



TE KOOP

Zelfstandig kantoorpand

J.H.W Robersstraat 180, Enschede
Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verkoop bieden wij u aan deze functionele zelfstandige kantoorruimte, gelegen aan de J.H.W. Roberstraat 180 te Enschede.

Het object is verdeeld over twee bouwlagen en omvat functionele vertrekken van klein tot middelgroot formaat, voorzien van een pantry en meerdere toiletgroepen. De locatie in de wijk Stadsveld is uitstekend bereikbaar per auto, fiets en openbaar vervoer.

Parkeren is mogelijk op openbaar terrein in de straat.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Stadsveld – Pathmos 2019" met als hoofdbestemming "wonen" en met als functieaanduiding "kantoor".

Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website:
<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>

Kadastraal

Gemeente	Lonneker
Sectie	N
Nummer	4970
Groot	180 m²

Bouwjaar

1958 (Bagviewer)

Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 303 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Kantoorruimte	Circa 150 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	Circa 130 m ²
Zolder	Opslagruimte	Circa 23m ²
Totaal		Circa 303 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verkopend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt op basis van "as is where is verkocht" en opgeleverd in huidige staat met onder andere de volgende voorzieningen:

Algemeen

- CV (gas) installatie met radiatoren
- Systeemplafond v.v. verlichtingsarmaturen
- Sanitaire voorzieningen
- Pantry
- Vloerbedekking (deels)



KOOPGEGEVENS

Koopsom

€ 350.000,-- kosten koper.

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij of af te geven aan de notaris uiterlijk 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.



LOCATIE

Bereikbaarheid

Deze locatie is uitstekend bereikbaar per auto, fiets en openbaar vervoer. Het object ligt aan de rand van het centrum van Enschede, nabij de singelstructuur en met snelle aansluiting op de **N18, A35 en A1** richting Hengelo, Almelo en Duitsland. Openbaar vervoer is op loopafstand beschikbaar en het centraal station ligt op ca. 10 minuten fietsen. Parkeren is mogelijk op openbaar terrein in de directe omgeving.

Omgevingsfactoren

Het object is gunstig in een rustige straat met gemengde bebouwing. De directe omgeving biedt diverse voorzieningen zoals winkels, horeca en openbaar vervoer. Dankzij de nabijheid van uitvalswegen (N18, A35, A1) is de bereikbaarheid uitstekend. Parkeren is mogelijk op openbaar terrein. Een aantrekkelijke locatie voor zowel werken als wonen.

Milieubodemgesteldheid

Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voortzetting van het huidige gebruik belemmert of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object, dan wel het nemen van andere maatregelen (IBC-variant; isoleren, beheersen en controleren).



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

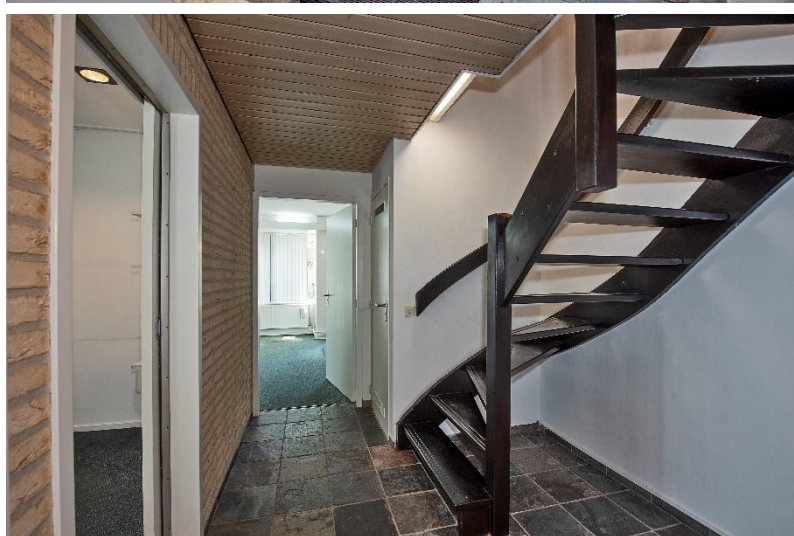
Aanvaarding in overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.







OVER ONS

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars heeft binnen haar vakgebied op een breed terrein veel kennis en ervaring opgebouwd en is diep geworteld in deze regio.

Wij streven ernaar een full-service kantoor te zijn. Hierdoor zijn wij in staat op alle facetten van de vastgoedsector onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Voor ieder onderdeel staat ons kantoor garant voor een hoge mate van knowhow.

Het kantoor kenmerkt zich door een gezonde agressieve commerciële aanpak. Door de specialistische werkwijze en de directe betrokkenheid van de directieleden werkt men zeer resultaatgericht. Het kantoor positioneert zich in het hogere segment van de zakelijke vastgoedmarkt. Creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid, deskundigheid en rendement per m² zijn kernbegrippen.



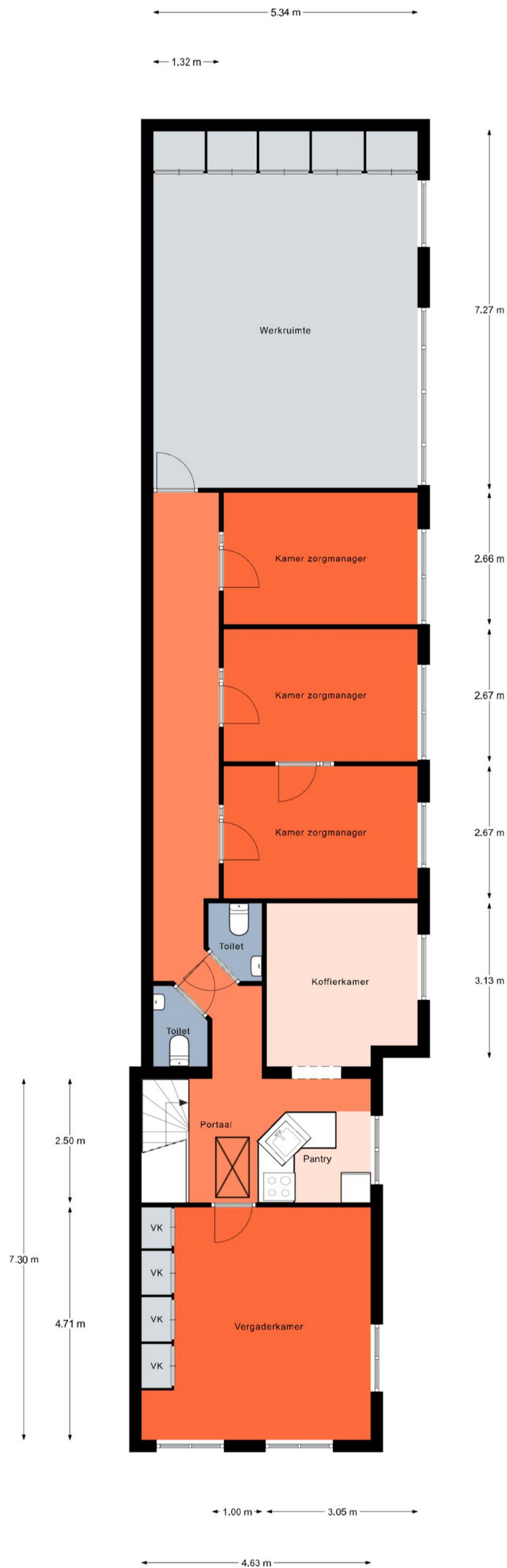
Rob Temmink
053 485 22 44

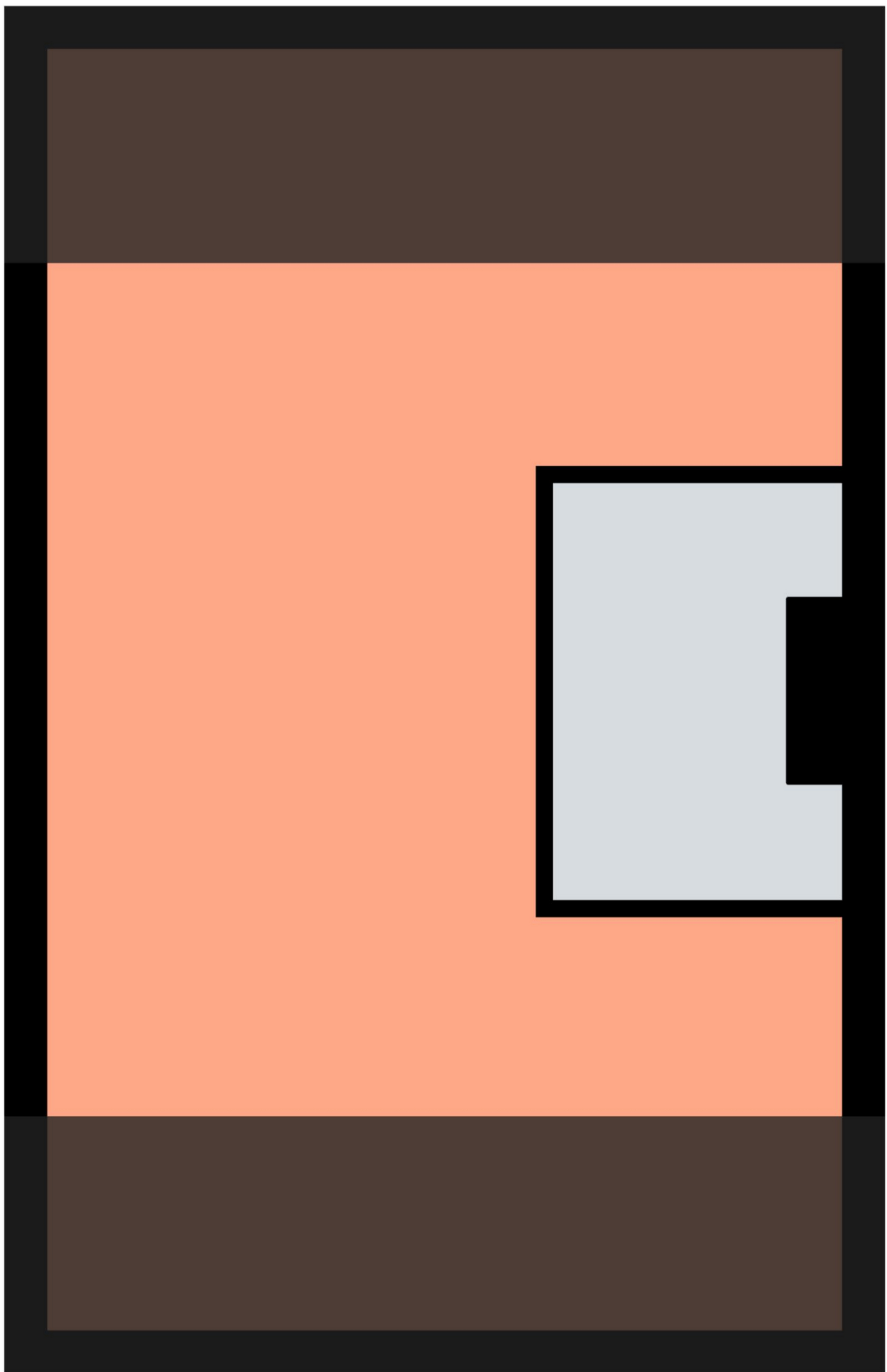


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl

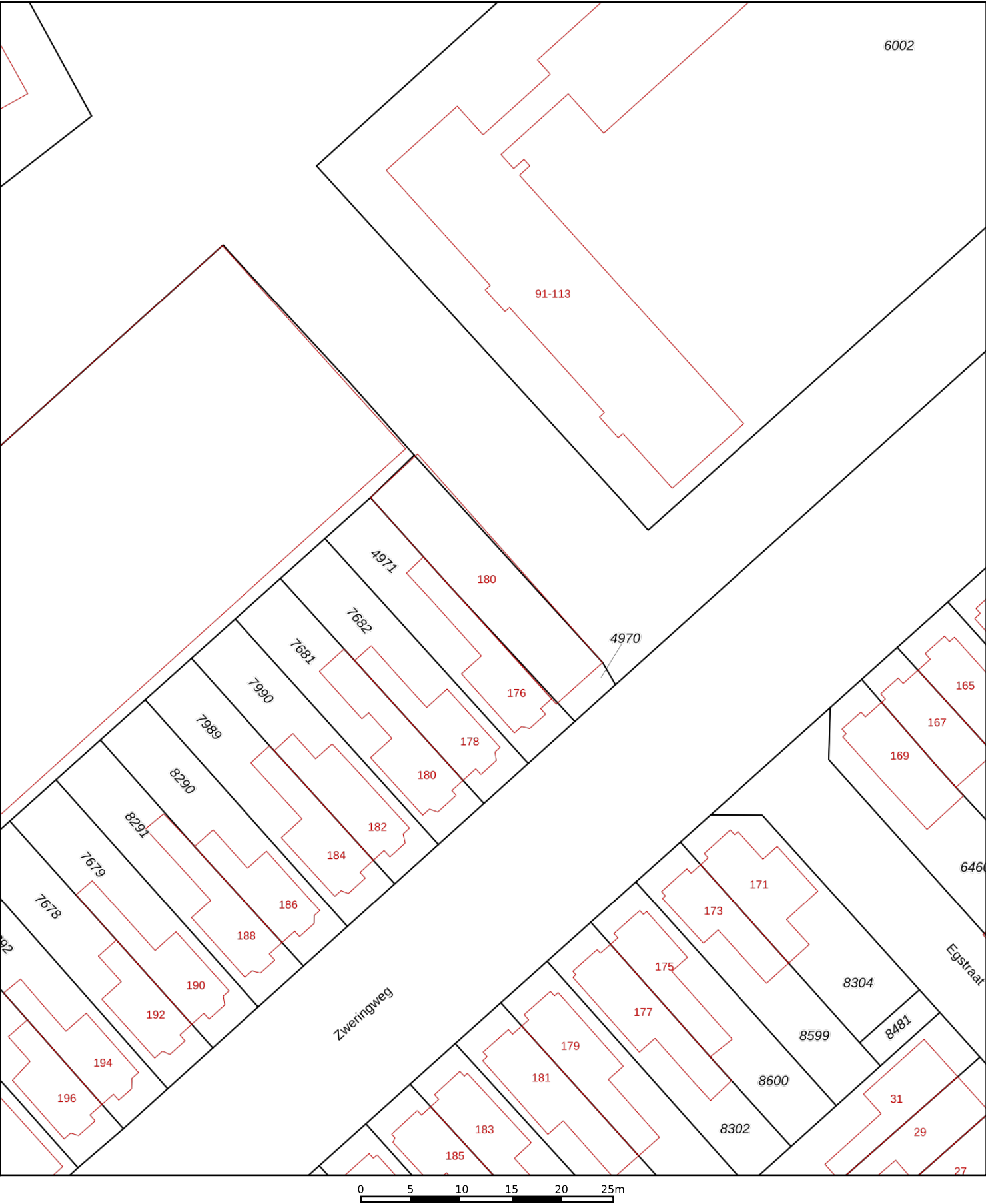


Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Lonneker

N

4970

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 december 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

[← Locatie zoeken](#)**J.H.W. Robersstraat 180, 7545HG
Enschede**[✓ Toon documenten op gekozen locatie](#)**J.H.W. Robersstraat 180, 7545HG Enschede** **Legenda** Kaartlagen**Legenda**

Document

Gekozen locatie

Transparantie

☒ Plankaart

50 m



Stadsveld - Pathmos 2019

bestemmingsplan - Gemeente Enschede



meer documentkenmerken

vastgesteld 01-02-2021 - geheel onherroepelijk in werking

[Plekinfo](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Bijlagen bij toelichting](#) [Gerelateerd](#)[Overig](#) [Toelichting](#)**Bestemmingsvlakken (3)** **Wonen** > **Verkeer - Verblijfsgebied** > **Centrum** >**Bouwvlakken (1)** **bouwvlak****Functieaanduidingen (1)** **kantoor****Maatvoeringen (2)** 

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 24 Wonen

○ 24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woning, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn [bestaande kamerverhuurpanden](#) toegestaan en is ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' een kamerverhuurpand toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' is een bedrijf toegestaan dat is genoemd in categorie 1 en 2 uit de bij deze regels behorende [Lijst van bedrijfstypen \(Bijlage 1\)](#) met uitzondering van risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is dienstverlening toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel en tevens dienstverlening toegestaan, met dien verstande dat het verkoop vloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en een eventueel aanwezige winkelverdieping in een onderbouw;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' zijn garageboxen toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' zijn horecabedrijven toegestaan die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca uit de bij deze regels behorende [Lijst van bedrijfstypen \(Bijlage 1\)](#);
- h. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zijn kantoren toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn maatschappelijke basisfuncties toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' is een praktijkruimte toegestaan;

- k. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' is gebruik ten behoeve van verenigingsleven toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn maatschappelijke basisfuncties en dienstverlening toegestaan;
- m. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen en activiteiten, zoals woningen, bergingen, trappenhuizen, in- en uitritten, voetpaden, parkeervoorzieningen, laden en lossen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen in het kader van de waterbeheersing.

- **24.2 Bouwregels**

- **24.2.1 Algemeen**

- a. Op de voor “Wonen” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 24.1 worden gebouwd;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel:
 - 1. 80% voor percelen met een oppervlakte tot 150 m²;
 - 2. 60% voor percelen met een oppervlakte van 150 m² tot 300 m², waarbij in ieder geval een oppervlakte van 120 m² mag worden bebouwd;
 - 3. 50% voor percelen met een oppervlakte van 300 m² tot 500 m², waarbij in ieder geval een oppervlakte van 180 m² mag worden bebouwd;
 - 4. 40% voor percelen met een oppervlakte groter dan 500 m², waarbij in ieder geval een oppervlakte van 250 m² mag worden bebouwd en maximaal een oppervlakte van 300 m² mag worden bebouwd.
- c. het bepaalde onder b is niet van toepassing op bouwpercelen met woongebouwen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het weergegeven aantal woningen niet worden overschreden;

- e. bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere woningen, zelfstandige wooneenheden of appartementen;
- f. het realiseren van appartementen en / of woongebouwen is alleen toegestaan wanneer wordt voldaan aan de regels in lid 29.3.

▪ **24.2.2 Gebouwen binnen het bouwvlak**

Voor het bouwen en/of uitbreiden van gebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 24.2.1 de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte (m)” mag de maximale bouwhoogte niet worden overschreden;
- b. ter plaatse van de aanduiding “maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)” mag de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum volume" mag het volume van het hoofdgebouw niet worden overschreden;
- d. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw of een blok van twee of meer aaneengesloten hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter;
- e. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen is 5 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

▪ **24.2.3 Gebouwen buiten het bouwvlak**

Voor gebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende voorwaarden:

- a. achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte maximaal 5 meter bedragen en mag de goothoogte maximaal 3 meter bedragen;
- b. voor de voorgevelrooilijn zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van een erker of portaal aan de voorgevel van een woning onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal $\frac{2}{3}$ van de gevellengte bedragen;

2. de diepte (horizontaal) mag maximaal 1,5 meter bedragen;
 3. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
 4. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
 5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij er sprake is van twee aan elkaar gekoppelde erkers bij twee aaneengesloten woningen.
- c. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt dat bij ieder hoofdgebouw van een woongebouw de totale oppervlakte aan gebouwen buiten het bouwvlak maximaal 50 m² mag bedragen.

▪ **24.2.4 Garageboxen**

ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mogen in afwijking van het bepaalde in de artikelen 24.2.1, 24.2.2 en/of 24.2.3 garageboxen worden gebouwd en gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum oppervlakte van een garagebox bedraagt 20 m²;
- b. de maximum bouwhoogte van een garagebox bedraagt 4 meter.

▪ **24.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn bedraagt 2 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 6 meter;
- d. voor overkappingen gelden de bouwregels voor gebouwen als opgenomen in dit artikel 24;
- e. voor de bouw danwel aanpassing van een paardrijbak gelden de regels in lid 29.1.3 onder c en lid 29.1.4 onder b en c;

- f. in aanvulling op het bepaalde onder e geldt dat de maximum bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van een paardrijbak 6 meter bedraagt;
- g. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 5 meter.

- **24.3 Afwijken van de bouwregels**

- **24.3.1 Afwijkingsregels**

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

- a. lid 24.2.1, onder a, voor het toestaan van het verbouwen van een woning of wooneenheid tot kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
- b. lid 24.2.2 onder d, voor het bouwen van hoofdgebouwen tot op de zijdelingse perceelsgrenzen;
- c. lid 24.2.2 onder e, voor de uitbreiding of realisatie van een vrijstaand bijgebouw tot een bouwhoogte van meer dan 5 meter, mits de bouwhoogte van het vrijstaand bijgebouw ook na uitbreiding lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. lid 24.2.3 onder a, voor het buiten het bouwvlak uitbreiden van een gebouw dat binnen het bouwvlak aanwezig is tot een bouw- en goothoogte die maximaal gelijk is aan de aanwezige bouw- en goothoogte van het uit te breiden gebouw binnen het bouwvlak;
- e. lid 24.2.3 onder b voor het bouwen van een gebouw of overkapping voor de voorgevelrooilijn, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
 - 2. de afstand tot openbaar toegankelijk gebied bedraagt minimaal 2 meter;

3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.

- f. lid 24.2.3 onder b voor het uitbreiden van een hoofdgebouw voor de voorgevelrooilijn en/of het verlengde daarvan, met toepassen van de bouwregels in lid 24.2.3 onder a (bouwhoogte maximaal 5 meter; goothoogte maximaal 3 meter) en c, indien de situering van het bouwperceel ter plaatse zodanig is dat feitelijk geen of maar in zeer geringe mate sprake is van ruimte achter de voorgevelrooilijn en/of het verlengde daarvan en er stedenbouwkundig geen bezwaar is voor het realiseren van bebouwing voor de voorgevelrooilijn en/of het verlengde daarvan;
- g. lid 24.2.3 onder c, voor een gezamenlijk oppervlak van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m² per hoofdgebouw van een woongebouw, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel van het woongebouw niet meer bedraagt dan 50%;
- h. lid 24.2.5, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsen voor de voorgevelrooilijn tot een maximum van 2 meter;
- i. lid 24.2.5, onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn tot een maximum van 3 meter;
- j. lid 24.2.5, onder c, voor een bouwhoogte van vlaggenmasten tot een maximum van 10 meter;
- k. lid 24.2.5, onder g, voor het realiseren van een bouwwerk ten behoeve van beeldende kunst met een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 34.2.

○ **24.4 Specifieke gebruiksregels**

- a. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 30.2.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt, in aanvulling op het bepaalde in lid 30.1, in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg;
2. het gebruik van gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige wooneenheid;
3. het gebruik van garageboxen voor iedere vorm van bewoning.

- **24.5 Afwijken van de gebruiksregels**

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

- a. lid 24.1, onder a, voor het toestaan van het gebruik van een woning of wooneenheid als kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel. Het bepaalde in dit lid, 24.5 onder a, is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.
- b. lid 24.1, onder c, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende [Lijst van bedrijfstypen \(Bijlage 1\)](#) 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 24.1, onder c, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten.
- c. lid 24.1 onder i, voor het toestaan van een andere maatschappelijke basisfunctie die niet is genoemd in lid 1.76, mits die maatschappelijke functie, gelet op de milieubelasting en het woon- en leefklimaat, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met het bepaalde in lid 1.76.

Een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt uitsluitend verleend onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 34.2.

- **24.6 Wijzigingsbevoegdheid**

- **24.6.1 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door het toevoegen en/of het veranderen of verwijderen van een bouwvlak.

- **24.6.2 Toepassingscriteria**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 34.2 (algemene procedureregels) geldt dat een wijzigingsplan als bedoeld in lid 24.6.1 alleen kan worden vastgesteld als:

- a. voldaan wordt aan het bepaalde in artikelen 31 en artikel 35;
- b. de toegestane bouwhoogte van de woningen maximaal 10 meter bedraagt;
- c. het plan is getoetst aan de beleidsregel 'Geluidnota Enschede' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
- d. is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de woonfunctie en dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
- e. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is;
- f. voor het overige het bepaalde in artikel 24 ten aanzien van de bestemming “Wonen” van overeenkomstige toepassing is.