kaart van een specifieke bestemming en het verwijderen daarvan van de bij deze voorschriften 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;
3. het wijzigen van de basisbestemming "Bedrijven"

in de basisbestemmingen

"Verblijfsdoeleinden, als bedoeld in artikel 18, en "Wonen", als bedoeld in artikel 20, alsmede het toevoegen van een bouwvlak en/of het veranderen van de vorm van een bestaand bouwvlak, indien dit vanuit stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar wordt geacht, met dien verstande dat:

- * voldaan moet worden aan het bepaalde in artikel 3 (Zonerings) van deze voorschriften;
- * de woningen gebouwd moeten worden in de voorgevelrooilijn;
- * de diepte van de woningen maximaal 13 meter mag bedragen;
- * het aantal bouwlagen van de woningen maximaal 2 mag bedragen;
- * de bouwhoogte van de woningen maximaal 10 meter mag bedragen;
- * in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- * tussen het op te nemen bouwvlak en de in bijlage A van deze voorschriften genoemde

bedrijven en/of voorzieningen een afstand aanwezig dient te zijn, die groter dan of gelijk is aan:

- 30 meter, voor categorie 2- bedrijven en/of voorzieningen;
- 50 meter, voor categorie 3.1.- bedrijven en/of voorzieningen;
- 100 meter, voor categorie 3.2.- bedrijven en/of voorzieningen;
- 200 meter, voor categorie 4.1.- bedrijven en/of voorzieningen;
- 300 meter, voor categorie 4.2.- bedrijven en/of voorzieningen;
- 500 meter, voor categorie 5.1.- bedrijven en/of voorzieningen;
- 700 meter, voor categorie 5.2.- bedrijven en/of voorzieningen;
- 1000 meter, voor categorie 5.3.- bedrijven en/of voorzieningen;
- 1500 meter, voor categorie 6- bedrijven en/of voorzieningen.

Bestemmingsplan

Van deze afstandsnormering kan worden afgeweken, indien uit onderzoek blijkt dat de feitelijke milieubelasting van de milieubelastende activiteit lager is dan de normbelasting van die activiteit en afwijking vanuit milieuhygiënisch oogpunt verantwoord is.

* Voor het overige het bepaalde in artikel 20 ten aanzien van de basisbestemming "Wonen" van overeenkomstige toepassing is.

4. de vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw, met dien verstande dat:

- * de hoogte van de bebouwing maximaal 11 meter mag bedragen;
- * de afstand tot de erfscheiding minimaal 10 meter dient te bedragen;
- * de bebouwing op de Spoordijkstraat dient te zijn georiënteerd;
- * op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn

4.5.2 Voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid

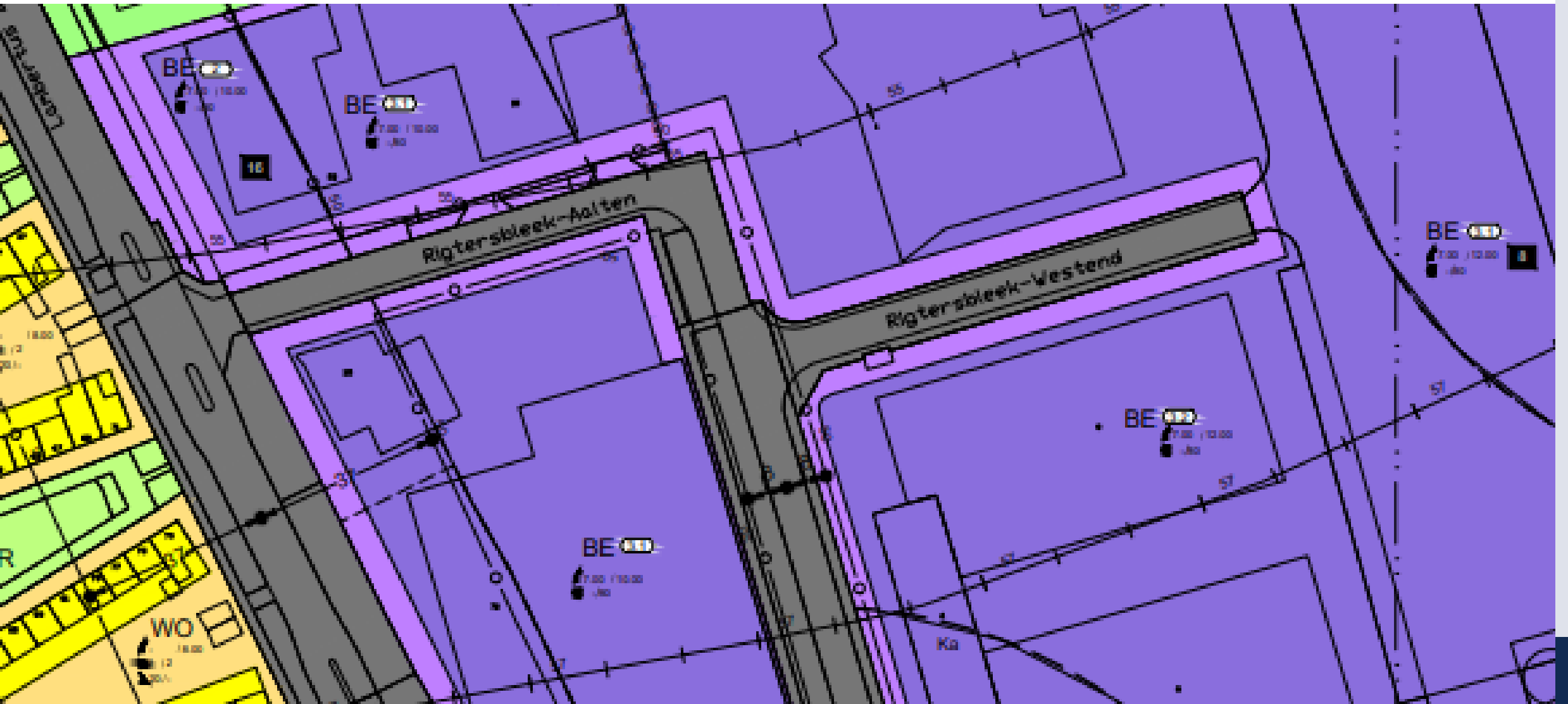
Een wijzigingsplan als bedoeld in lid 4.5.1, onder 3, kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat:

1. inzicht is gegeven in de kwaliteit van de bodem en is aangetoond dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
2. is 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 het plan voor deze handeling een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet kan worden afgegeven;
3. is onderzocht of de grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM 10), lood, koolmonoxide en benzeen, als bedoeld in het Besluit luchtkwaliteit 2005 in acht worden genomen;

4. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.



Bestemmingsplan



Foto's





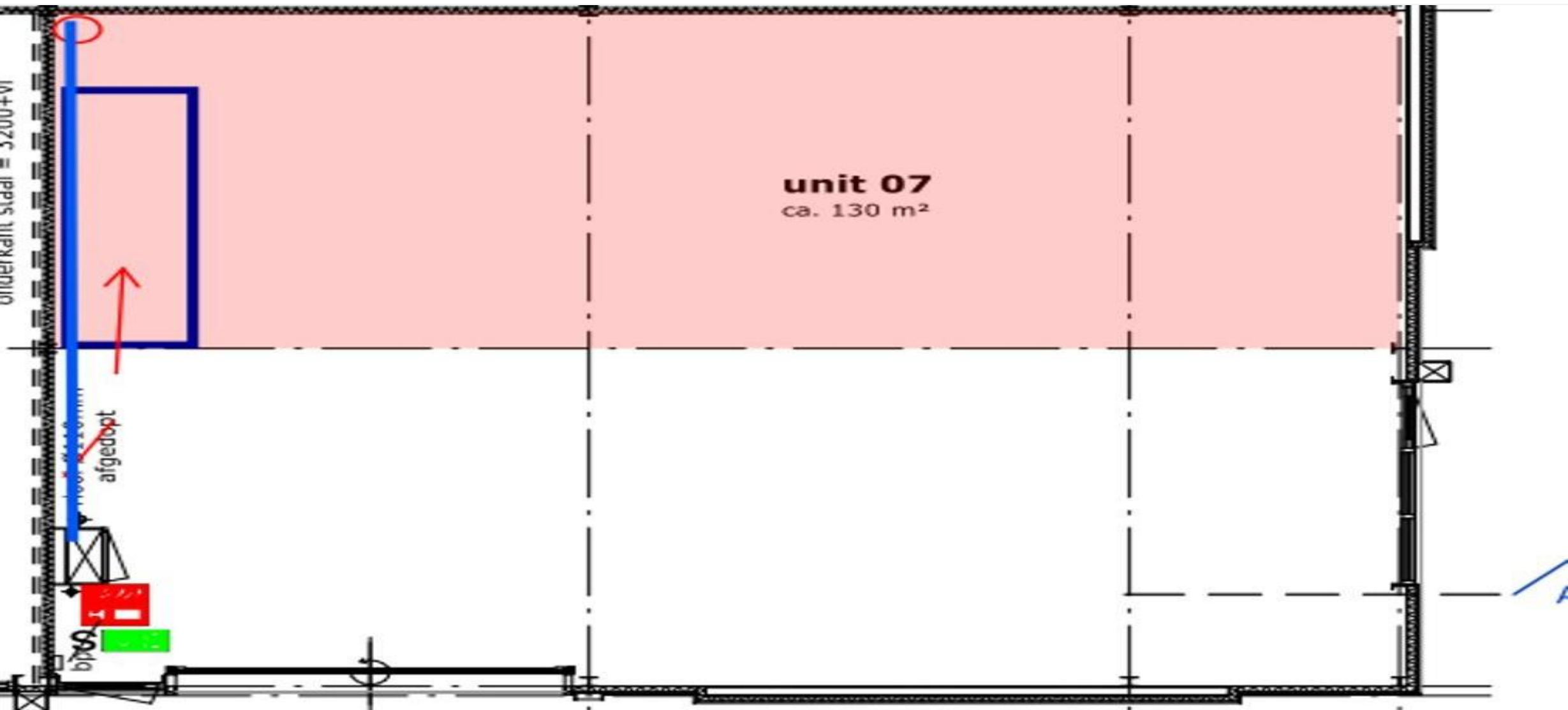




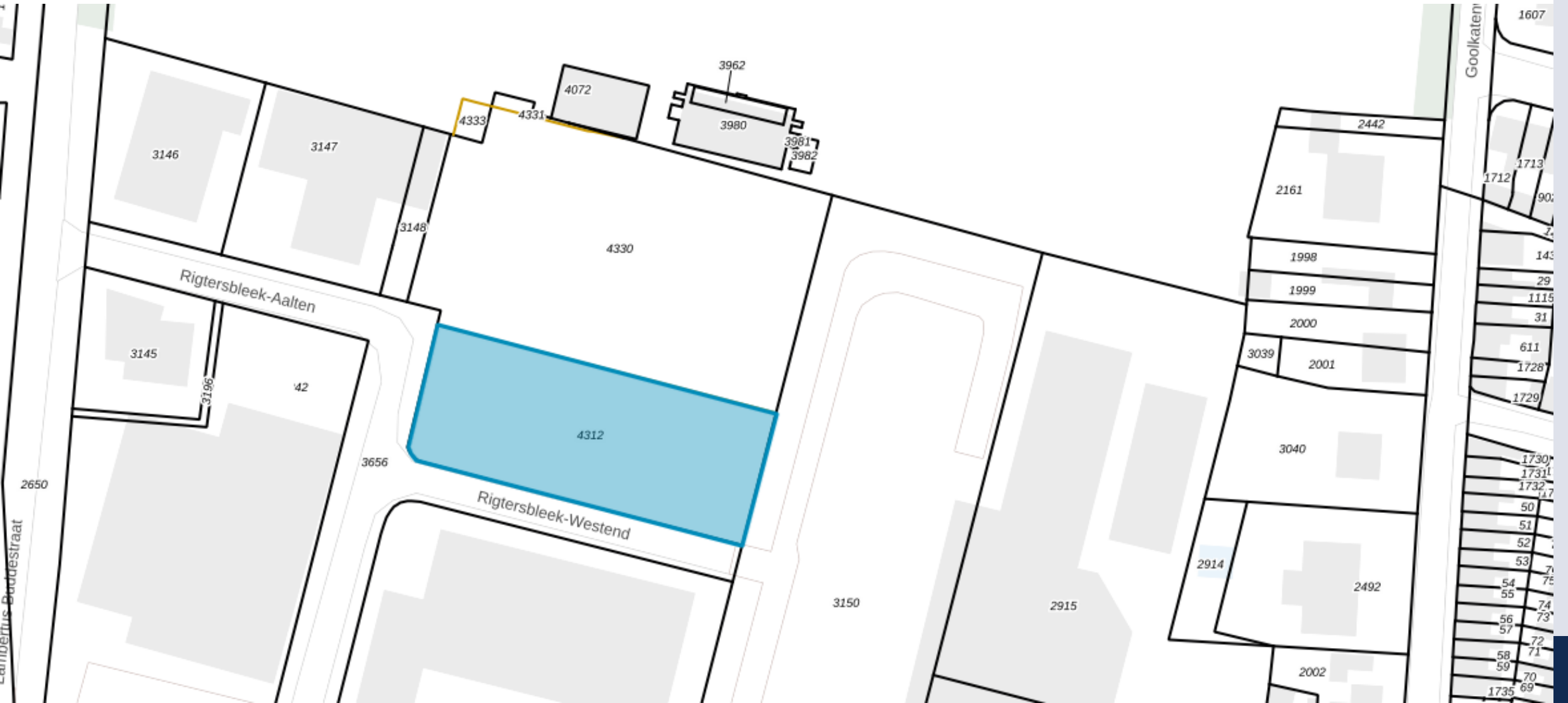




Plattegrond



Kadaster



Interesse in Adres? Neem contact op met Nick

06 34 11 19 66

nick@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.