



**Vastgoed**  
Advies

# Investment memorandum

---

Hengelosestraat 272-282  
te Enschede



**01**Pagina 3 & 4  
**Omschrijving****02**Pagina 5  
**Locatiekaart****03**Pagina 6  
**Bestemmingsplan****04**Pagina 11  
**Foto's****05**Pagina 13  
**Plattegrond****06**Pagina 16  
**Kadastrale kaart**

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. Job Zwart  
074 205 10 18  
[info@jbvastgoedadvies.nl](mailto:info@jbvastgoedadvies.nl)

**TE KOOP!** Uniek beleggingsobject c.q. ontwikkellocatie op herkenbare locatie gelegen in Enschede

## Algemeen

Wil je werk en wonen combineren, of toch beleggen met nog verdere ontwikkelingspotentie? Dan bieden wij je bij deze een unieke kans aan! Het voormalige pand van meubel outlet Sofa staat in de verkoop. De grootschalige winkelruimte op de begane grond is voor meerdere doeleinden geschikt. Daarbij beschikt het object over een 14-tal studio's verdeeld over de begane grond en verdiepingen. Deze studio's zijn zelfstandig van aard en beschikken ieder over een eigen huisnummer waardoor huurders huursubsidie kunnen aanvragen. Daarbij ontstaat er wellicht nog verdere ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw aan de achterzijde van het object. Het geheel ligt op een zeer ruim kavel van 3.427 m<sup>2</sup> en beschikt over een uitstekende toegang van beide rijrichtingen van de Hengelosestraat. Let daarbij op de bouwjaren, de hoofdbouw (groene dakpannen) dateert uit 1992 ((ja echt) en de rechterzijde en loods uit de jaren 80. De verdiepingvloeren aan de voorzijde zijn dus geheel voorzien van betonnen vloeren!

## Indeling

### *Winkelruimte*

Via meerdere ingangen is de winkelruimte te betreden en zou dus eventueel opgesplitst kunnen worden. Momenteel bestaat de winkel uit meerdere aaneengesloten ruimtes. Aan de achterzijde, boven de winkelruimte is eenvoudige opslagruimte aanwezig. Helemaal aan de achterzijde van het object is tevens nog een overkapping aanwezig. Op de begane grond zijn een drietal studio's gelegen, de overige elf studio's zijn gesitueerd op de eerste en tweede verdieping.

Het commerciële deel bestaat uit ca. 1.070 m<sup>2</sup>

Het woongedeelte is onderverdeeld in studio's en zijn gemiddeld ca 30-40 m<sup>2</sup> groot. Verkopend makelaar beschikt niet over een NEN-meting en metrages zijn derhalve indicatief.

## Parkeren

Direct aan de voorzijde van het object is voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig. Tevens is het mogelijk om aan de rechterkant van het object ca. 30 parkeerplaatsen te realiseren.

## Kadastrale gegevens

- **Kadastrale gemeente:** Lonneker
- **Sectie:** B
- **Perceel:** 3415, 3417, 3418, 5341 en 5712
- **kadastrale grootte:** 3.427 m<sup>2</sup>

## Huurgegevens

De studio's zijn doorlopend verhuurd voor een bedrag van € 110.097,70 per jaar vrij van BTW. Dit bedrag is incl. voorschot € 100,- G/W/E per studio. De huidige eigenaar heeft nog een energiecontract met vaste prijzen tot halverwege 2023 deze kan worden overgezet naar koper. Momenteel is de winkelruimte onverhuurd.

## Vraagprijs

Op aanvraag.

## Voorzieningen

- - Betonnen vloeren;
- - Meerdere nutsaansluitingen;
- - Studio's voorzien van eigen huisnummering;
- - Studio allen voorzien van keuken en aparte badkamer met toilet (deels gerenoveerd);
- - Studio's voorzien van tussenmeters;
- - Hoofdzakelijk dubbele beglazing;
- - Diverse ketels i.c.m. radiatoren aanwezig t.p.v. de winkelruimte;
- Let op, huurders hebben recht op huursubsidie!

## Opleveringsniveau

Huidige staat, deels verhuurd.

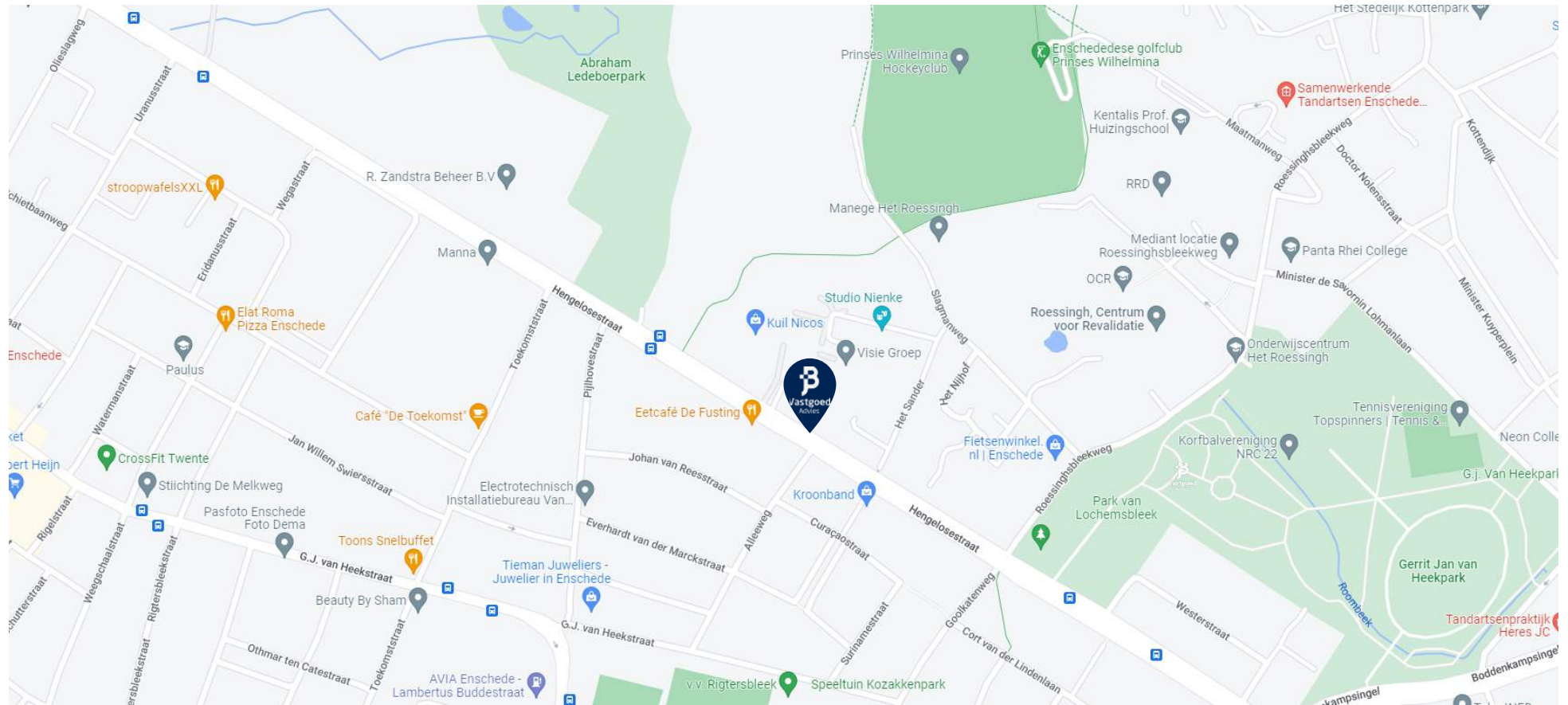
## Bijzonderheden

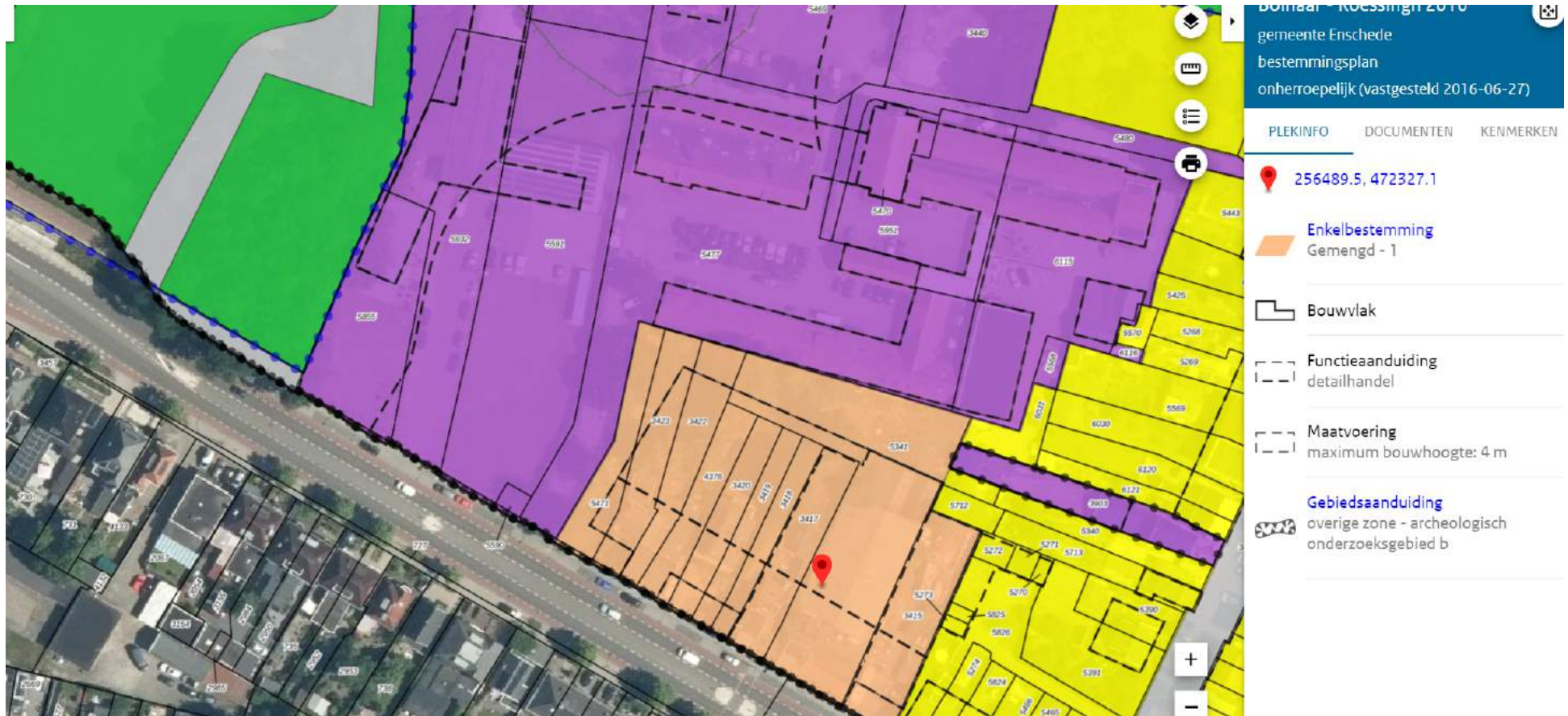
- Het object is in oude stijl gebouwd maar in de jaren 1992 en jaren 80 opgetrokken!;
- Aan de achterzijde is het schuine dak van de loods, en dak beplating van de overkapping aan straatzijde van asbesthoudend materiaal;
- In de koopakte zal een waarborgsom / bankgarantie van 10% van de koopprijs worden opgenomen.

## Bereikbaarheid

Het object is zowel middels eigen- als openbaar vervoer goed te bereiken. Afstand tot de op- en afrit van de A35 is op ca. 4 kilometer afstand gelegen van het object. Daarnaast is op ca. 5 minuten loopafstand een bushalte gelegen.







## Artikel 7 Gemengd - 1

### 7.1 BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

- De voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor
  - 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 350 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlak per bouwperceel;
  - maatschappelijke voorzieningen, 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);
  - het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
  - bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.
- Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan, met dien verstande dat:
  - deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
  - supermarkten niet zijn toegestaan.

### 7.2 BOUWREGELS

#### 7.2.1 ALGEMEEN

- Op de voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid [7.1](#) worden gebouwd.

#### 7.2.2 HOOFDGEBOUWEN

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de goot- en bouwhoogte niet worden overschreden.

#### 7.2.3 BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

#### 7.2.4 OVERIGE BOUWWERKEN

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

### 7.2.5 NUTSVOORZIENINGEN

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m<sup>2</sup>;
- de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
- de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.
- 

### 7.2.6 BESTAANDE BEBOUWING

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden [7.2.1](#), [7.2.2](#), [7.2.3](#), [7.2.4](#) en/of [7.2.5](#) mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

### 7.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

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

- lid 7.2.1, onder a, voor de bouw van gebouw ten behoeve van de vestiging van een functie genoemd in lid 7.1 onder a sub 1t/m 4, dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande functie in een functie die niet is genoemd in bijlage 2 van deze regels, mits deze functie kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 7.1, onder a sub 1t/m 4, op die locatie toegestane functies;
- lid 7.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
- lid 7.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 7 meter;
- lid 7.2.6, 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:
  - de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
  - de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

iDe 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.

### 7.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

- De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis is samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:
  - het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet groter is dan 30 m<sup>2</sup>;
  - 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);
  - 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;
  - geen sprake is van detailhandel en/of horeca;
  - geen onevenredige aantasting plaats vindt van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



- Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
  - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
  - het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning met uitzondering van het gebruik ten behoeve van mantelzorg en als gastenverblijf.

## 7.5 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

- Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
  - lid 7.1, onder a, voor het toestaan van dienstverlening;
  - lid 7.1, onder a sub 1, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep "Kantoren" van bijlage 2 bij deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 7.1, onder a sub 1, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten;
  - lid 7.1, onder a sub 2, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep "Maatschappelijk" van bijlage 2 bij deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 7.1, onder a sub 2, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten;
  - lid 7.4, 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 bouwwerken;

- lid 7.4, 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) danwel 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 cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 7.6 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

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

- het verwijderen van de aanduiding "detailhandel",
  - 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;

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in dit lid genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

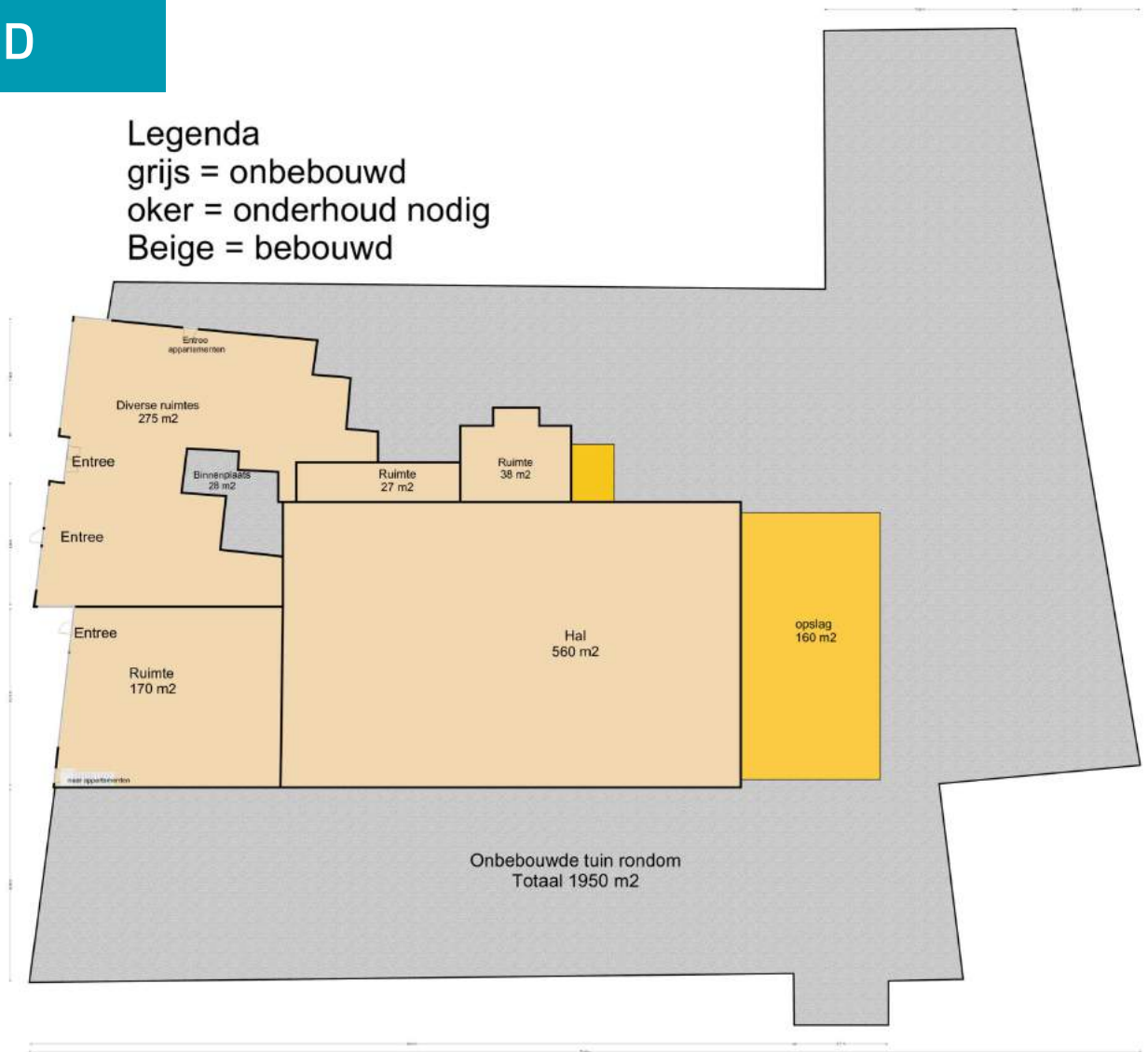
- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
-



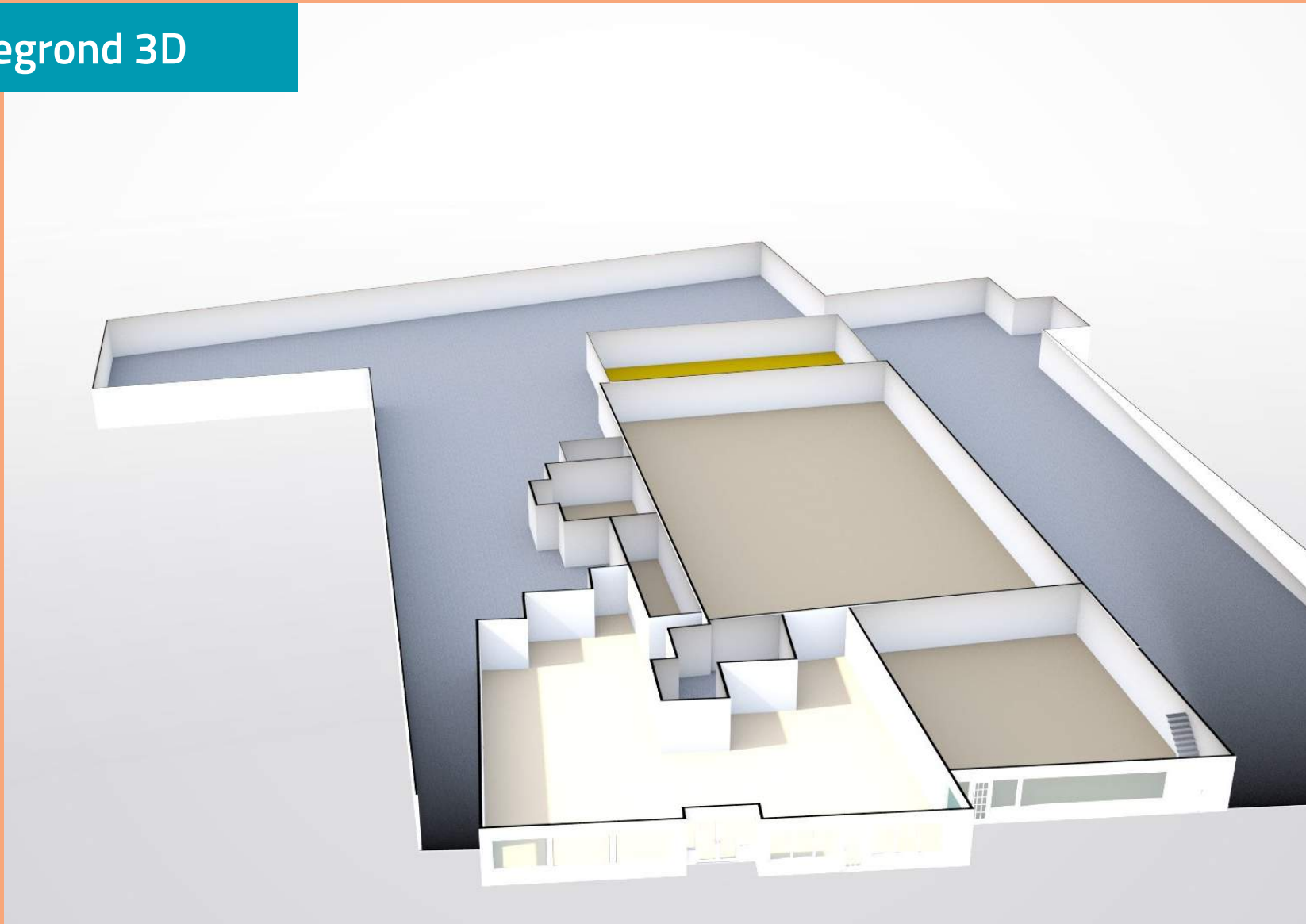


## Plattegrond 2D

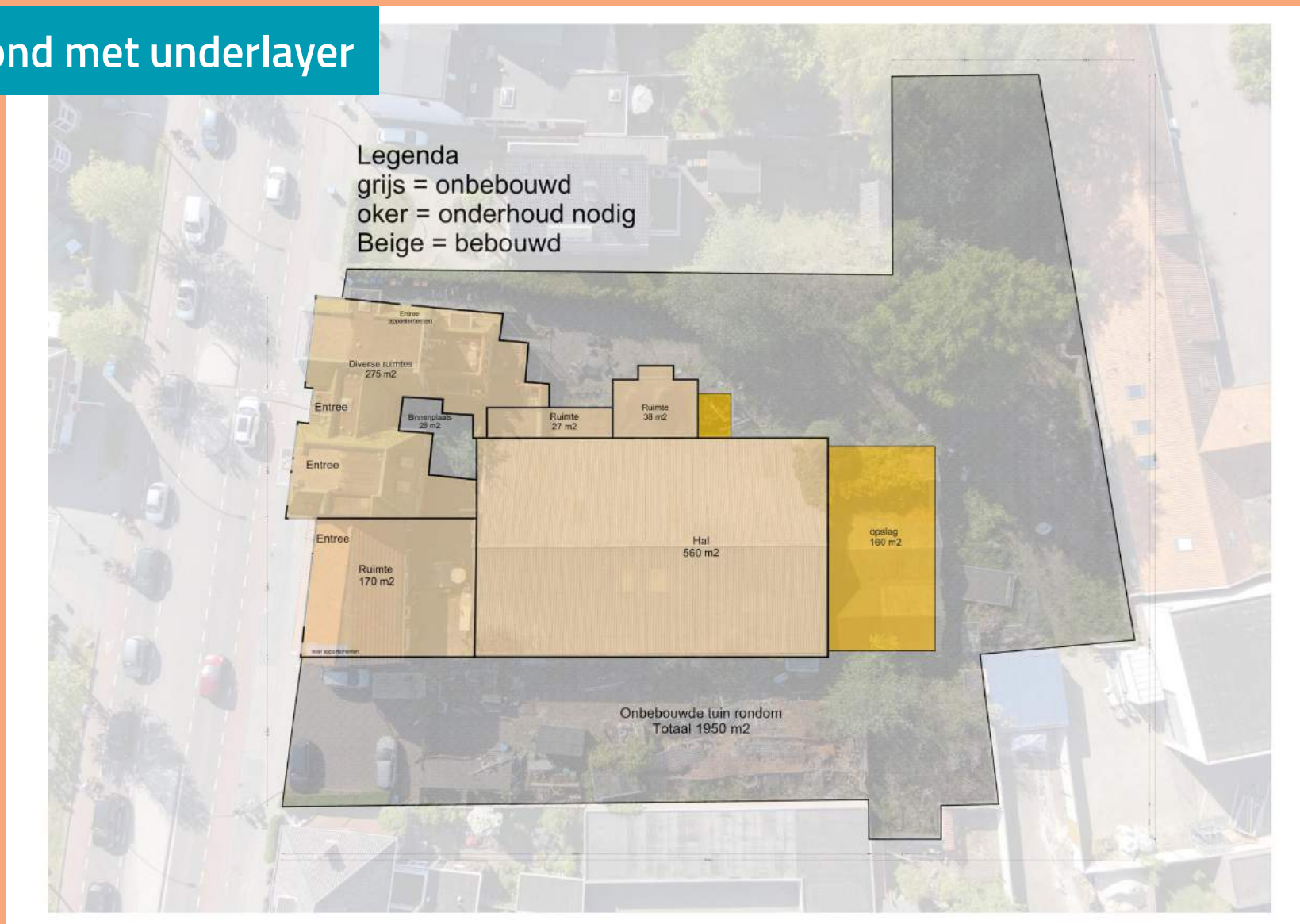
Legenda  
grijs = onbebouwd  
oker = onderhoud nodig  
Beige = bebouwd



## Plattegrond 3D



## Plattegrond met underlayer









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. Job Zwart

074 205 10 18  
[info@jbvastgoedadvies.nl](mailto:info@jbvastgoedadvies.nl)