



Te koop

Beckumerstraat 10, 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



Jeroen Postma

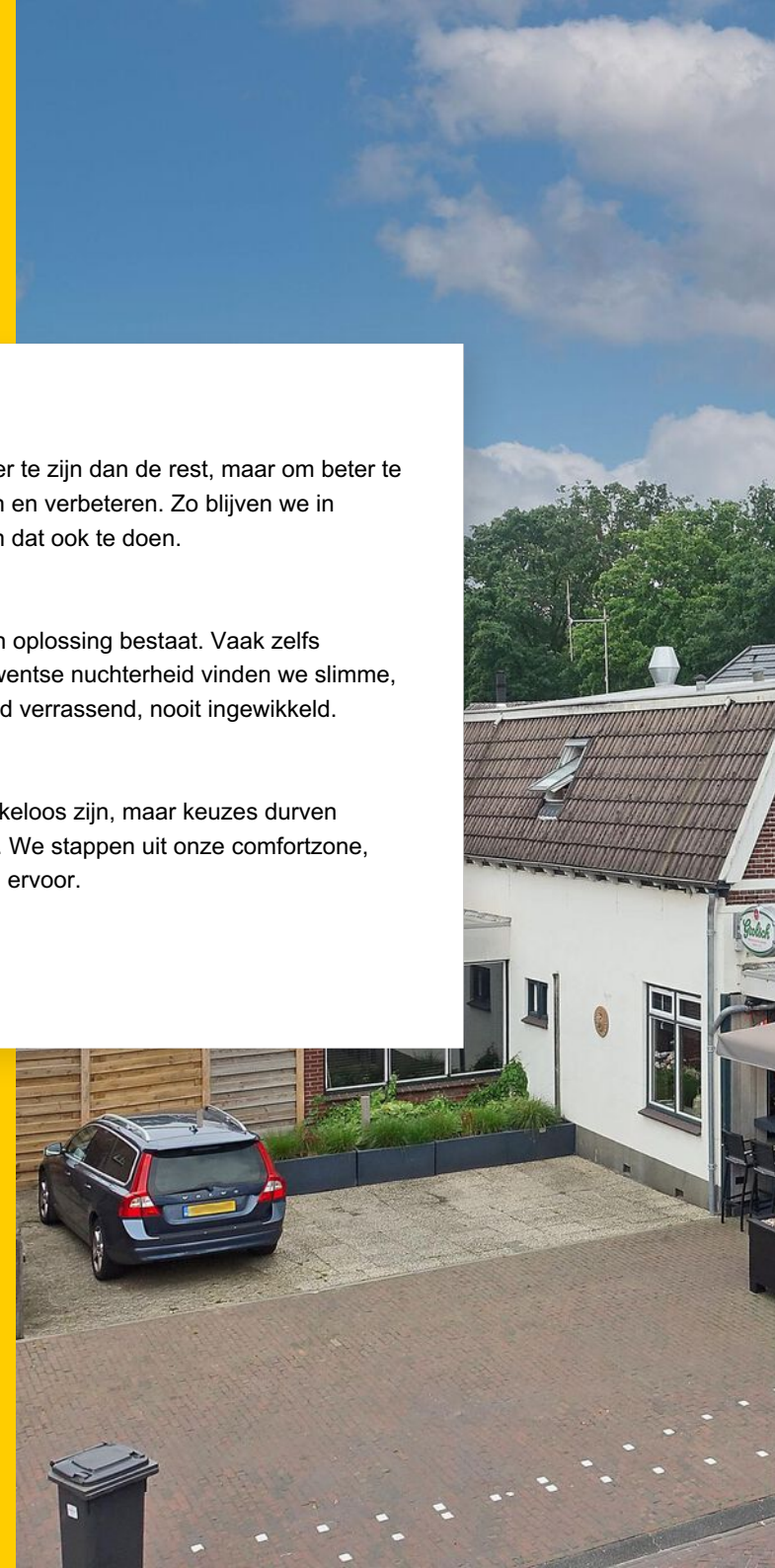
Register Taxateur



06 30 86 43 25



jeroen@binc.nl





Inhoudsopgave

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



1 Introductie

Te koop! Horecagelegenheid met bovenwoning!

In het centrum van Boekelo, een karakteristieke dorpskern aan de zuidwestzijde van Enschede, wordt deze horecagelegenheid met bovenwoning te koop aangeboden.

Het object kent momenteel een gecombineerde invulling van horeca en wonen. De horecaruimte bestaat uit een café en een cafeteria. Beide horecagelegenheden beschikken over een eigen entree en kunnen zelfstandig worden geëxploiteerd, terwijl zij inpandig met elkaar zijn verbonden. Deze opzet biedt flexibiliteit in gebruik en exploitatie.

De cafeteria is deels gerealiseerd in nieuwbouw en is in de periode 2023/2024 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd.

Op de verdieping en deels begane grond bevindt zich een zelfstandige bovenwoning. Deze "turn-key" woonruimte vormt een waardevolle aanvulling op het object en biedt mogelijkheden voor eigen bewoning, verhuur of een combinatie van wonen en werken. Door de combinatie van commerciële en residentiële functies beschikt het object over een veelzijdig gebruiks- en exploitatiepotentieel.



Kenmerken

Bouwjaar

1913

Oppervlakte pand

circa 155 m²

Locatie

gelegen in het centrum van Boekelo op een prominente plek in het dorp, omringd door een mix van wonen, horeca en detailhandel

Parkeren

openbare parkeergelegenheid

Energielabel

G

Vraagprijs

€ 700.000,- k.k. inclusief inventaris

Aanvaarding

in overleg

2 Omschrijving

Locatie

Gelegen in het centrum van Boekelo op een prominente plek in het dorp, omringd door een mix van wonen, horeca, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. De omgeving kenmerkt zich door haar gemoedelijke uitstraling en sterke lokale betrokkenheid. Daarnaast liggen diverse natuur- en recreatiegebieden in de directe omgeving, waaronder het fraaie Twentse buitengebied.

Bereikbaarheid

Het object aan de Beckumerstraat 10 is uitstekend bereikbaar met de auto. De locatie ligt centraal in Boekelo, aan de zuidzijde van Enschede, en heeft een goede verbinding met de belangrijkste uitvalswegen in de regio. Via de Boekelosestraat en de Haaksbergerstraat zijn zowel de binnenstad van Enschede als de A35 snel bereikbaar. Op korte loopafstand bevinden zich bushaltes met verbindingen naar onder andere Enschede, Haaksbergen en Hengelo. Vanuit deze plaatsen zijn aansluitingen beschikbaar op het regionale en landelijke treinenet. Station Enschede Centraal en Station Hengelo zijn binnen circa 15 tot 20 minuten bereikbaar.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Lonneker

Sectie: V

Nummers: 803 en 1309

Groote 614 m²

Bestemmingsplan

Boekelo 2015, Horeca categorie 1.

Zekerheidsstelling koop

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Voorzieningen

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

Horecaruimte:

- Entree
- Ruime winkelpui
- Sanitaire voorzieningen
- Pantry
- Huidige scheidingswanden

De horecagelegenheid wordt opgeleverd in de huidige staat zonder roerende zaken.

Bovenwoning:

De zelfstandige bovenwoning, in totaal circa 115 m² groot, is keurig afgewerkt en direct klaar voor gebruik. Een plek waar wonen en comfort samenkomen, zonder dat eerst verbouwd of gerenoveerd hoeft te worden.

Vraagprijs

€ 700.000,- k.k. en inclusief inventaris.

Aanvaarding

In overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

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	
Begane grond	Horecaruimte	ca.	100 m ²
Begane grond	Magazijn	ca.	15 m ²
Begane grond	Overkapping	ca.	45 m ²
Begane grond	Wonen	ca.	40 m ²
Eerste verdieping	Wonen	ca.	75 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.



4 Foto's

















5 Locatie

Locatie

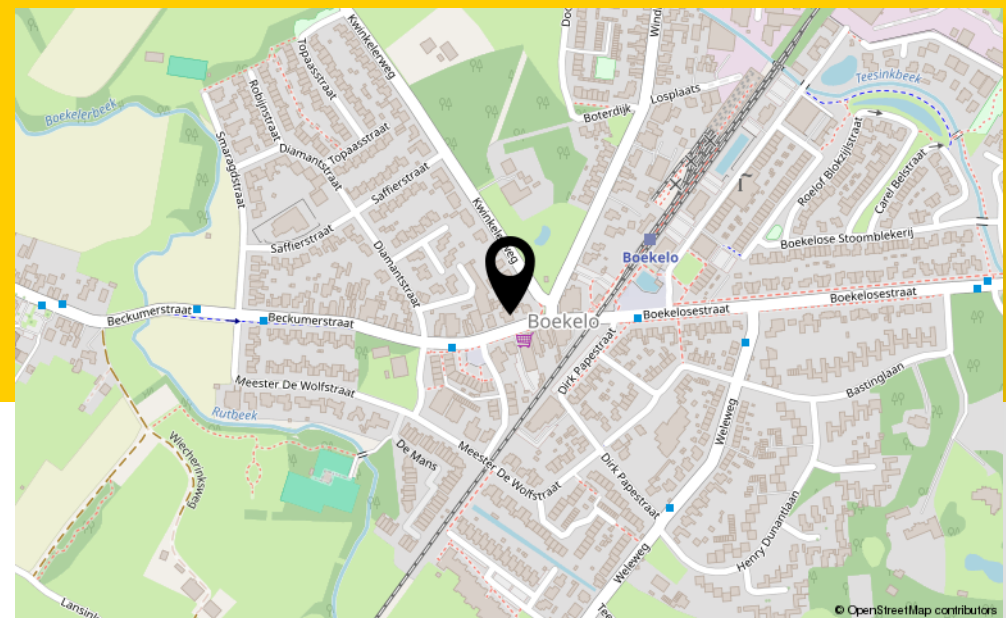
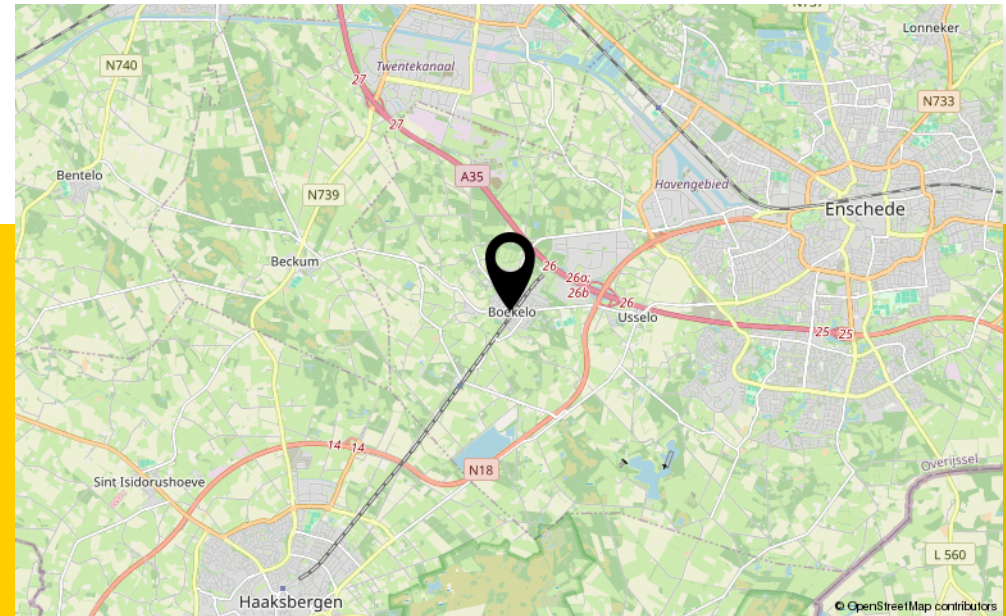
Gelegen in het centrum van Boekelo op een prominente plek in het dorp, omringd door een mix van wonen, horeca, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. De omgeving kenmerkt zich door haar gemoedelijke uitstraling en sterke lokale betrokkenheid. Daarnaast liggen diverse natuur- en recreatiegebieden in de directe omgeving, waaronder het fraaie Twentse buitengebied.

(Snel)wegen

De locatie ligt centraal in Boekelo, aan de zuidzijde van Enschede, en heeft een goede verbinding met de belangrijkste uitvalswegen in de regio. Via de Boekelosestraat en de Haaksbergerstraat zijn zowel de binnenstad van Enschede als de A35 snel bereikbaar.

Openbaar vervoer

Op korte loopafstand bevinden zich bushaltes met verbindingen naar onder andere Enschede, Haaksbergen en Hengelo.



6 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente: Lonneker

Sectie: V

Perceel: 803, 1309

Oppervlakte: 614 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: Binc



12345

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Gebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lonneker
Sectie V
Perceel 803

kadaster

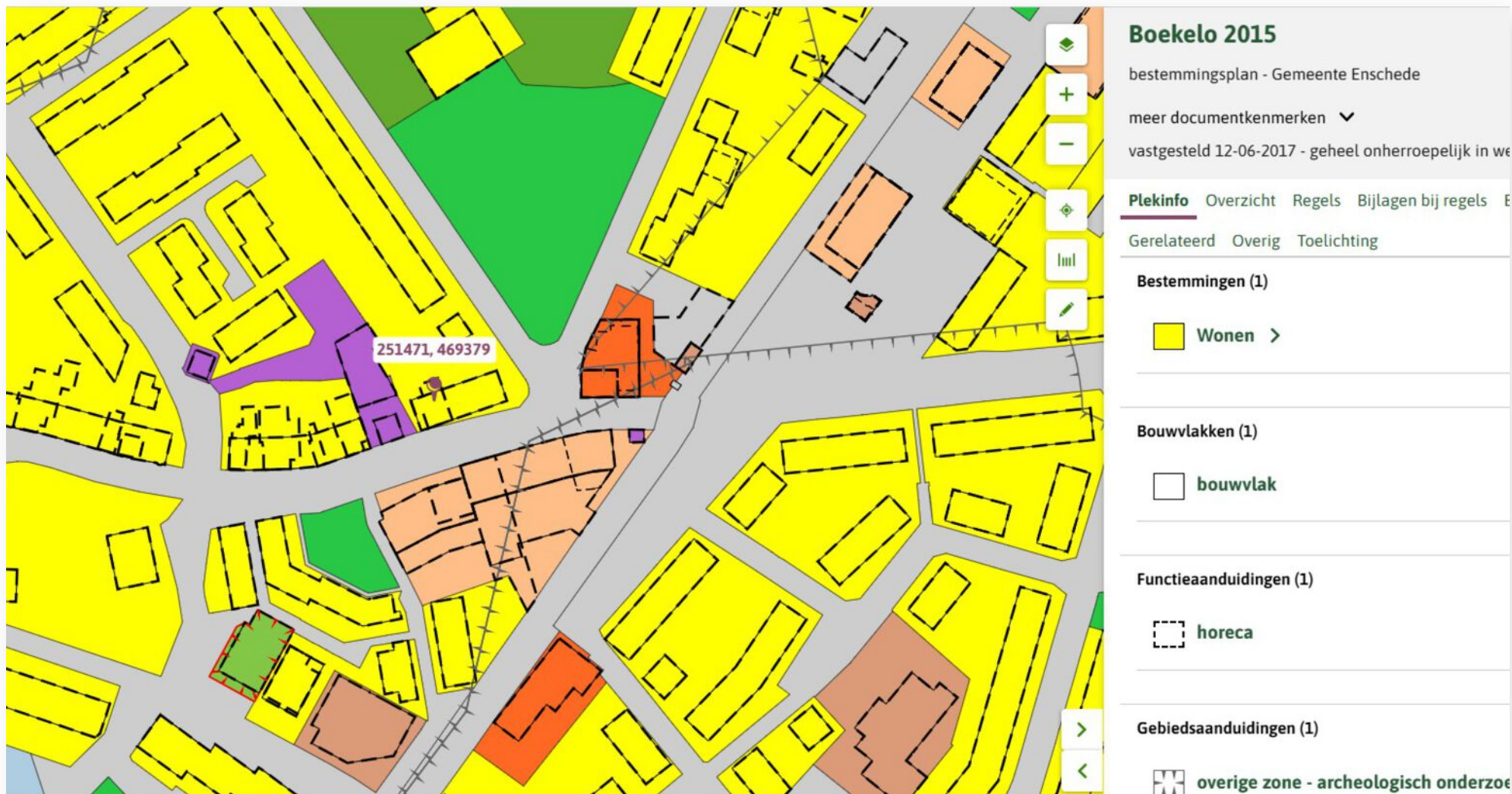


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

7 Bestemmingsplan

Boekelo 2015, Horeca categorie 1.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

• Artikel 19 Wonen

◦ 19.1 Bestemmingsomschrijving

- . De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - . het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
 - . bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen, zoals woningen, bergingen, trappenhuisen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.
- . ter plaatse van de aanduiding "garageboxen" zijn garageboxen toegestaan;
- . ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" is een maatschappelijke voorziening toegestaan, die is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
- . ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" is dienstverlening toegestaan;
- . ter plaatse van de aanduiding "bedrijf" is een bedrijf in categorie 1 en 2 toegestaan uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven;
- . ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan, met uitzondering van een supermarkt;
- . 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), uitgezonderd café's en bars;
- . de functies genoemd onder c tot en met g zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond van gebouwen.
- . ter plaatse van het perceel Windmolenweg 42 is, ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk', de maatschappelijke functie ook toegestaan op de verdieping.

◦ 19.2 Bouwregels

. 19.2.1 Algemeen

- . Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 19.1 worden gebouwd;
- . Het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel:
 - . 80% voor percelen met een oppervlakte tot 150 m²;
 - . 60% voor percelen met een oppervlakte van 150 m² tot 300 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 120 m²;
 - . 50% voor percelen met een oppervlakte van 300 m² tot 500 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 180 m²;
 - . 40% voor percelen met een oppervlakte groter dan 500 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 250 m².
- . Bestaande woningen en nog te bouwen woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen;
- . in bestaande bebouwing buiten het bouwvlak mogen geen nieuwe zelfstandige woningen worden gerealiseerd;
- . ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' dient de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand te worden gehouden;
- . voor de nog te realiseren woningen op de eerste lijnsbebouwing langs de Boekelosestraat geldt dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie niet kleiner is dan het verschil tussen de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Boekelosestraat en 33 dB. De geluidsbelasting van het wegverkeer wordt bepaald door akoestisch onderzoek berekend op de situatie 10 jaar na realisatie van de woningen.

. 19.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 19.2.1 de volgende bepalingen:

- . hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- . ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- . ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m)" mag de goothoogte niet worden overschreden;
- . ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de goot- en bouwhoogte niet worden overschreden;
- . ter plaatse van de aanduiding "minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)" dient de dakhelling in acht te worden genomen;
- . ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden.

. 19.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 19.2.1 de volgende bepalingen:

- . bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- . in het voerterfgebied is de bouw van een erker of portaal aan de voorgevel van een woning mogelijk, onder de volgende voorwaarden:
 - . de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal 2/3 van de gevellengte bedragen;
 - . de diepte mag maximaal 1,5 meter bedragen;
 - . de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
 - . de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
 - . de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij er sprake is van twee aan elkaar gekoppelde erkers bij twee aaneengesloten woningen;
- . voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het voerterfgebied gelden de volgende voorwaarden:
 - . de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
 - . minimaal 50% van de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk dient achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
 - . het bijbehorende bouwwerk dient minimaal 2 meter van het openbaar toegankelijk gebied te worden geplaatst;
 - . de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen.
- . voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achterterfgebied gelden de volgende voorwaarden:
 - . de maximum bouwhoogte en in voorkomend geval ook de maximum goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak is gelijk aan de bouwhoogte en in voorkomend geval ook de goothoogte van het hoofdgebouw.
 - . de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak en van aangebouwde bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak:
 - is gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 - bedraagt 5 meter, indien het hoofdgebouw een plat dak heeft.
 - . de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 5 meter.

. 19.2.4 Specifieke bouwaanduiding met lettercode c

In afwijking van het bepaalde in artikel 19.2.1, 19.2.2 en 19.2.3 gelden voor de gronden die aangeduid zijn met 'specifieke bouwaanduiding met lettercode c' de volgende bepalingen:

Algemeen

- . Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 19.1 worden gebouwd;
- . Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen;
- . in bestaande bebouwing buiten het bouwvlak mogen geen nieuwe zelfstandige woningen worden gerealiseerd.

Hoofdgebouwen

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

Bijbehorende bouwwerken

- . Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- . De maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt in totaal 150 m²;
- . In het voorerfgebied is de bouw van een erker of portaal aan de voorgevel van een woning mogelijk, onder de volgende voorwaarden:
 - . de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal 2/3 van de gevellengte bedragen;
 - . de diepte mag maximaal 1,5 meter bedragen;
 - . de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
 - . de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
 - . de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij er sprake is van twee aan elkaar gekoppelde erkers bij twee aaneengesloten woningen.
- . Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied gelden de volgende voorwaarden:
 - . de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
 - . minimaal 50% van de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk dient achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
 - . het bijbehorende bouwwerk dient minimaal 2 meter van het openbaar toegankelijk gebied te worden geplaatst;
 - . de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen.
- . Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende voorwaarden:
 - . de maximum bouwhoogte en in voorkomend geval ook de maximum goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak is gelijk aan de bouwhoogte en in voorkomend geval ook de goothoogte van het hoofdgebouw;
 - . de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak en van aangebouwde bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak:
 - is gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 - bedraagt 5 meter, indien het hoofdgebouw een plat dak heeft.
 - . de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 5 meter.

19.2.5 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

19.2.6 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende bepalingen:

- . de maximum oppervlakte van een garagebox bedraagt 20 m²;
- . de maximum goothoogte bedraagt 4 meter.

19.2.7 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- . de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m²;
- . de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter.
- . de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

19.2.8 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 19.2.1, 19.2.2, 19.2.3, 19.2.4, 19.2.5, 19.2.6 en/of 19.2.7 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

19.3 Afwijken van de bouwregels

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

- lid 19.2.5, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het voorerfgebied tot maximaal 2 meter;
- lid 19.2.5, onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het achtererfgebied tot maximaal 3 meter;
- lid 19.2.5, onder d, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken in het achtererfgebied tot maximaal 7 meter;
- lid 19.2.8 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.

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

19.4 Specifieke gebruiksregels

- Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 23.2.

- . 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 iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf;
 - . het gebruik van garageboxen voor iedere vorm van bewoning.

o **19.5 Afwijken van de gebruiksregels**

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

- . lid 19.1 onder e, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 19.1 onder e, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten;
- . lid 19.1 onder c en g voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de betreffende hoofdgroep in bijlage 1 van deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 19.1, onder c en g op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten.

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 **19.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk**

. **19.6.1 Sloopverbod**

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

. **19.6.2 Uitzondering**

Het in lid 19.6.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- . waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- . die ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- . die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen.

. **19.6.3 Toepassingscriteria**

- . Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
- . Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.6.1 wordt verleend in de volgende gevallen:
 - . de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
 - . de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet langer te handhaven;
 - . het betreft delen van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door

sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm.

- . Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.6.1 wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

o **19.7 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 "bedrijf" 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 zal worden voortgezet.
- . het verwijderen van de aanduiding "dienstverlening" 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 zal worden voortgezet.
- . 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 zal worden voortgezet.
- . het verwijderen van de aanduiding "maatschappelijk" 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.
- . 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:
 - . de **woningen** gebouwd moeten worden in de **voorgevelrooilijn**;
 - . de maximum diepte van de **woningen** 13 meter bedraagt;
 - . de maximum **bouwhoogte** van de **woningen** 10 meter bedraagt;
 - . de **afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen** minimaal 3 meter bedraagt;
 - . in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - . omliggende bedrijven en voorzieningen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad en ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;
 - . voor het overige het bepaalde in artikel 19 ten aanzien van de bestemming "Wonen" van overeenkomstige toepassing is.
- . een wijzigingsplan, als bedoeld onder e, kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat:
 - . is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de woonfunctie en dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
 - . in overleg met het bevoegd gezag door middel van een archeologisch vooronderzoek inzicht wordt gegeven over de aanwezigheid van archeologische waarden;
 - . is aangetoond dat een duurzame waterhuishouding gewaarborgd kan worden;
 - . 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 betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
 - . is onderzocht of realisatie van het plan leidt tot verstoring en/of vernietiging/doding van door de Wet Natuurbescherming 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 Wet Natuurbescherming kan worden verleend;
 - . is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.
- . het verlagen van de toegestane bouwhoogte en verwijderen/verlagen van de toegestane goothoogte van de woningen in het gebied aangegeven als 'Wetgevingszone-wijzigingsgebied met volgnummer 1' indien op basis van cultuurhistorisch onderzoek,

danwel een wijziging van het cultuurhistoriebeleid is aangetoond dat de wijziging noodzakelijk is in het kader van het behoud van cultuurhistorische waarden, met dien verstande dat is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.

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

8 Energielabel

Aantal getoonde resultaten: 1 van 1

7548BG 10			🏠
Status van het energielabel: DEFINITIEF			
Registratienummer	-		
BAG verblijfsobject id	0153010000422703		
BAG pand id	0153100000204411		
Provisional id	-		
Labelklasse	G		
Status	Bestaand		
Registratiedatum	28-03-2022		
Opnamedatum	23-03-2022		
Geldig tot	23-03-2032		
Certificaathouder	ImmoCert		
Ingetrokken	-		
Soort opname	Basisopname		
Berekening volgens	NTA 8800:2020		
Gebr. opp. thermische zone	134,00 m²		
	BEREKEND	EIS	
Energiebehoefte	400,33	- kWh/m²·jr	
Prim. fossiel energiegebruik	698,14	- kWh/m²·jr	
Prim. fossiel energiegebruik EMG forf.	-	kWh/m²·jr	
Aandeel hernieuwbare energie	0,0	- %	
Aandeel hern. energie EMG forf.	-	%	
Temperatuuroverschrijding	-	-	
Warmtebehoefte	396,82	kWh/m²·jr	

9 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”



10 Contactgegevens

Investeren in bedrijfspandgoed 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



Jeroen Postma

Register Taxateur



06 30 86 43 25



jeroen@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

