



**Vastgoed**  
Advies

# Brochure

Oostveenweg 111  
7533 VS  
ENSCHEDA



# Welkom bij JB Vastgoed Advies

## Bedrijfs- woningmakelaars gedreven in vastgoed

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.



**Bert Mulder RM/RT**

Telefoonnummer:  
06 - 25 38 58 34

E-mail:  
bert@jbvastgoedadvies.nl



**Job Zwart RT**

Telefoonnummer:  
06 - 19 96 54 59

E-mail:  
job@jbvastgoedadvies.nl



**Mieke de Vries**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
mieke@jbvastgoedadvies.nl



**Tom Senkeldam**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
tom@jbvastgoedadvies.nl



**Eline Kleinsman**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
eline@jbvastgoedadvies.nl



# Inhoudsopgave

**01**

Pagina 4  
Kenmerken

**02**

Pagina 5  
Omschrijving

**03**

Pagina 8  
Indeling en oppervlakte(n)

**04**

Pagina 9  
Locatiekaart

**05**

Pagina 10  
Bestemmingsplan

**06**

Pagina 14  
Foto's

**07**

Pagina 18  
Plattegronden



Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

JB Vastgoedadvies  
Contactpersoon  
dhr. A.J. Mulder RM-RT  
dhr. J.V.B. Zwart RT





**Bouwjaar**  
1992

**Huurprijs**  
€ 1.995,- per maand excl. BTW en Energie

**Oppervlakte**  
ca. 375 m<sup>2</sup>

**Aanvaarding**  
In overleg

**Parkeren**  
Parkeren op eigen terrein mogelijk

**Locatie**  
woonwijk "Vele Lindenhof"

**Hoofdfunctie**  
bedrijfs-/kantoor- opslagruimte

**Soort bouw**  
Bestaande bouw



Te huur: ca. 375 m<sup>2</sup> bedrijfs-/kantoor- opslagruimte gelegen in Enschede.

## Algemeen

Wij bieden dit bedrijfsobject gelegen aan de Oostveenweg 111 te Enschede te huur aan. Het object beschikt over bedrijfs-/kantoorruimte en opslagruimte aan de achterzijde van het object.

## Locatie

Gelegen in de woonwijk "Vele Lindenhof" in Enschede op uitstekende locatie.

## Bereikbaarheid

Het bedrijfsobject is zowel middels eigen- als openbaar vervoer goed te bereiken. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 10 minuten loopafstand (bushalte Wooldrik) en is daardoor dus prima te voet te bereiken. Tevens bevindt u zich binnen enkele minuten op de N35 en de A35.

## Parkeren

Aan de Oostveenweg zijn meerdere parkeerplaatsen gesitueerd, waar gratis geparkeerd kan worden. Daarnaast bestaat er eveneens de mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein.

## Bestemmingsplan

Het object valt binnen bestemmingsplan 'Velve - Lindenhof - 't Wooldrik' met als enkelbestemming 'Bedrijf' t/m cat. 1 en 2.



## Oppervlakte

Het bedrijfsobject heeft een oppervlakte van ca. 375 m<sup>2</sup>, welke als volgt is ingedeeld:

- 3 Kantoorruimten aan de voorzijde van het pand - ca. 83 m<sup>2</sup>;
- Bedrijfsruimte - ca. 210 m<sup>2</sup>;
- Opslagruimte - ca. 82 m<sup>2</sup>.

## Bijzonderheden

- Te gebruiken voor meerdere doeleinden;
- Dichtbij het centrum gelegen;
- Gratis parkeergelegenheden tegenover het pand;
- Eigen parkeergelegenheid naast het pand;
- Goed te bereiken middels eigen en openbaar vervoer.

## Opleveringsniveau

Het object wordt opgeleverd in de huidige staat en beschikt onder andere over:

- Eigen pantry;
- Eigen toiletruimte;
- Entree aan de voorzijde van het pand;
- Ingang d.m.v. garagedeuren aan de zijkant van het pand.

## Huurprijs:

€ 1.995,- per maand excl. BTW en Energie





Huurperiode:

Huurperiode minimaal 2 jaar

Zekerheidsstelling:

Waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur

Huurovereenkomst

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015 = 100).

Aanvaarding

In overleg.

Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn.

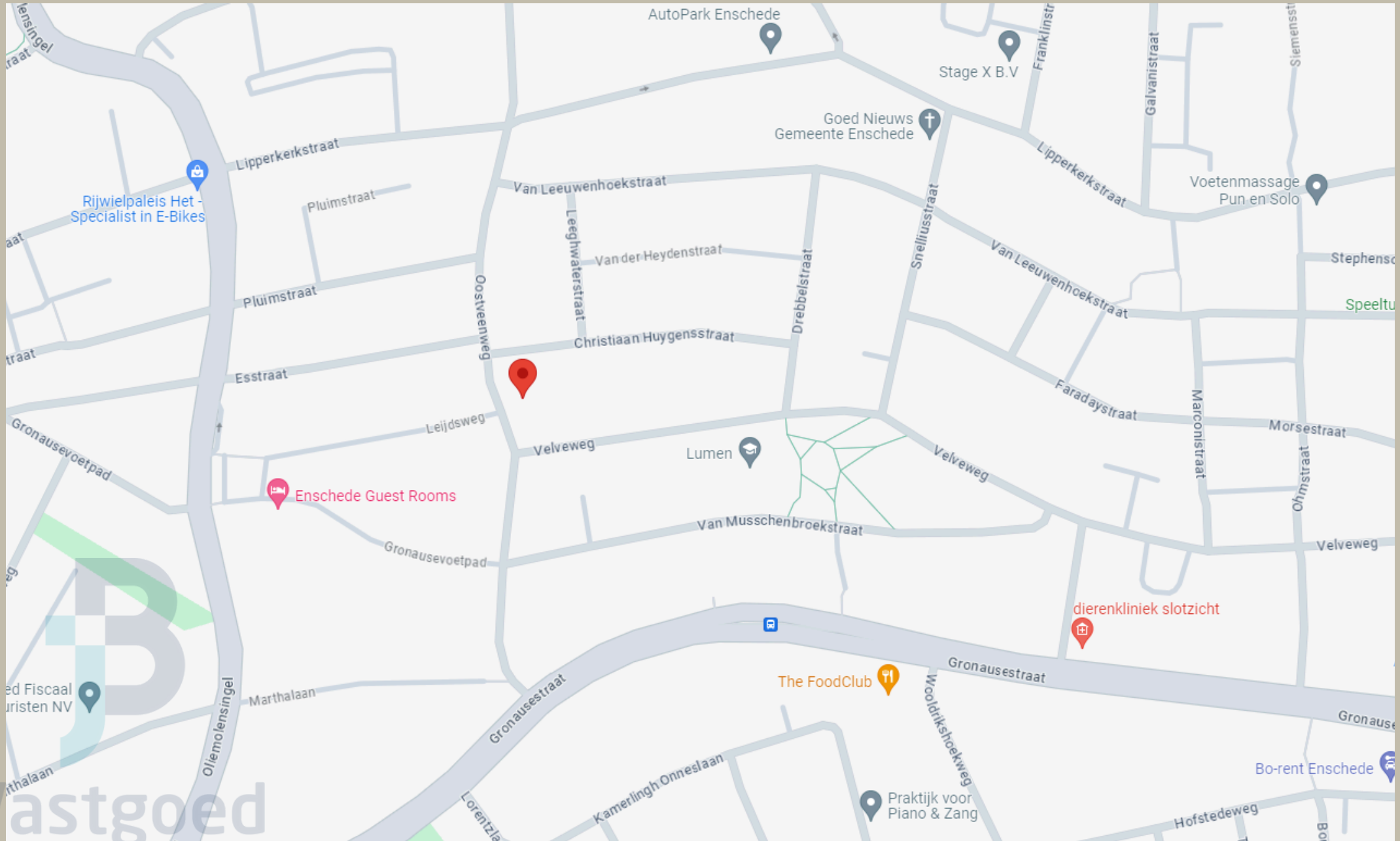




Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Begane grond	bedrijfsruimte	210
	kantoorruimte	82
	3 kantoorruimten	83
Totaal		375



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.



## ARTIKEL 3 BEDRIJF

## 3.1 BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

a. De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de toegestaan met dien verstande dat:

bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle

inrichtingen, garagebedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven;

2. niet-zelfstandige kantoorfunctie als integraal onderdeel van de bedrijfsactiviteiten;

3. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

## 3.2 BOUWREGELS

## 3.2.1 ALGEMEEN

a. Op de voor "Bedrijf" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 3.1 worden gebouwd;

b. 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:

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;

b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;

## 3.2.3 BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;

b. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;

c. het maximum bebouwingspercentage voor bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 50%;

d. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak is gelijk aan de maximum bouwhoogte voor hoofdgebouwen;

e. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 5 meter;

f. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" zijn bijbehorende bouwwerken

1. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup> per wooneenheid mag bedragen;

2. de toegestane maximale goothoogte 3 meter mag bedragen;

3. de maximale bouwhoogte 6 meter mag bedragen;

4. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van de wooneenheid;

5. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van de wooneenheid.

## 3.2.4 OVERIGE BOUWWERKEN

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;

b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;

c. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

## 3.2.5 NUTSVOORZIENINGEN

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

a. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m<sup>2</sup>;

b. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;

c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

## 3.2.6 BESTAANDE BEBOUWING

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4 en/of 3.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

## 3.3 NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing ten behoeve van:

a. de gebruikmogelijkheid van aangrenzende gronden;

b. de bereikbaarheid van hulpdiensten



### 3.4 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 3.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
- c. lid 3.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 7 meter.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.5 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. bestaande bedrijfsmatige opslag, die afwijkt van het bepaalde in lid 3.5, onder a en/of b, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd;

d. in afwijking van het bepaalde in lid 3.1, onder a zijn risicovolle bedrijven niet op een afstand van minder dan 30 meter van woningen of andere milieugevoelige bebouwing toegestaan;

e. 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;
3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatig gokken;
5. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

### 3.6 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

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

- a. lid 3.1, onder a, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die 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 die bedrijfsactiviteit, 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 bedrijfsactiviteiten.
- b. lid 3.5, onder d, ten behoeve van de vestiging van een risicovol bedrijf op een afstand van minder dan 30 meter van woningen of andere milieugevoelige bebouwing, mits uit onderzoek blijkt dat het risicovol bedrijf aanvaardbaar is in de directe omgeving van woningen of andere milieugevoelige bebouwing.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 3.7 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

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

- a. 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 27 (algemene aanduidingsregels);
  2. de woningen gebouwd moeten worden in de voorgevelrooilijn;
  3. in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
  4. omliggende bedrijven en voorzieningen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad en ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;
  5. voor het overige het bepaalde in artikel 23 ten aanzien van de bestemming "Wonen" van overeenkomstige toepassing is.
- b. Een wijzigingsplan als bedoeld in lid 3.7 onder a 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 aangetoond dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op basis van de wet geluidhinder een aanvaardbaar plan is;
  6. is onderzocht of realisatie van het plan leidt tot verstoring en/of vernietiging/doding van door de Wet natuurbescherming beschermde planten- en diersoorten en, indien het laatste het geval is, of er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een afwijking op grond van de Wet natuurbescherming kan worden verleend;
  7. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.

**Ruimtelijkeplannen.nl**

ADRES: oostveenweg 111

PLANNAAM VAN - NUMMER: [ ]

Oostveenweg 111, 7533VS Enschede

GEMEENTE (14) | PROVINCIE (35) | RIJK (29)

**BESTEMMINGSPLANNEN**

- G** Velve - Lindenhof - 't Wooldrik  
zeggen  
onherroepelijk (vastgesteld 10-12-2018)
- G** Onzelfstandige Bewoning Enschede  
zeggen  
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 13-11-2017)
- G** cultuurhistorie  
zeggen  
onherroepelijk (vastgesteld 06-02-2017)
- G** Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)  
zeggen  
onherroepelijk (vastgesteld 18-11-2014)

**STRUCTUURVISIES**

- G** Energievisie  
structuurvisie  
gebruikt (2021-12-21)
- G** Externe veiligheid  
structuurvisie

Verberg plannen

20 m

**Velve - Lindenhof - 't Wooldrik**  
gemeente Enschede  
zeggen  
onherroepelijk (vastgesteld 10-12-2018)

PLEKINFO | DOCUMENTEN | KENMERKEN

259422, 471407.8

enkelbestemming  
bedrijf

Bouwvlak

Maatvoering  
maximale bouwhoogte: 4 m

Maatvoering  
maximale bouwhoogte: 4 m

Gebiedsaanduiding  
overige zone - archeologisch  
onderzoeksgebied b





















DOKUMENTAT

Capalac

ESSELTE 150

















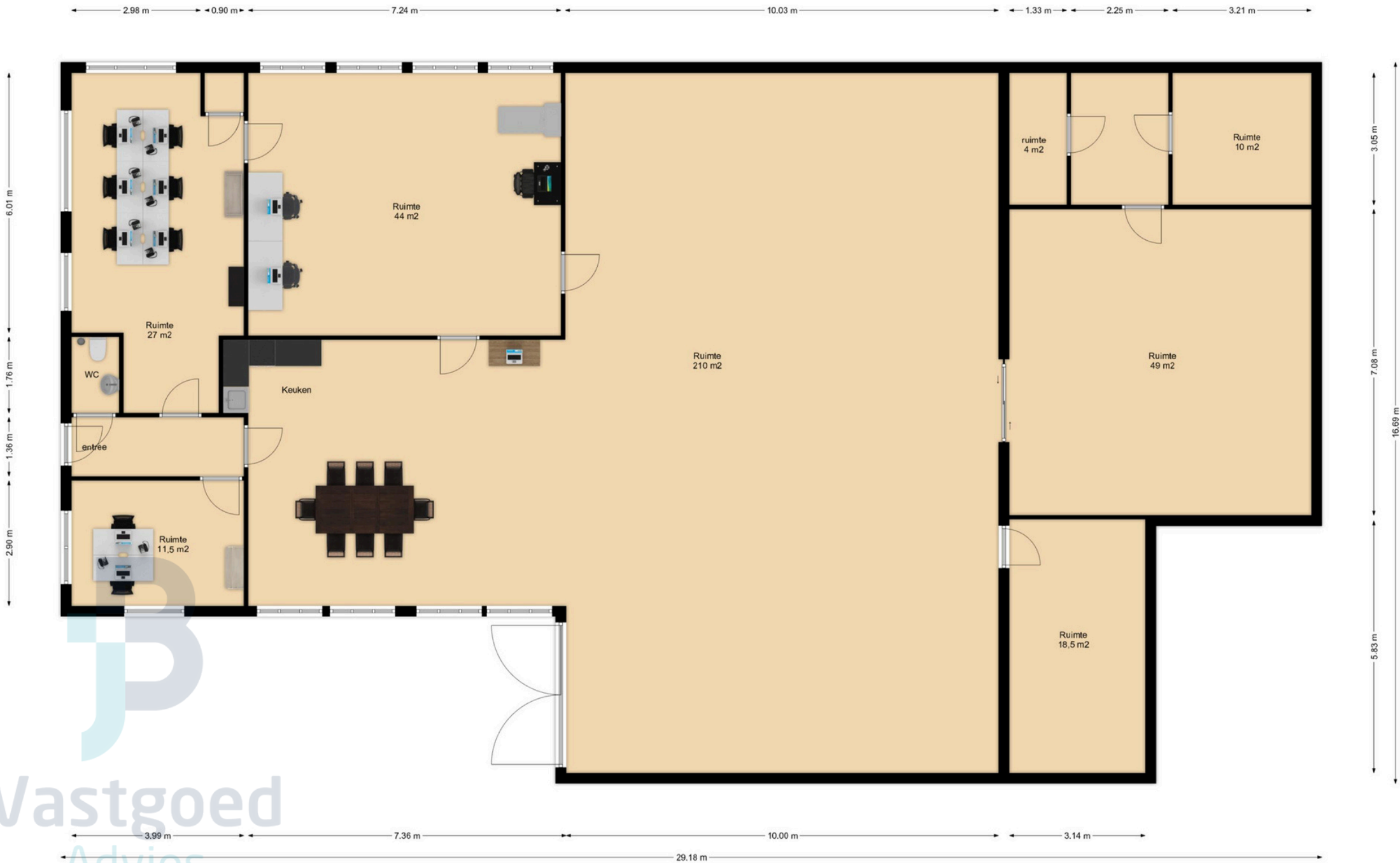














Namens de eigenaar wordt de verhuur van dit object begeleid door

**Bert Mulder**  
makelaar RM/RT

06 - 25 38 58 34  
[bert@jbvastgoedadvies.nl](mailto:bert@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.