

Brochure

Enschede
Fuchsiastraat 8A
7531 CN



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.

Enschedeestraat 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

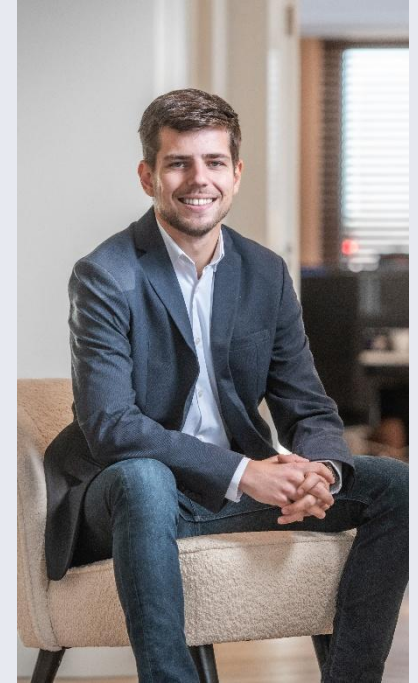
mieke@jbvastgoedadvies.nl



Eline Kleinsman

074 205 10 18

eline@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

074 205 10 18

tom@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

Omschrijving	6
Indeling en oppervlakte(n)	7
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
Foto's	13
Kadaster	15



Omschrijving



Algemeen

Wij bieden deze bedrijfsruimte gelegen aan Fuchsiastraat 8a te Enschede te huur aan. Het object is geheel netjes afgewerkt en voorzien van kantoor/kantine, toiletruimte en keukenblok.

Locatie

Het object is gelegen in de wijk Ribbelt-Ribbelerbrink op fietsafstand van het centrum.

Bereikbaarheid

Het object is zowel middels eigen- als openbaar vervoer goed bereikbaar. De dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 7 minuten rijden.



Omschrijving

Huurprijs

€ 799,- per maand, exclusief G/W/E en NIET te vermeerderen met BTW

Huurtermijn

In overleg, doch is het uitgangspunt 2 jaar.

Indeling / oppervlaktes

Het object heeft een totale oppervlakte van ca. 90 m², welke globaal als volgt is onderverdeeld:

Begane grond:

- Bedrijfsruimte ca. 70 m²;
- Kantoor/kantine ca. 20 m².

Parkeervoorzieningen

Er is in nabije omgeving voldoende (gratis) parkeergelegenheid.

Voorzieningen

- Voorzieningen
- Eigen aansluiting g/w/e;
- Toilet;
- Elektrische roldeur;
- -Verlichting.

Opleveringsniveau

- Het object wordt opgeleverd in de huidige staat en beschikt onder andere over:
- Verlichting;
- Toiletruimte;
- Kantoor-/kantine met keukenblok.



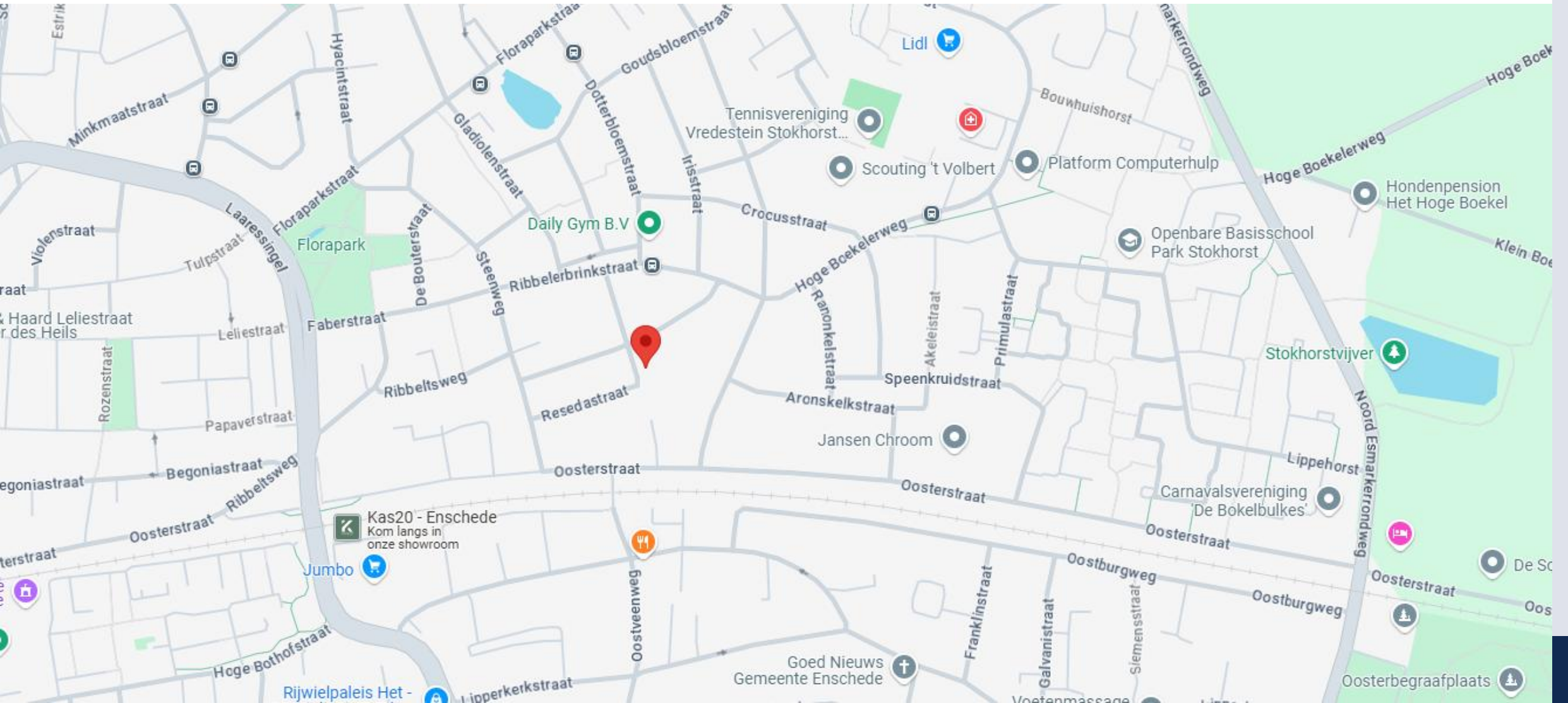
Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M ²
Begane grond	Bedrijfsruimte	70
	Kantoor/kantine	20
Totaal		90

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 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor: bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen en garagebedrijven; niet-zelfstandige kantoorfunctie als integraal onderdeel van de bedrijfsactiviteiten tot een bruto-vloeroppervlak per bedrijf van maximaal 30 % van het bruto-vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel; bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - garageboxen" zijn garageboxen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding "wonen" is een woning op de verdieping(en) toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor "Bedrijf" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 3.1;

Geen bebouwing mag worden opgericht binnen een afstand van 3,5 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 rampenbestrijding geen gevaar oplevert.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd; ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd;

bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd tot

maximaal 50 m²;

de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen;

3.2.4 Garageboxen

In afwijking van het bepaalde in lid 15.2.2 en 15.2.3 gelden voor het bouwen van garageboxen de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een garagebox mag maximaal 20 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

3.2.5 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.



Bestemmingsplan

3.2.6 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 3.2.2, 3.2.3 en 3.2.5 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningende volgende bepalingen:

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

3.2.7 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.5 en/of 3.2.6 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 3.2.1, onder a, 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 de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 3.1, onder a, op die

locatie toegestane bedrijven;

b. lid 3.2.3, onder a, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;

c. lid 3.2.5, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;

d. lid 3.2.5, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter;

e. artikel 3.2.7, 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:

1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

De in dit lid genoemde afwijkingen 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.

3.4 Specifieke gebruiksregels

a. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór een naar de openbare weg of het openbaar groen gekeerde gevel.

b. Geen opslag van goederen mag 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 rampenbestrijding geen gevaar oplevert.

c. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning;



Bestemmingsplan

3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;

4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, onder a, 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 de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 3.1, onder a, op die locatie toegestane bedrijven.

3.6 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 “specifieke vorm van wonen-garageboxen”, 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 toevoegen van de aanduiding “kantoor” ten behoeve van de vestiging van een zelfstandig kantoor;

c. het toevoegen van de aanduiding “dienstverlening” ten behoeve van de vestiging van een dienstverlenend bedrijf;

d. het wijzigen van de bestemming “Bedrijf” in de bestemming “Wonen” alsmede het toevoegen van een bouwvlak en/of het veranderen van de vorm van een bestaand bouwvlak, indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is, met dien verstande dat:

1. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 21 (zie algemene aanduidingsregels);

2. de woningen gebouwd moeten worden in de voorgevelrooilijn;

3. de diepte van de woningen maximaal 13 meter mag bedragen;

4. de bouwhoogte van de woningen maximaal 10 meter mag bedragen;

5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter bedraagt; in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;

6. omliggende bedrijven en voorzieningen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad en ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;

7. voor het overige het bepaalde in artikel 15 ten aanzien van de bestemming “Wonen” van overeenkomstige toepassing is.

e. Een wijzigingsplan als bedoeld onder m kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat:

1. is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de woonfunctie en dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;

2. in overleg met het bevoegd gezag door middel van een archeologisch vooronderzoek inzicht is gegeven over de aanwezigheid van archeologische waarden;

3. is aangetoond dat een duurzame waterhuishouding gewaarborgd kan worden;

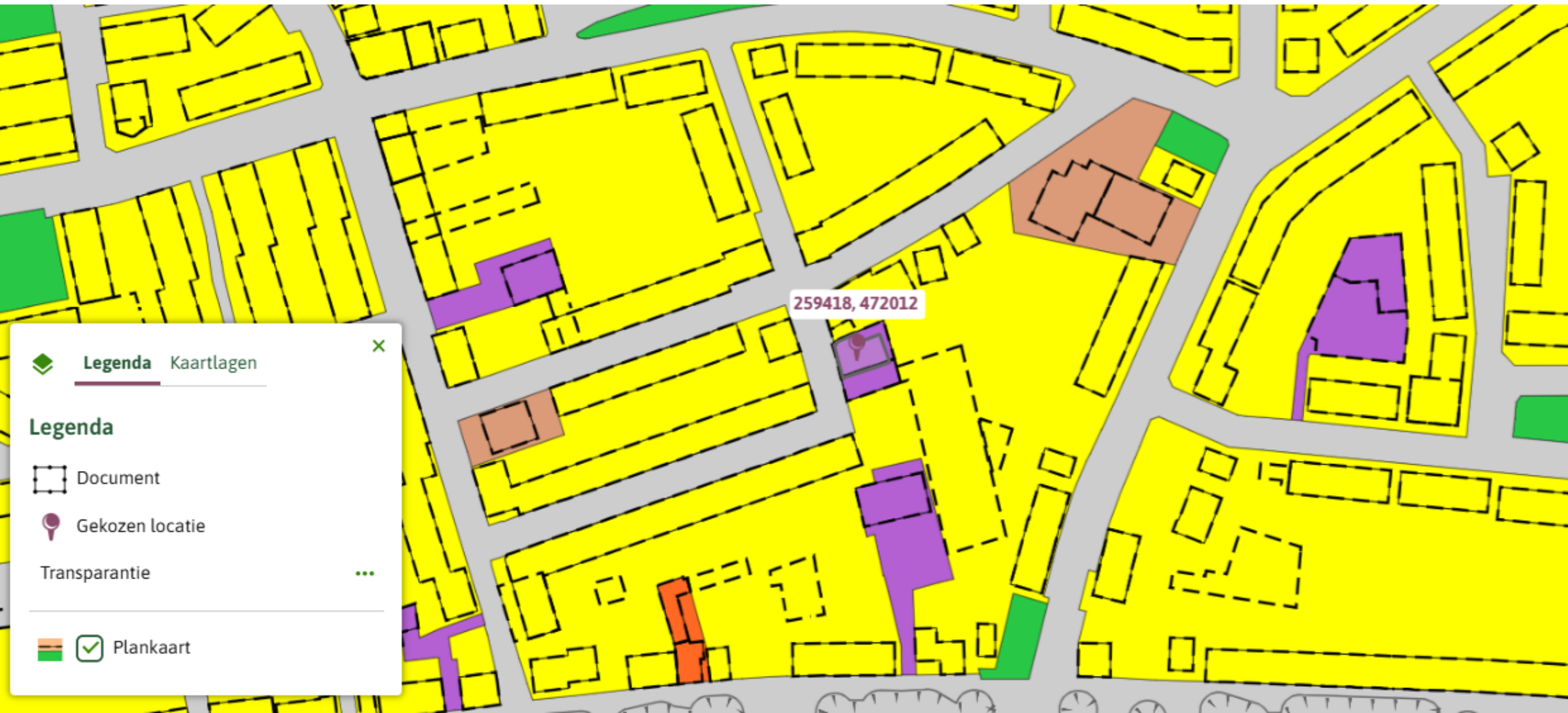
4. is aangetoond dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor de luchtkwaliteit, of per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of deze slechts in niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;

5. 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, indien het laatste het geval is, of er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een Afwijken op grond van de Flora- en faunawet kan worden verleend;

6. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.



Bestemmingsplan



Legenda Kaartlagen

Legenda

Document

Gekozen locatie

Transparantie

Plankaart

Foto's





Kadaster



Interesse in Fuchsiastraat 8A? Neem contact op met Tom Senkeldam

06 43 20 39 00

tom@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.