



SNELDER ZIJLSTRA



TE KOOP TWEE KANTOORRUIMTEN

Beltstraat 2-4, Enschede

Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verkoop bieden wij u aan twee kantoorruimten, gesitueerd op de begane grond, gelegen aan de rand van het centrum aan de Beltstraat 2-4 te Enschede. De Beltstraat 2 heeft een oppervlakte van circa 196 m² en wordt leeg opgeleverd. De Beltstraat 4 heeft een oppervlakte van circa 95 m² is thans verhuurd.

De directe omgeving bestaat uit een mix van woningen, kantoren, horeca en dienstverlening, wat zorgt voor een drukke dynamische omgeving. Denk onder andere aan Decathlon, Lunchroom Stoet en Douwe Egberts, maar ook ING en het ziekenhuis zijn om de hoek gevestigd.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is "Binnenstad 2016" met als enkelbestemming "Wonen" met als functieaanduidingen "detailhandel" en "dienstverlening"

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

Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	B
Nummer	7455 A2

Vereniging van eigenaren: Vereniging van Eigenaars Flatgebouw De Zuidmolen

Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 264 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond Beltstraat 2	Kantoorruimte	ca. 169 m ²
Begane grond Beltstraat 4 (verhuurd)	Kantoorruimte	ca. 95 m ²
Totaal		ca. 264 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 opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

- Pantry
- Sanitair
- PVC-vloer
- Systeemplafond v.v. verlichtingsarmaturen
- CV (gas) installatie met radiatoren
- Scheidingswanden



KOOPGEGEVENS

Koopsom

€ 330.000,-- 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

Het centrum van Enschede is uitstekend bereikbaar. Het onderhavige object bevindt zich op korte afstand van het trein- en busstation, evenals van het kernwinkelgebied.

Locatieaanduiding en omgevingsfactoren

Het object is gesitueerd aan de Pijpenstraat, Zuiderhagen en Korte Haaksbergerstraat die zich kenmerken door een diverse lokale aanbod in zowel retail als horeca. In de directe omgeving van het onderhavige object bevinden zich onder andere de Bibliotheek, Stoet, Decathlon en Douwe Egberts.

Parkeren

Er zijn voldoende parkeermogelijkheden op de nabijgelegen parkeerterreinen of in de parkeergarages.

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

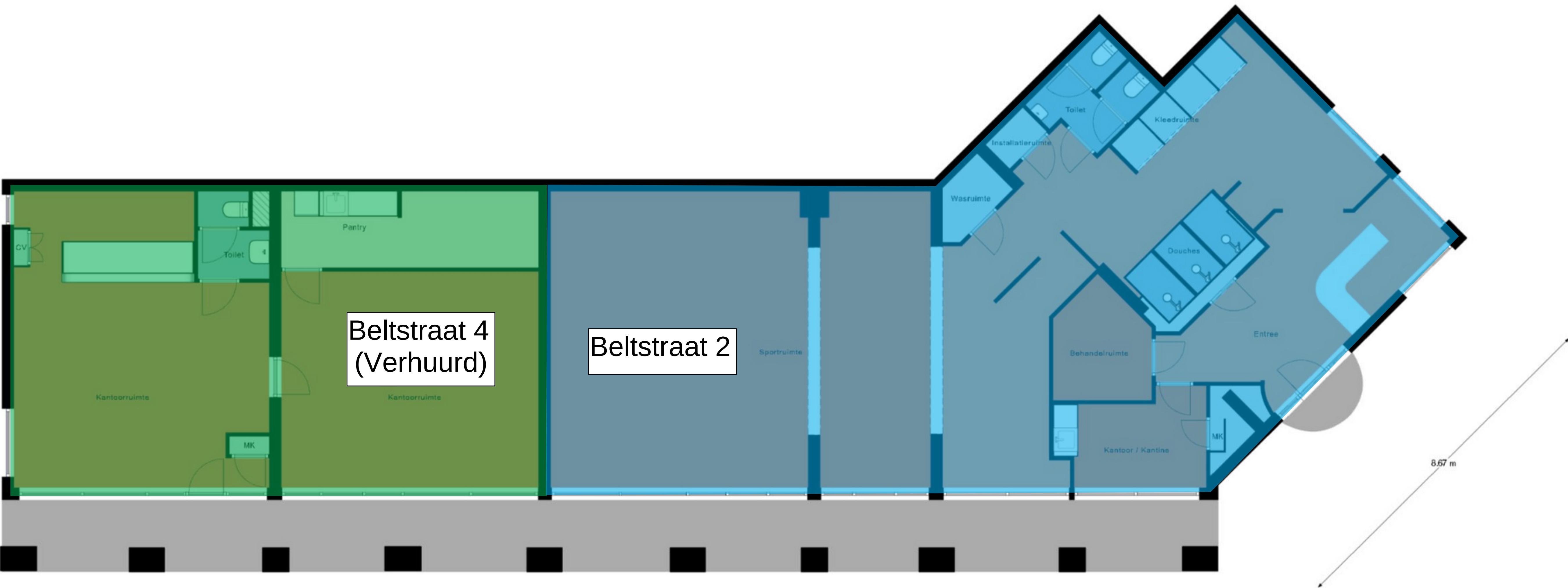


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl

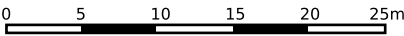
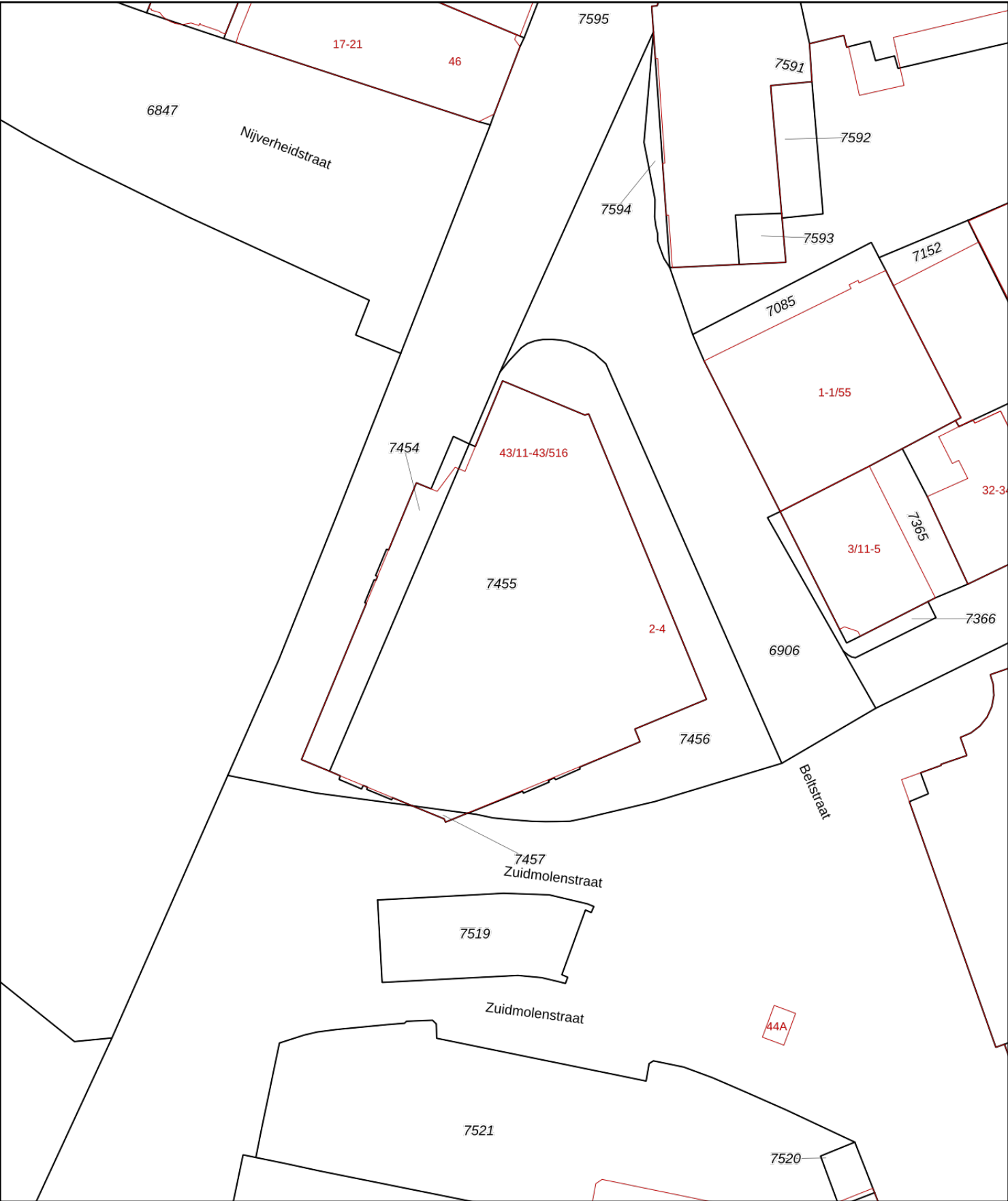


**SNELDER
ZIJLSTRA**

BIJLAGEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.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

Enschede

B

7454

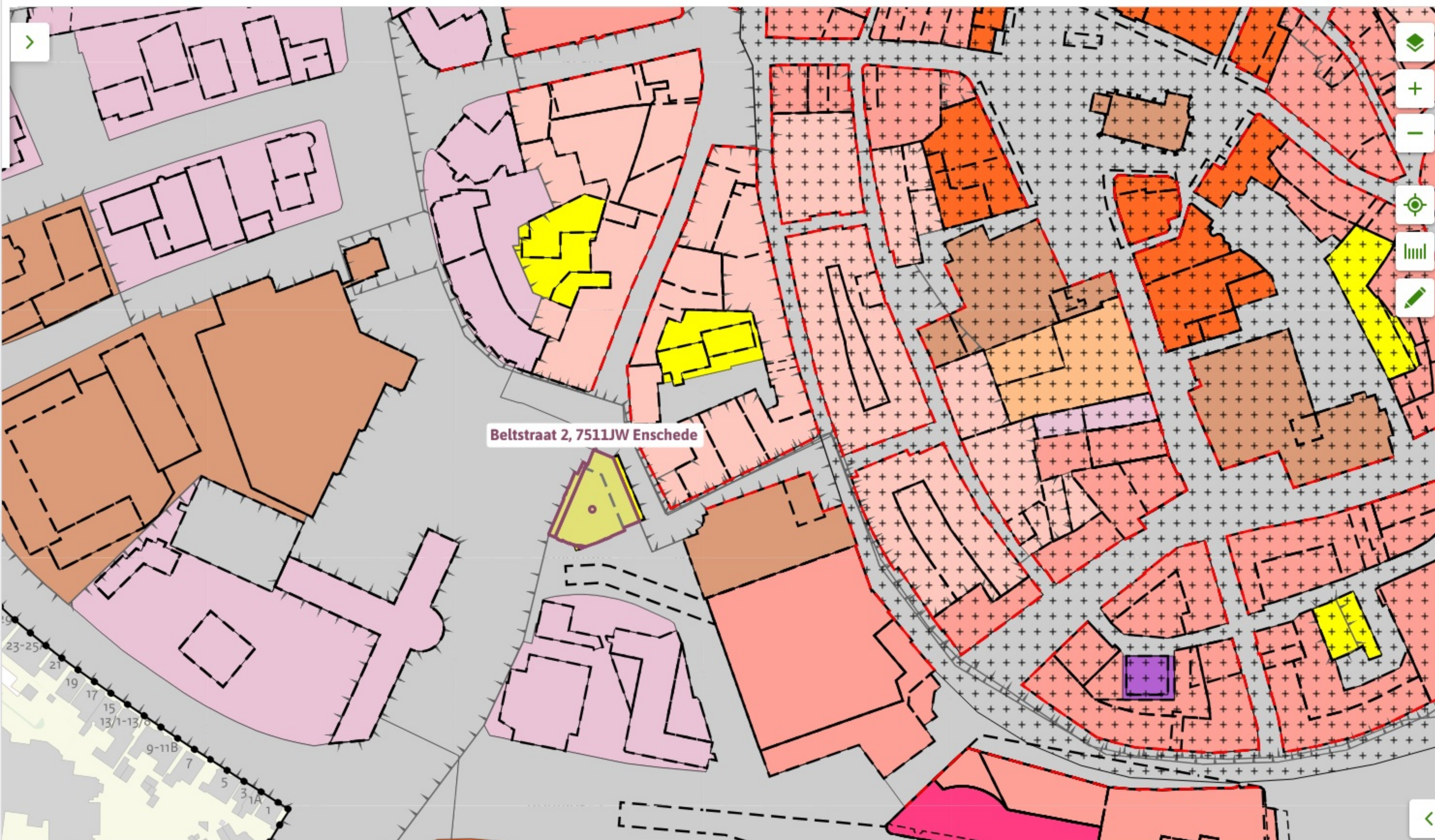
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 februari 2020

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



Binnenstad 2016

bestemmingsplan - Gemeente
Enschede

meer documentkenmerken

vastgesteld 17-07-2017 - geheel
onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels

Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

Verkeer - Verblijfsgebied

Wonen

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

detailhandel

dienstverlening



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- **Artikel 20 Wonen**

- o **20.1 Bestemmingsomschrijving**

- a. De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "atelier" is een atelier toegestaan.
- c. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf" is ambachtelijke bedrijvigheid toegestaan.
- d. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan, met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond.
- e. Ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" is publieksgerichte dienstverlening toegestaan.
- f. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 2b" is horeca in de categorieën 2b en 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage [2](#)) toegestaan, met dien verstande dat horeca van categorie 3a uitsluitend is toegestaan op de begane grond .
- g. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3" is op de begane grond horeca in de categorie 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage [2](#)) toegestaan.
- h. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is zakelijke dienstverlening toegestaan.
- i. Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep "Maatschappelijk" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage [1](#)).
- j. Ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" is een openbaar toegankelijk parkeerterrein toegestaan, met de daarbij behorende - al dan niet gebouwde - voorzieningen en bouwwerken zoals in- en uitritten en ondersteunende facilitaire voorzieningen voor het beheer en de veiligheid.

- k. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de bij de onder a tot en met j genoemde doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

- o **20.2 Bouwregels**

- **20.2.1 Algemeen**

- a. Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 20.1 worden gebouwd.
 - b. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.
 - c. In bestaande bebouwing buiten het bouwvlak is de realisatie van zelfstandige woningen niet toegestaan.
 - d. Het gebruiksoppervlak van woningen bedraagt tenminste 75 m², tenzij op de verbeelding met een aanduiding is weergegeven dat ter plaatse een ander minimum gebruiksoppervlak geldt.

- **20.2.2 Bebouwing**

Voor het bouwen van bebouwing gelden de algemene bouwregels in artikel 23.1 van deze regels.

- **20.2.3 Onderdoorgang**

- a. Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" is in afwijking van het bepaalde in lid 20.2.2 het bouwen van gebouwen met een onderdoorgang toegestaan en dienen bestaande onderdoorgangen in stand te worden gehouden.
 - b. De minimum bouwhoogte van een onderdoorgang is gelijk aan de bouwhoogte van de bovenzijde van de vloer van de 1e verdieping van het gebouw.

- **20.2.4 Nutsvoorzieningen**

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de algemene bouwregels in artikel 23.2 van deze regels.

- **20.2.5 Onderkelderen van gebouwen**

Voor het onderkelderen van gebouwen gelden de algemene bouwregels in artikel 23.3 van deze regels.

- **20.2.6 Bestaande bebouwing**

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 20.2.1, 20.2.2, 20.2.3, 20.2.4 en/of 20.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

- o **20.3 Afwijken van de bouwregels**

- **20.3.1 Afwijkingsbevoegdheid**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.1 onder c, voor het realiseren van een woning met een gebruiksoppervlak kleiner dan 75 m² dan wel, het ter plaatse middels een aanduiding toegestane kleinere gebruiksoppervlak.
 - b. Voor het overige gelden voor het afwijken van de bouwregels de algemene regels voor het afwijken van de bouwregels in artikel 23.5 van deze regels.

- **20.3.2 Toepassingscriteria**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 20.3.1 onder a wordt uitsluitend verleend in de hierna genoemde categorieën van gevallen:

- a. Woningen boven winkels en andere commerciële ruimten of boven culturele dan wel maatschappelijke voorzieningen: indien de oppervlakte van de beschikbare woonruimte aantoonbaar te klein is om een woning met een gebruiksoppervlak van tenminste 75 m² dan wel het ter plaatse middels een aanduiding toegestane kleinere gebruiksoppervlak te realiseren te realiseren;
 - b. Woningen voor specifieke doelgroepen: indien voor de betreffende doelgroep naar redelijkheid en billijkheid een kwalitatief goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden in een woning met een kleiner gebruiksoppervlak dan 75 m² dan wel het ter plaatse middels een aanduiding toegestane kleinere gebruiksoppervlak en voor deze

doelgroep nog geen of onvoldoende geschikte woonruimte aanwezig is.

▪ **20.3.3 Randvoorwaarden**

De in lid 20.3.1 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 parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

o **20.4 Specifieke gebruiksregels**

▪ **20.4.1 Beroep of bedrijf aan huis**

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels in artikel 24.2 van deze regels.

▪ **20.4.2 Strijdig gebruik**

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 behorende bij een woning.

o **20.5 Afwijken van de gebruiksregels**

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

- a. lid 20.1, onder c, voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven;
- b. lid 20.1, onder c, voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1) maar die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met in die hoofdgroep genoemde bedrijfsactiviteiten in categorie A, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven;
- c. lid 20.1, onder d, voor het toestaan van verkoopvloeroppervlak op de aanwezige verdieping(en);
- d. lid 20.1, onder i, voor het toestaan van maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in categorie B uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1);
- e. lid 20.1, onder i, voor het toestaan van maatschappelijke voorzieningen die niet zijn genoemd in de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1) maar die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met de in die hoofdgroep genoemde maatschappelijke voorzieningen in de categorieën A en B.

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 parkeerdruk op de openbare ruimte;

- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

o **20.6 Wijzigingsbevoegdheid**

▪ **20.6.1 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 "atelier";
- b. het verwijderen van de aanduiding "bedrijf";
- c. het verwijderen van de aanduiding "detailhandel";
- d. het verwijderen van de aanduiding "dienstverlening";
- e. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 2b";
- f. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3";
- g. het verwijderen van de aanduiding "kantoor";
- h. het verwijderen van de aanduiding "maatschappelijk"
- i. het verwijderen van de aanduiding "parkeerterrein"
- j. het toevoegen van de aanduiding "dienstverlening", voor het toestaan van publieksgerichte dienstverlening;
- k. het toevoegen van de aanduiding "bedrijf", voor het toestaan van bedrijven die:
 1. zijn genoemd in de categorieën A en B uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven;
 2. niet zijn genoemd in de categorieën A en B uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1) maar die naar aard en

omvang vergelijkbaar zijn met in die hoofdgroep genoemde bedrijven in de categorieën A en B, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven.

- l. 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 25 (algemene aanduidingsregels);
2. gebouwen ter plaatse van de figuur "gevellijn" gebouwd moeten worden in de bouwgrens;
3. voor het overige het bepaalde in artikel 20 ten aanzien van de bestemming "Wonen" van overeenkomstige toepassing is.

- **20.6.2 Toepassingscriteria**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in lid 20.6.1 onder a tot en met i genoemde wijzigingsbevoegdheid wanneer aan tenminste één van onderstaande criteria is voldaan:

1. de betreffende activiteit ter plaatse is gedurende tenminste een half jaar beëindigd en er zijn geen redenen om aan te nemen dat de activiteit zal worden voortgezet;
2. met de eigenaar is overeenstemming bereikt over het beëindigen van de betreffende activiteit.

- b. Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in lid 20.6.1 onder l genoemde wijzigingsbevoegdheid wanneer aan de onderstaande criteria is voldaan:

1. het gebruiksoppervlak van de woning bedraagt tenminste 75 m², tenzij op de verbeelding met een aanduiding is weergegeven dat ter plaatse een ander minimum gebruiksoppervlak geldt;
2. de financiële uitvoerbaarheid is anderszins verzekerd als bedoeld in artikel 6:12, 2^e lid van de Wet ruimtelijke ordening;

3. de kwaliteit van de bodem is aantoonbaar geschikt voor de te realiseren functies en eventueel noodzakelijke bodemsaneringen kunnen technisch en financieel worden uitgevoerd;
4. een duurzame waterhuishouding is voldoende verzekerd;
5. realisatie van de ontwikkeling leidt niet tot verstoring en/of vernietiging dan wel doding van door de Wet natuurbescherming beschermde planten- en diersoorten en, indien het laatste het geval is, er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming kan worden verleend.

▪ **20.6.3 Randvoorwaarden**

Burgemeester en wethouders geven geen toepassing aan de in lid 20.6.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor onevenredige aantasting plaats vindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.