



Te koop/Te huur

Deurningerstraat 217, Enschede

Welkom bij Binc

Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een Twente dat blijft groeien. En vastgoed speelt daar een belangrijke rol in.

Bij Binc combineren we ideeën met inzicht, creativiteit met kennis en lef met ervaring. We denken groot, maar blijven nuchter.

Betrokken

Bij BINC draait het om mensen. We werken vanuit oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. We luisteren, denken mee en doen wat nodig is om samen verder te komen. Onze betrokkenheid voel je in de aandacht, in de energie en in het resultaat.

Competitie

We houden van uitdaging. Niet om beter te zijn dan de rest, maar om beter te worden dan gisteren. We leren, groeien en verbeteren. Zo blijven we in beweging en inspireren we anderen om dat ook te doen.

Vindingrijk

We geloven dat voor elke uitdaging een oplossing bestaat. Vaak zelfs meerdere. Met een creatieve blik en Twentse nuchterheid vinden we slimme, praktische ideeën die écht werken. Altijd verrassend, nooit ingewikkeld.

Lef

Durven is doen. Voor ons is lef niet roekeloos zijn, maar keuzes durven maken en verantwoordelijkheid nemen. We stappen uit onze comfortzone, staan stevig in onze schoenen en gaan ervoor. Echte groei begint waar je durft.

Jouw makelaar:



Amber van Tubbergh

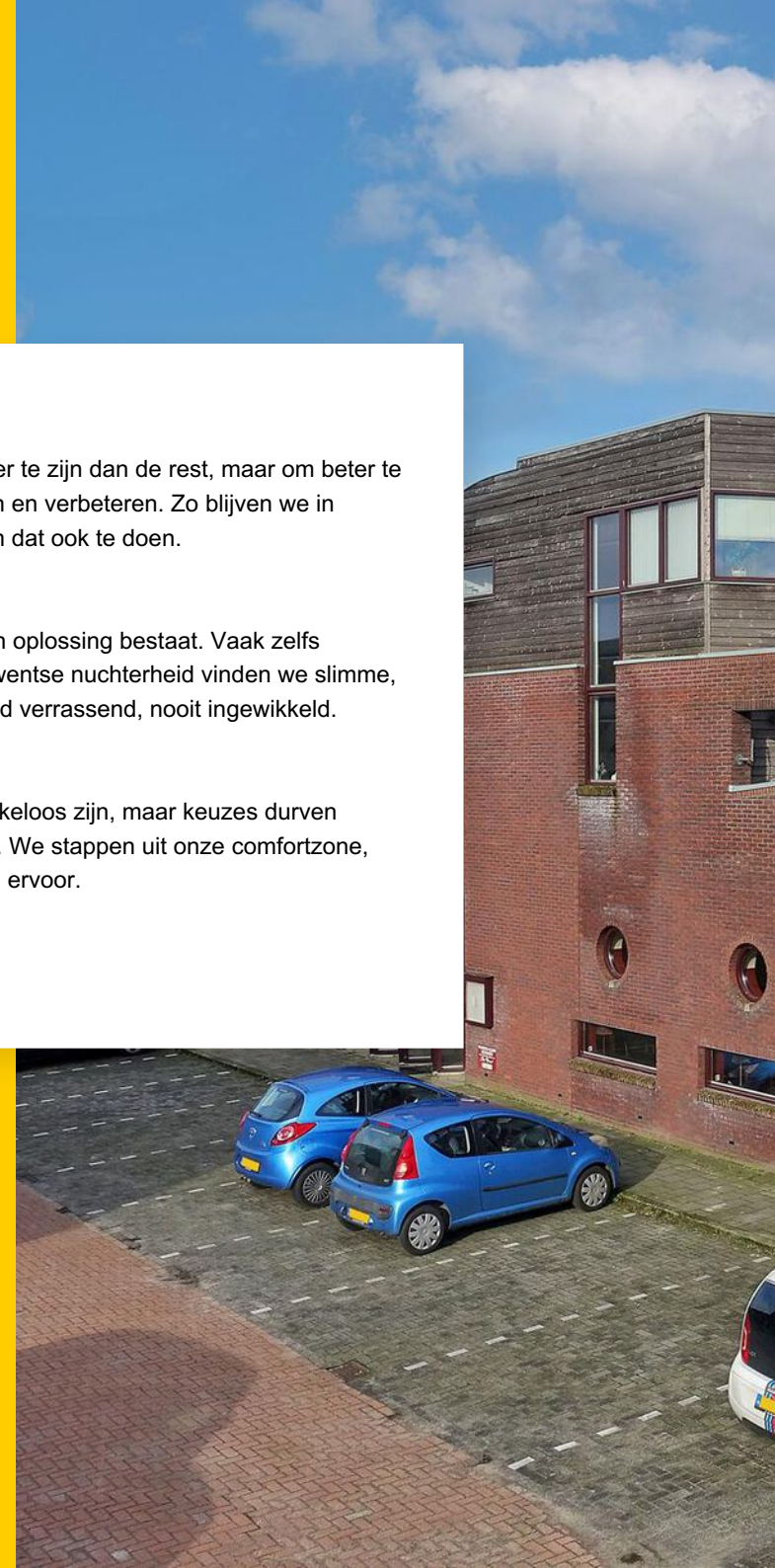
Vastgoedadviseur



06 86 86 51 25



amber@binc.nl





Inhoudsopgave

- 1** **Introductie & Kenmerken**
- 2** **Omschrijving**
- 3** **Indeling & oppervlakte(n)**
- 4** **Foto's**
- 5** **Plattegronden**
- 6** **Locatie**
- 7** **Kadastrale kaart**
- 8** **Bestemmingsplan**
- 9** **Energielabel**
- 10** **Aanvullende informatie**
- 11** **Contactgegevens**



1 Introductie

Te koop / te huur! Horecaruimte!

Op een levendige en prominente locatie nabij het centrum van Enschede bieden wij deze horeca-ruimte aan voor de verkoop. Tevens bestaat de mogelijkheid de horeca-ruimte te huren, hierbij is de inventaris niet inbegrepen. De horeca-ruimte is voorzien van een volwaardige horecakeuken.



Kenmerken

Bouwjaar

2004

Oppervlakte pand

circa 280 m²

Locatie

Gelegen in de wijk Roombeek.

Parkeren

Openbare parkeergelegenheid aan de achterzijde.

Energielabel

A

Vraagprijs

Huurprijs € 2.500,- per maand, niet te vermeerderen met BTW

Koopsom € 430.000,- k.k.

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

Het object is gelegen in de wijk Roombeek op korte afstand van het winkelcentrum waar diverse winkel-/horecavoorzieningen zijn gesitueerd. De wijk Roombeek staat bekend om haar dynamische mix tussen wonen, werken en cultuur.

Bereikbaarheid

Het object is gelegen aan de doorgaande Roomweg en de Deurningerstraat en met auto uitstekend bereikbaar. De Deurningerstraat is één van de toegangswegen richting het centrum. De Rijksweg A1 ligt op circa 10 minuten rijafstand en omliggende steden en dorpen zijn eveneens goed bereikbaar via de diverse singels.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Enschede

Sectie: K

Nummer: 3482 A1

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Deurningerstraat' met als functieaanduiding 'Horeca' uit de categorie 1 van de hoofdgroep horeca. Hieronder valt o.a. restaurants, cafetaria's, ijssalons, viskramen e.d., alsmede cafés en bars.

Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 jaar met aansluitend 5 verlengingsjaren.

Opzegtermijn

12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

Huurprijsaanpassing

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

Zekerheidstelling huur

Waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting.

Zekerheidstelling koop

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koop

Voorzieningen

Het object zal schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Horecaruimte

- 2 separate ingangen
- Systeemplafonds v.v. verlichting
- Verwarming middels stadsverwarming i.c.m. radiatoren
- Sanitaire voorzieningen
- Volwaardige horecakeuken met koel-/vriescellen
- Huidige inventaris, de aanwezige inventaris is opgenomen in bijgevoegde inventarislijst
- Alarminstallatie met doormelding naar de meldkamer en noodstroomvoorziening
- Kelderruimte intern toegankelijk, alsmede afzonderlijk te laden en lossen
- Energielabel A
- Voorzien van Scope 10 keuring

Huurprijs

€ 2.500,- per maand, niet te vermeerderen met BTW.

Vraagprijs

€ 430.000,- k.k.

Huurovereenkomst

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

Aanvaarding

In overleg. Per direct beschikbaar.

BTW

Verhuurder wenst niet te opteren voor BTW-belaste huur en verhuur.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper/verhuurder.

Informatie

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



3 Indeling & oppervlakte(n)

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte	
Kelder	Opslagruimte	ca.	45 m ²
Begane grond	Horeca-ruimte met keuken	ca.	235 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verhurend/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.



4 Foto's



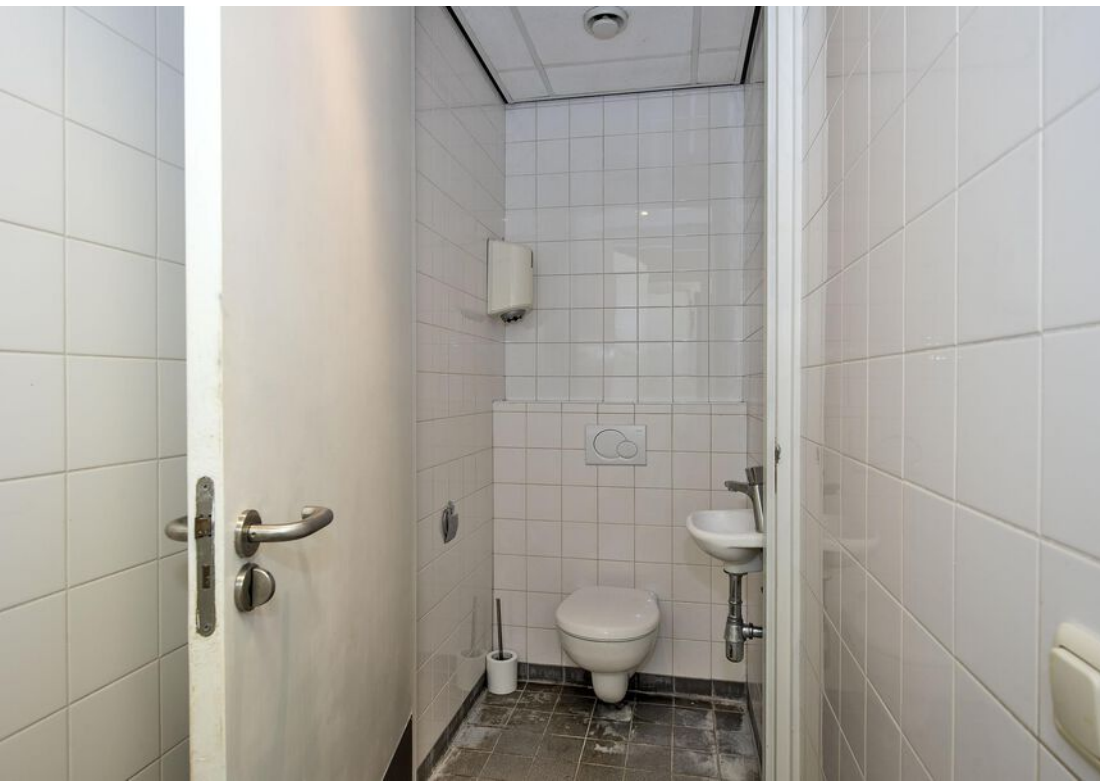




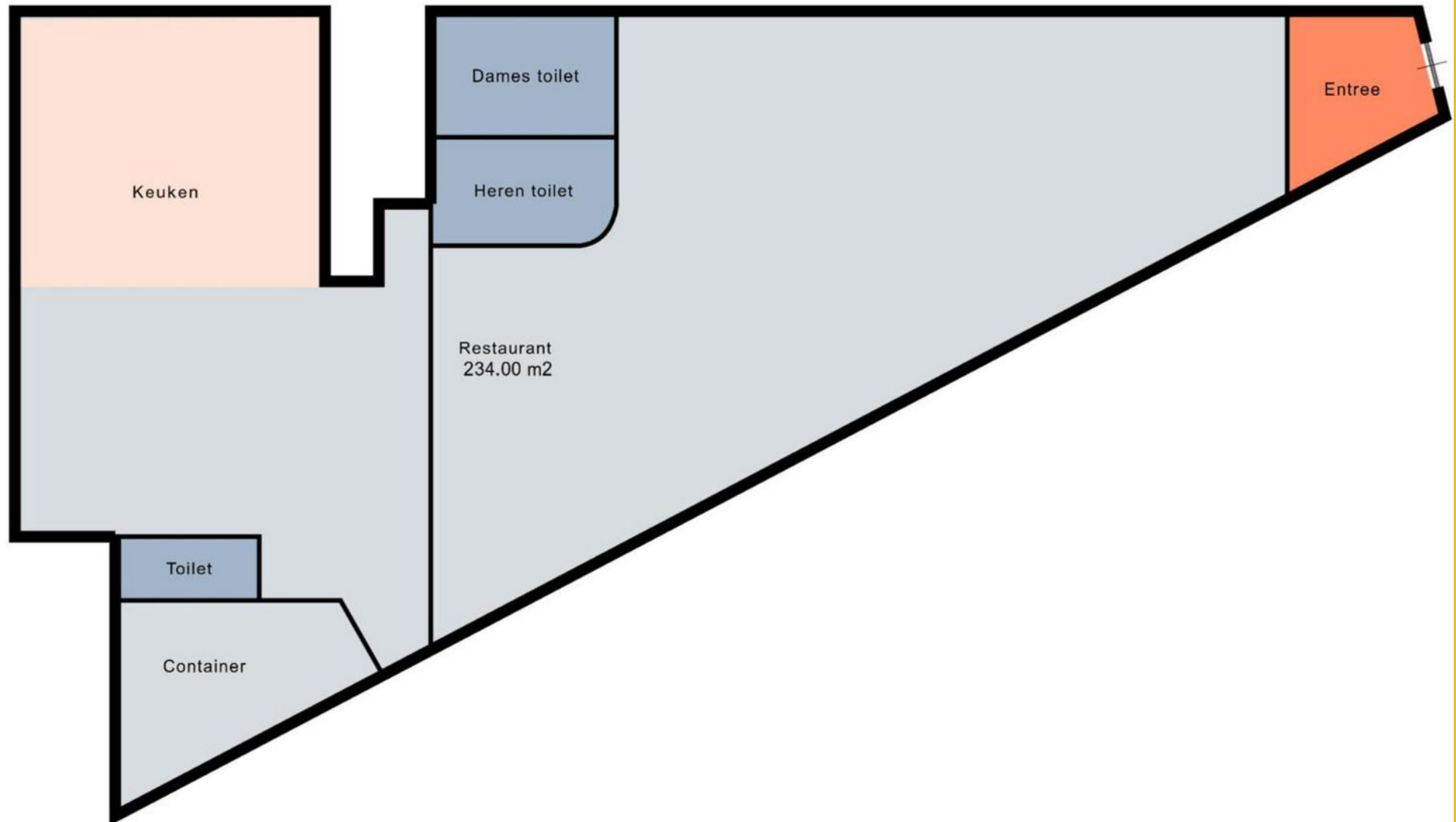








5 Plattegrond



6 Locatie

Locatie

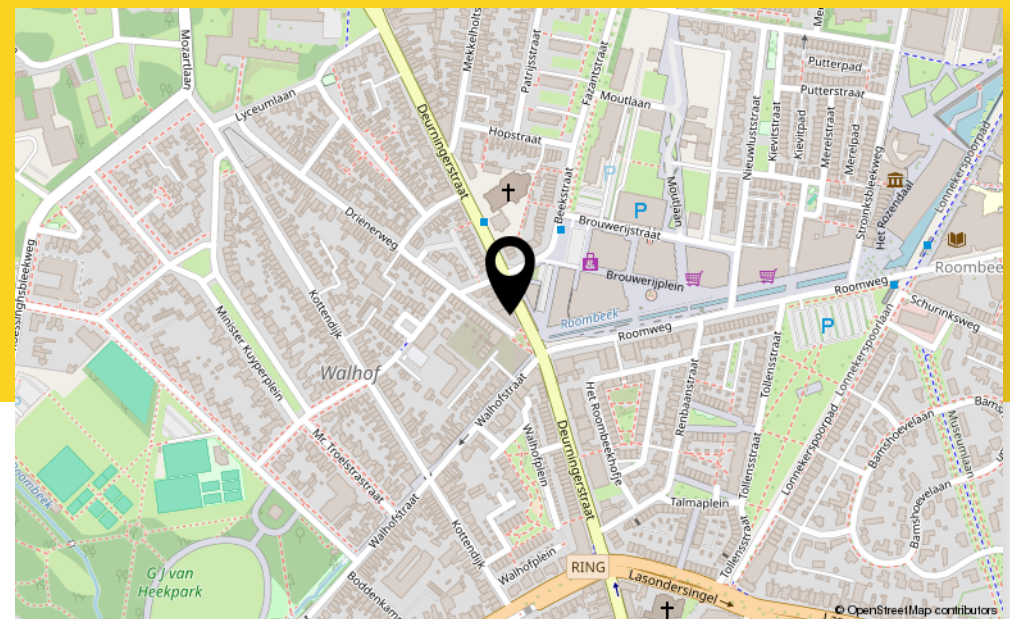
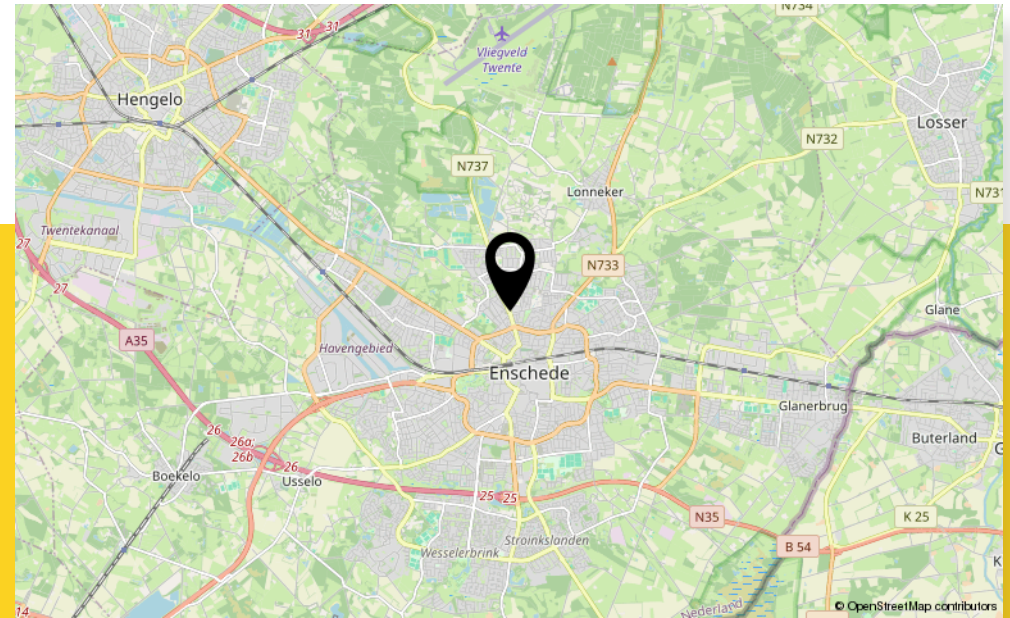
Het object is gelegen in de wijk Roombeek op korte afstand van het winkelcentrum waar diverse winkel-/horecavoorzieningen zijn gesitueerd. De wijk Roombeek staat bekend om haar dynamische mix tussen wonen, werken en cultuur.

(Snel)wegen

Het object is gelegen aan de doorgaande Roomweg en de Deurningerstraat en met auto uitstekend bereikbaar. De Deurningerstraat is één van de toegangswegen richting het centrum. De Rijksweg A1 ligt op circa 10 minuten rijafstand en omliggende steden en dorpen zijn eveneens goed bereikbaar via de diverse singels.

Openbaar vervoer

Dankzij een bushalte direct in de straat (met goede frequentie) én de nabijheid van het regionale treinnetwerk, kunnen medewerkers en bezoekers ook zonder eigen vervoer eenvoudig de locatie bereiken.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente: Enschede

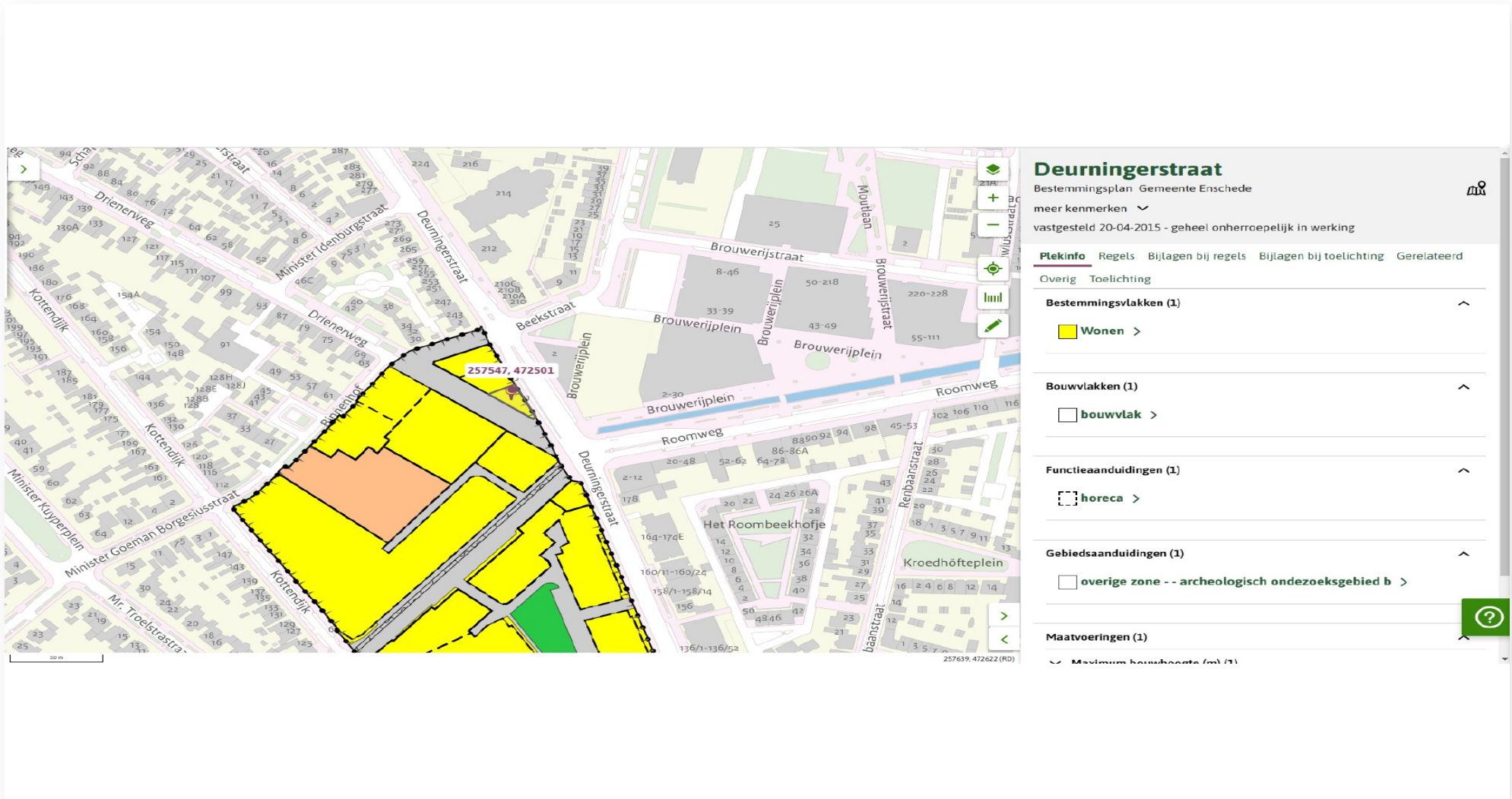
Sectie: K

Perceel: 3482



8 Bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Deurningerstraat' met als functieaanduiding 'Horeca' uit de categorie 1 van de hoofdgroep horeca.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 6 Wonen

Kenmerken en kaartgegevens tonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. het wonen, al dan niet in combinatie met een **beroep of bedrijf** aan huis;
 2. bij deze doeleinden behorende **bouwwerken**, erven, tuinen en voorzieningen, zoals woningen, bergingen, trappenhuizen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, garageboxen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf" is een bedrijf toegestaan, dat is genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, **garagebedrijven** en vuurwerkbedrijven;
- c. Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" is een maatschappelijke voorziening toegestaan, die is genoemd in categorie 1 of 2 uit de hoofdgroep Maatschappelijk en/of is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Cultuur en ontspanning van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
- d. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan, met uitzondering van een supermarkt;
- e. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is een horecabedrijf toegestaan, dat is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
- f. Ter plaatse van de aanduiding "gemengd" zijn op de begane grond toegestaan:
 1. kantoren en/of kantooreenheden;
 2. dienstverlening;
 3. detailhandel, dat is genoemd in categorie A uit de hoofdgroep Detailhandel van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2), met dien verstande dat maximaal 600 m² bruto vloeroppervlak aan detailhandel aanwezig mag zijn en detailhandel in vuurwerk is uitgesloten;
 4. bedrijven, genoemd in de categorie A uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, risicovolle bedrijven en **garagebedrijven** en vuurwerkbedrijven;
 5. 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. culturele voorzieningen, die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep Cultuur en ontspanning van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2).
 - g. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zijn kantoren en/of kantooreenheden toegestaan;
 - h. Ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte" is een **praktijkruimte** toegestaan;
 - i. Ter plaatse van de aanduiding "sport" zijn sportvoorzieningen, die zijn genoemd categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Sport van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), toegestaan;
 - j. Ter plaatse van de aanduiding "verblijfsgebied" is **verblijfsgebied** toegestaan.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 6.1 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, met een minimum toegestane oppervlakte van 120 m²;
 3. 50% voor percelen met een oppervlakte van 300 m² tot 500 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 180 m²;
 4. 40% voor percelen met een oppervlakte groter dan 500 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 250 m².
- c. Voor **experimentele woningbouw**: geldt een maximum bebouwingspercentage van 100%.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het **bouwen van hoofdgebouwen** gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 6.2.2 de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het **bouwwak** te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximum bouwhoogte (m) mag de **bouwhoogte** niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" mag het aantal woningen 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.

• 6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 6.2.1 de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. in het voorerfgebied is de bouw van een erker of portaal aan de voorgevel van een woning mogelijk, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal 2/3 van de gevellengte bedragen;
 - 2. de diepte 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. voor het bouwen van aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
 - 2. minimaal 50% van de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk dient achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
 - 3. het bijbehorende bouwwerk dient minimaal 2 meter van het openbaar toegankelijk gebied te worden geplaatst;
 - 4. de maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter.
- d. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag binnen het bouwvlak maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 - 3. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag buiten het bouwvlak maximaal 4,5 meter bedragen;
 - 4. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag per bouwperceel maximaal 50 m² bedragen.

6.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van niet eerder genoemde overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- e. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings, voor zover gelegen in het voorerfgebied, mag maximaal 1 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings, voor zover gelegen in het achtererfgebied, mag maximaal 2 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 meter bedragen;
- h. andere overige bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd, waarbij de maximum bouwhoogte 5 meter mag bedragen.

• 6.2.5 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een garagebox mag maximaal 20 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

• 6.2.6 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

• 6.2.7 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 6.2.6 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

○ 6.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 6.1, onder b, 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 bijlage 1 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 b, op die locatie toegestane bedrijven;

- b. lid 6.1, onder f, 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 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 f, op die locatie toegestane bedrijven;
- c. lid 6.2.2, onder b, voor het **bouwen** van **hoofdgebouwen** tot op de zijdelingse **perceelsgrenzen**;
- d. lid 6.2.3, onder d, voor een gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m²
- e. lid 6.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het voorerfgebied tot maximaal 2 meter
- f. lid 6.2.4, onder b, voor een **bouwhoogte** van erf- en perceelafscheidings in het achtererfgebied tot maximaal 3 meter;
- g. lid 6.2.4, onder d, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken in het achtererfgebied tot maximaal 7 meter;
- h. lid 6.2.7, 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:
 - 1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
 - 2. de **goot-** en **bouwhoogte** niet toenemen.

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

- a. De uitoefening van een **beroep of bedrijf aan huis** in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:
 - 1. het vloeroppervlak ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen niet groter is dan 30m²;
 - 2. 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);

- 3. 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;
- 4. geen sprake is van **detailhandel** en/of horeca;
- 5. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

- 1. het gebruik van gronden en **bouwwerken** ten behoeve van een **seksinrichting**;
- 2. het gebruik van (complexen) **garageboxen**, die niet via het hoofdgebouw toegankelijk zijn, voor bewoning.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een **omgevingsvergunning** afwijken van het bepaalde in:
 - 1. lid 6.1, onder b, 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, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 6.1, onder b, op die locatie toegestane bedrijven;
 - 2. lid 6.1, onder f, 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 en/of hoofdgroep Maatschappelijk van 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 f, op die locatie toegestane bedrijven;
 - 3. lid 6.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een **beroep of bedrijf aan huis** tot een maximaal vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de **woning** met **bijbehorende bouwwerken**;
 - 4. 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) danwel is genoemd in categorie 2 uit 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.
- 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 sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

o 6.6 Wijzigingsbevoegdheid

▪ 6.6.1 Verwijderen van aanduidingen

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 "bedrijf";
- b. het verwijderen van de aanduiding "detailhandel";
- c. het verwijderen van de aanduiding "horeca";
- d. het verwijderen van de aanduiding "gemengd";
- e. het verwijderen van de aanduiding "kantoor";
- f. het verwijderen van de aanduiding "maatschappelijk";
- g. het verwijderen van de aanduiding "praktijkruimte";
- h. het verwijderen van de aanduiding "sport";
- i. Een wijzigingsplan, als bedoeld onder a tot en met h, kan niet eerder worden vastgesteld;
10. indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende ten minste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
11. met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.

▪ 6.6.2 Toevoegen van aanduidingen

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

- a. het toevoegen van de aanduiding "bedrijf", ten behoeve van de vestiging van een bedrijf, dat is genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, **garagebedrijven** en vuurwerkbedrijven;
- b. het toevoegen van de aanduiding "dienstverlening";
- c. het toevoegen van de aanduiding "groen";
- d. het toevoegen van de aanduiding "horeca", ten behoeve van een horecabedrijf, dat is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
- e. het toevoegen van de aanduiding "kantoor";
- f. het toevoegen van de aanduiding "maatschappelijk", ten behoeve van een maatschappelijke voorziening die is ge-

noemd in categorie 1 en 2 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);

- g. het toevoegen van de aanduiding "praktijkruimte" ten behoeve van de vestiging van een praktijkruimte;
- h. het toevoegen van de aanduiding "sport", ten behoeve van een sportvoorziening, die is genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Sport van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen en schietinrichtingen.

▪ 6.6.3 Overige wijzigingsbevoegdheden

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

- a. het vermeerderen van het maximum aantal wooneenheden, met een maximum van 15 wooneenheden;
- b. 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 11 (algemene aanduidingsregels);
 2. de diepte van de woningen mag maximaal 13 meter bedragen;
 3. de **bouwhoogte** van de **woningen** maximaal 12 meter mag bedragen;
 4. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter bedraagt;
 5. in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 6. omliggende bedrijven en voorzieningen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad en ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;
 7. voor het overige het bepaalde in artikel 6 ten aanzien van de bestemming "Wonen" van overeenkomstige toepassing is.
- c. Een wijzigingsplan, als bedoeld onder a en b, 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 wordt 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 betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
5. is onderzocht of realisatie van het plan leidt tot verstoring en/of vernietiging/ doding van door de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten en, indien het laatste het geval is, of er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet kan worden verleend;
6. is onderzocht of het plan voldoet aan de normen, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder;
7. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.

▪ 6.6.4 Voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheden

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 milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9 Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw

Registratienummer
110011284

Datum registratie
07-04-2022

Geldig tot
25-02-2032

Status
Definitief

Dit gebouw
heeft energielabel

A



Isolatie				Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
Gevels		+/-	+	++	Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
Gevelpanelen		n.v.t.			Warm water	Combiketel	nee ja
Daken			+	++	Ventilatie	Balansventilatiesysteem	nee ja
Vloeren			+	++	Koeling	Geen koeling	nee ja
Ramen			+	++	Verlichting	11,5 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee ja
Buitendeuren	-	+/-	+	++	Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgas aansluiting		Aandeel hernieuwbare energie	0,0 %
---	--	------------------------------	-------

Over dit gebouw

Adres
Deumingerstraat 217
7522CB Enschede
BAG-ID: 0153010000428471

Bouwjaar
2003

Detailaanduiding

Compactheid
2,53

Gebruiksfunctie
100% Bijeenkomst

Gebruiksoppervlakte
115 m²

Opnamedetails

Naam
Building Label

Examennummer
41569

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer
SKW.012312

KvK-nummer
39090359

Soort opname
Basisopname

Certificerende instelling
SKW Certificatie BV



10 Aanvullende informatie

Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in vastgoed is investeren in de toekomst. Een goede plek om te werken geeft ruimte aan groei, ideeën en ambities. Daarom helpen we je niet alleen met makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

Taxatie & Advies

Bij Binc begrijpen we dat taxeren meer is dan een rekensom. Het vraagt precisie, onafhankelijkheid en een scherp oog voor de markt. Onze taxateurs kennen de regio door en door en combineren vakkennis met gezond verstand. We werken snel, zorgvuldig en onafhankelijk, zodat jij op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aankoop of verkoop, financiering of het bepalen van een marktconforme huurprijs.

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

Taxeren draait om vertrouwen. We bepalen de waarde van vastgoed met een beproefde, gevalideerde methode en werken volgens vaste richtlijnen. De rapporten zijn helder, compleet en worden overal geaccepteerd. Elke taxatie wordt daarnaast gecontroleerd door een tweede RT-taxateur volgens het vier-ogenprincipe. Zo blijven we scherp en blijft de onafhankelijkheid gewaarborgd.

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur kijkt verder dan de cijfers. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een sterk netwerk met actuele marktkennis en de kunst om helder te communiceren. Maar het belangrijkste: we begrijpen jouw ambities. We helpen je vooruitkijken, naar groeikansen die passen bij jou en je organisatie.

088-263 77 30

taxatie@binc.nl

“De werkelijke waarde bepalen van een bedrijfspand is een vak apart”



11 Contactgegevens

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst.

We helpen je daar graag bij met advies, taxaties en bemiddeling die duidelijk, snel en deskundig zijn.

Bij BINC doen we het graag anders: slimmer, scherper en met volle overtuiging.

We hebben focus, energie en de drive om verder te gaan waar anderen stoppen.

Net als jij zijn we ondernemers in hart en nieren.

Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet.
Kom langs, spar met ons of ontdek samen met onze adviseurs wat er mogelijk is.

We helpen je graag verder.

**“Lef en inzicht
zijn essentieel”**



Amber van Tubbergh

Vastgoedadviseur



06 86 86 51 25



amber@binc.nl

info@binc.nl
www.binc.nl

binc

Interesse?

Neem dan contact met ons op

Hengelosestraat 545

7521 AG Enschede

053 - 433 55 77

Stationsstraat 11

7607 GX Almelo

0546 - 74 00 00

info@binc.nl

www.binc.nl

