



Vastgoed
Advies

Souvenirs

TE HUUR
B
Vastgoed
Advies
074 205 10 18

HUUR
B
Vastgoed
Advies
074 205 10 18

OPEN

Brochure

De Klomp 85

7511 DG

ENSCHEDÉ

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:
06 - 43 12 10 44

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 9
Indeling en oppervlakte(n)

04

Pagina 10
Locatiekaart

05

Pagina 11
Bestemmingsplan

06

Pagina 15
Foto's

07

Pagina 20
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**

1931 (volgens BAG)

Huurprijs

€ 1.300,- per maand excl. Btw G/W/E

Oppervlakte

ca. 144 m²

Aanvaarding

In overleg

Parkeren

Voldoende openbare/betaalde parkeervoorzieningen in de directe omgeving.

Locatie

Aan de rand van het centrum

Hoofdfunctie

Winkelruimte

Soort bouw

Bestaande bouw

Energie label

D

Te huur! Winkelruimte aan de rand van het centrum van Enschede

Algemeen

Aan de rand van het centrum van Enschede bieden wij u deze nette multifunctionele ruimte aan voor de verhuur. Het object is gelegen aan de Klomp. Vanuit de binnenstad van Enschede is deze straat eenvoudig te bereiken. De straat heeft een zeer divers aanbod van verscheidene ondernemingen. Gezien de bestemming is de ruimte geschikt voor een brede invulling, denk hierbij aan dienstverlening, kantoren, bedrijven en detailhandel.

Locatie

Het object is gelegen aan De Klomp 85, 7511 DG Enschede. In de directe omgeving bevindt zich een veelzijdige mix aan winkel-/horecaformules alsmede zakelijke dienstverlening. Het kernwinkelcentrum van Enschede is op directe loopafstand gelegen.

Bereikbaarheid

Het object is eenvoudig te bereiken vanaf de Oldenzaalsestraat. Daarnaast het is het object goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Het NS stations van Enschede is op ca. 10 minuten loopafstand gelegen.

Parkeervoorzieningen

Voldoende openbare/betaalde parkeervoorzieningen in de directe omgeving.

Indeling / oppervlaktes

Soort ruimte met bijbehorende vierkante meters als volgt:

Begane grond totaal 144 m² en is als volgt onderverdeeld:

- Winkelruimte van ca. 73,5 m²;
- Trapkast van ca. 3,6 m²;
- Keuken van ca. 9,5 m²;
- Overige ruimte van ca. 30 m²;
- Overige ruimte van ca. 18 m²;
- Overige ruimte van ca. 5,5 m²;
- Was ruimte van ca. 4 m².

Huurprijzen

De huurprijs voor het object betreft € 1.300,- per maand excl. Btw G/W/E.

Servicekosten

Niet van toepassing, de nutsvoorzieningen dienen op eigen naam aangesloten te worden.

Voorzieningen/Bijzonderheden

- Keuken welke voorzien is van inbouwapparatuur;
- Toilet;
- Systeemplafond met verlichtingsarmaturen;
- Eigen meterkast;
- Achteringang om eenvoudig te bevoorraden.

Opleveringsniveau

In huidige staat.

Bestemmingsplan

Het object valt onder bestemmingsplan "De Bothoven 2016" met als enkelbestemming 'Gemend-2'.

Voor verdere vragen inzake het bestemmingplan staan we u altijd graag te woord.

Kadastrale gegevens

Gemeente Enschede

Sectie D

Nummer(s) 13706 (gedeeltelijk)

Bouwjaar

1931 (volgens BAG)

Huurtermijn

Uitgangspunt is 5 jaar, thans is afwijken hiervan mogelijk in overleg met opdrachtgever.

Opzegtermijn

Uitgangspunt is 12 maanden, thans is afwijken hiervan mogelijk in overleg met opdrachtgever.

Huurprijsaanpassing

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

Zekerheidsstelling

Uitgangspunt is een waarborgsom ter grootte van minimaal 3 (drie) maanden huur incl. BTW.

Omzetbelasting

De huurprijs is belast met 21% BTW. Bent u niet BTW plichtig? Ook geen probleem, vraag naar de voorwaarden.

Huurovereenkomst

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW.

Aanvaarding

In overleg.

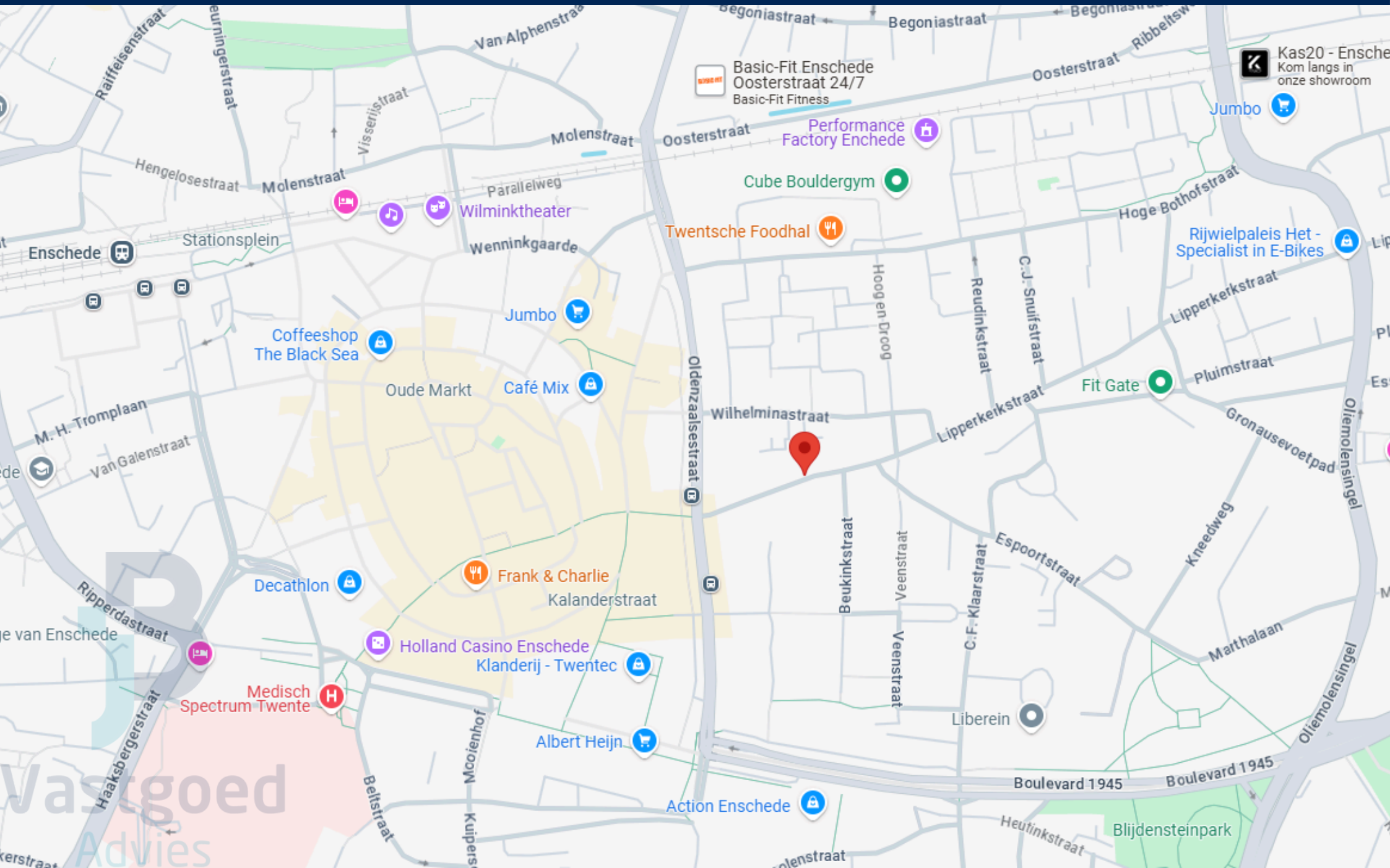
Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

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	winkelruimte	73,5
	trapkast	3,6
	keuken	9,5
	overige ruimte	30
	overige ruimte	18
	overige ruimte	5,5
	wasruimte	4
Totaal		144

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 6 Gemengd - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot dienstverlenende bedrijven die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep "Dienstverlening" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
- b. kantoren, die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep "Kantoren" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2), met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 200 m² bruto-vloeroppervlak (b.v.o.) per bouwperceel. Indien ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan volgens het geldende recht een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 200 m² aanwezig is, dan geldt dat grotere oppervlak als maximum;
- c. bedrijven, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep "Bedrijven" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven, garagebedrijven en geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- d. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis ;
- e. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuisen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

2. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot detailhandelsactiviteiten die zijn genoemd in categorie A van de hoofdgroep "Detailhandel" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);

3. Ter plaatse van de aanduiding "supermarkt" is een supermarkt toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot een supermarkt genoemd in de categorie B van de hoofdgroep "Detailhandel" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);

4. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is een horecabedrijf toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot horecabedrijven die zijn genoemd in categorie A van de hoofdgroep "Horeca" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2), met uitzondering van café's en bars;

5. Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" is een maatschappelijke voorziening toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep "Maatschappelijk" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

1. Op de voor "Gemengd - 2" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 6.1 worden gebouwd.
2. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen .

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
3. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m)" mag de goothoogte niet worden overschreden;
4. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" dient de begane grond onder de daarboven gelegen bebouwing tot een minimum hoogte van 2,50 meter boven het peil, onbebouwd te blijven;

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
2. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;
3. het maximum bebouwingspercentage voor bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 50%;
4. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak is gelijk aan de maximum bouwhoogte voor hoofdgebouwen ;
5. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 meter.

6.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
2. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
3. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

6.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
2. de goothoogte van een bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen.
3. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

6.2.6 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, en/of 6.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

6.2.7 karakteristiek

1. Ter bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed mag ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, bouwwerken niet geheel of gedeeltelijk worden gesloopt zonder een door Burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning.

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 1. kan slechts worden verleend indien:
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm en karakteristieke elementen van de bebouwing;
3. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
4. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet langer te handhaven is;
5. het delen van een gebouw of bijbehorend bouwwerk betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop ervan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.
6. alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 1. wordt verleend vragen Burgemeester en wethouders advies aan de stadsbouwmeester;
7. een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 1. wordt niet verleend in geval van een negatief advies van de stadsbouwmeester;
8. in afwijking van het bepaalde onder lid 4. kunnen burgemeester en wethouders gemotiveerd afwijken van een negatief advies van de stadsbouwmeester en een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 1. toch verlenen.
9. het in lid 1 van dit artikel genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik of beheer betreffen of reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

1. lid 6.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
2. lid 6.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 7 meter;
3. lid 6.2.6, 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:
 - a. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
 - b. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.
4. lid 6.2.1, onder b, voor het bouwkundig splitsen van bestaande woningen in meerdere zelfstandige woningen.

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 milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

1. De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis is samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet groter is dan 30 m²;
- b. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), alsmede voor een bed and breakfast ;
- c. 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;
- d. geen sprake is van detailhandel en/of horeca;
- e. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf;
- c. het gebruik van garageboxen voor ieder vorm van bewoning.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- 1.2. lid 6.1, 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 6.1, onder a sub 3, op die locatie toegestane bedrijven;
2. lid 6.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximum vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerk;
3. lid 6.4, 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 Bedrijfstypen (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.

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 milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

1. het verwijderen op de verbeelding van een functieaanduiding,
2. 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. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.

annen.nl

PLANNAAM OF -NUMMER



7511DG Enschede

PROVINCIE (12)

RIJK (7)

ZAKEN

Bewoning Enschede

in werking (vastgesteld

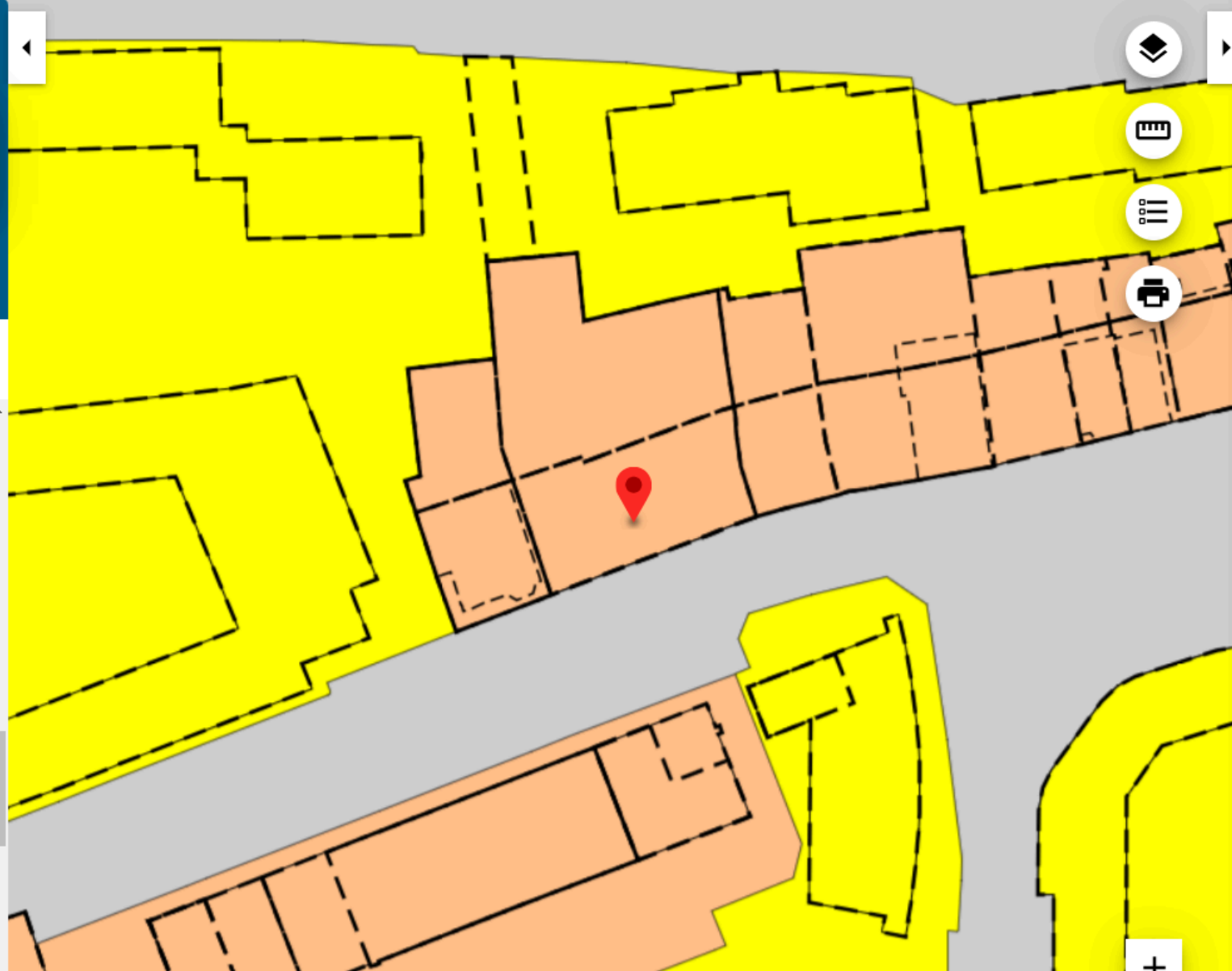
2016

vastgesteld 2016-11-14)

milieuzones (vuurwerk,

vastgesteld 2014-11-18)

Vastgoed



De Bothoven 2016

gemeente Enschede

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastge

PLEKINFO

DOCUM



258513.7, 4712



Enkelbestemmingsplan

Gemengd - 2



Bouwvlak



Functieaanduiding

detailhandel



Maatvoering

maximum bouwvlak



Gebiedsaanduiding

overige zone - onderzoeksgebied

+

-

De informatie op deze website is niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van het Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.





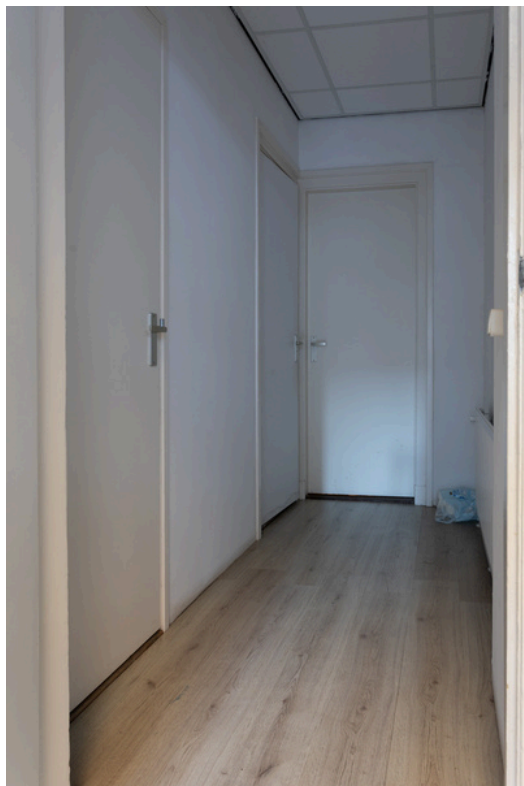


00200

JUMBO

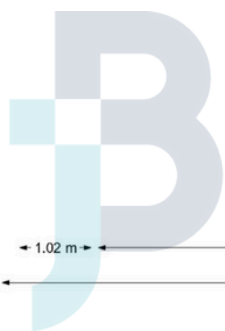
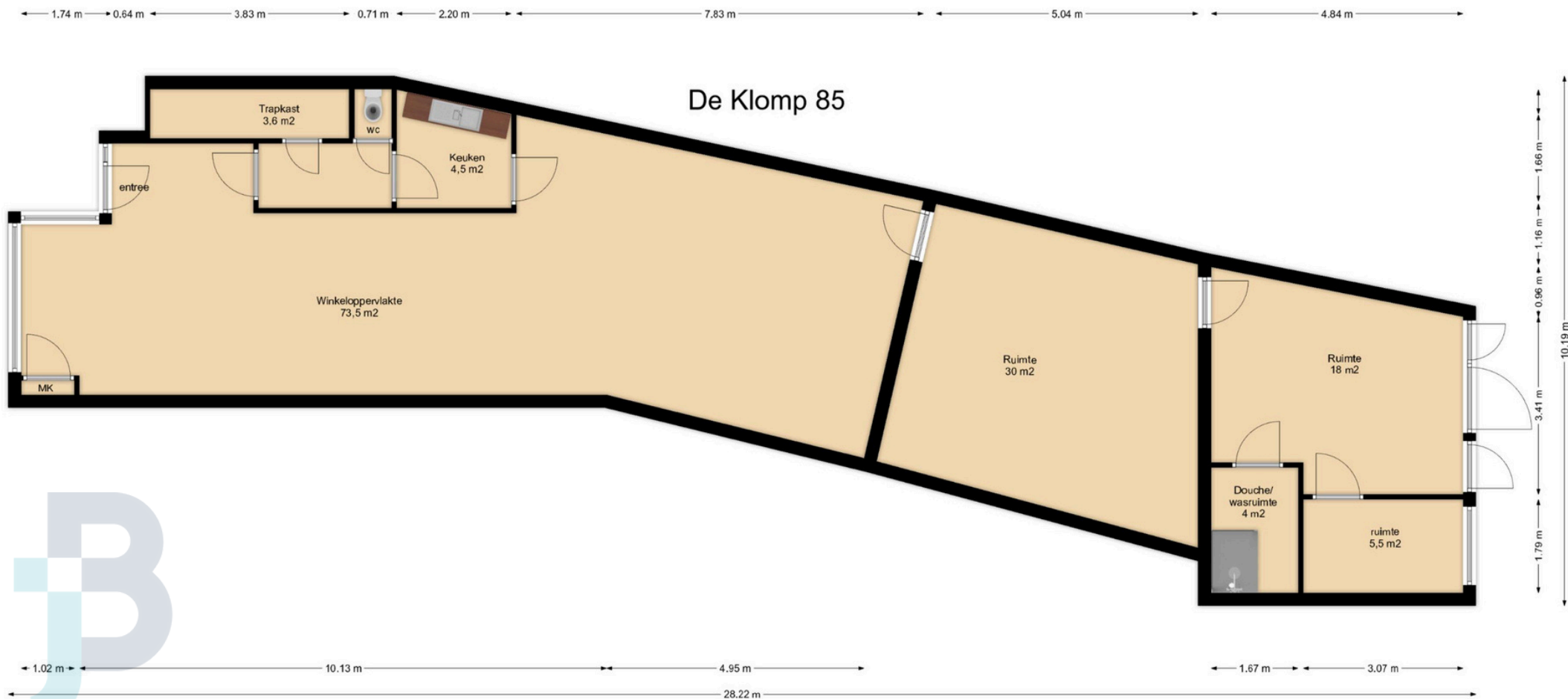
JUMBO	
16	24
17	25
18	26
19	27
20	28
21	29
22	30







De Klomp 85





Namens de eigenaar wordt de verhuur van dit
object begeleid door

Job Zwart
BOG makelaar/RT

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.