

**binc**



**Te koop**

**Wesseler-nering 3, 3A, 3AA, 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:



**Koen van de Riet**

Vastgoedadviseur



06 27 44 22 55



koen@binc.nl



# Inhoudsopgave

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



# 1 Introductie

## **Te koop! Drie winkelruimtes als één geheel!**

Het betreft een volledig uitgewerkt en vergund ontwikkelplan inclusief tekeningen, bouwplannen en vergunningen.

Op een goed bereikbare locatie aan de Wesseler-nering 3, 3A en 3AA in Enschede worden deze drie winkelruimtes als één geheel te koop aangeboden. Het object is gelegen in Winkelcentrum Enschede Zuid, wat zorgt voor een aantrekkelijke ligging met een sterke mix van landelijke en lokale retailers. In het winkelcentrum zijn onder andere Lidl, Bruna, Hans Anders en HEMA gevestigd.

De objecten hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 150 m<sup>2</sup> en lenen zich uitstekend voor uiteenlopende detailhandels-, horeca- of dienstverlenende activiteiten. Door de samenvoeging van de drie units ontstaat een functioneel geheel met efficiënte indelingsmogelijkheden.

Het object wordt aangeboden in de huidige staat. Er zijn echter reeds uitgewerkte uitbreidingsplannen beschikbaar, waarmee het totaal met circa 178 m<sup>2</sup> kan worden vergroot. De weergegeven impressies geven een beeld van deze mogelijke uitbreiding..



# Kenmerken

## **Bouwjaar**

1991

## **Oppervlakte pand**

Gezamenlijk oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>

## **Locatie**

Winkelcentrum Enschede Zuid

## **Parkeren**

Ruim voldoende parkeergelegenheid rondom locatie

## **Vraagprijs**

€ 540.000,- k.k.

## **Aanvaarding**

In overleg

## 2 Omschrijving

### Locatie

Het object is gelegen aan de Wesseler-nering 3, 3a en 3aa in Enschede, in Winkelcentrum Enschede Zuid. De omliggende bebouwing bestaat uit een gevarieerde mix van detailhandel en dagelijkse voorzieningen, wat zorgt voor een levendige en goed bezochte omgeving. Enkele gevestigde gebruikers binnen het winkelcentrum zijn onder andere Lidl, Bruna, Hans Anders en HEMA.

### Bereikbaarheid

Voor zowel vrachtovervoer als personenauto's is het object uitstekend bereikbaar. De rijksweg A35 en het centrum van Enschede liggen op korte afstand, waardoor een goede aansluiting op het regionale wegennet is gewaarborgd. Ook omliggende steden en dorpen zijn eenvoudig en snel te bereiken.

### Kadastrale gegevens

Gemeente: Lonneker

Sectie: Z

Wesseler-nering 3

Nummer: 2078

Grootte: 62 m<sup>2</sup>

Wesseler-nering 3A

Nummer: 1699

Grootte: 75 m<sup>2</sup>

Wesseler-nering 3AA

Nummer: 2077

Grootte: 13 m<sup>2</sup>

### Bestemmingsplan

Het object valt onder 'Winkelcentrum Zuid' met de bestemming 'Centrum'.

### Voorzieningen

De bedrijfsunit zal schoon en ontruimd worden opgeleverd, as is where is.

**Vraagprijs**

€ 540.000,- k.k.

**Aanvaarding**

In overleg.

**Voorbehoud**

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of 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.



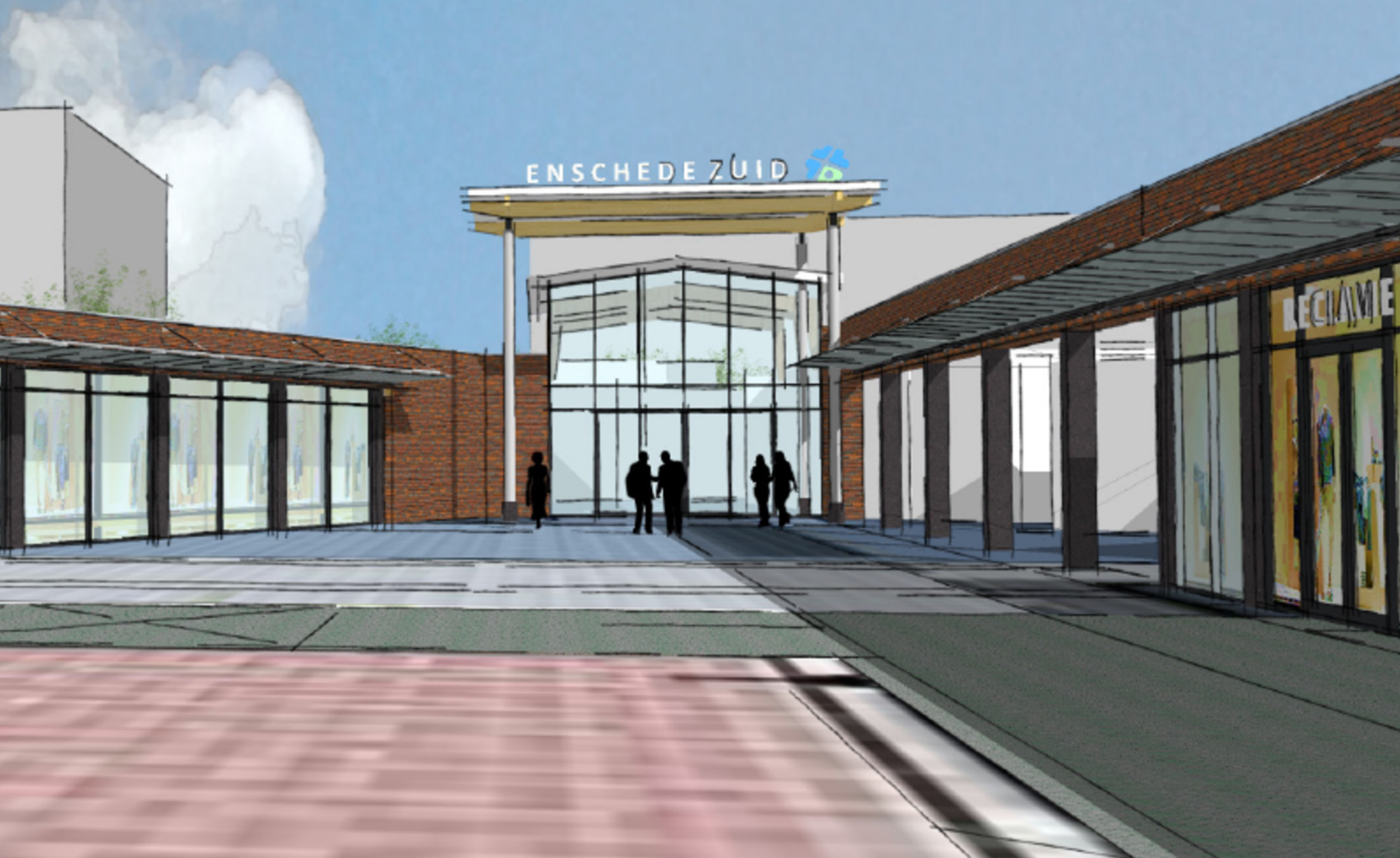
### 3 Indeling & oppervlakte(n)

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Wesseler-nering 3	Winkelruimte	ca. 62 m <sup>2</sup>
Wesseler-nering 3A	Winkelruimte	ca. 62 m <sup>2</sup>
Wesseler-nering 3AA	Winkelruimte	ca. 26 m <sup>2</sup>



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







Met uitbreiding





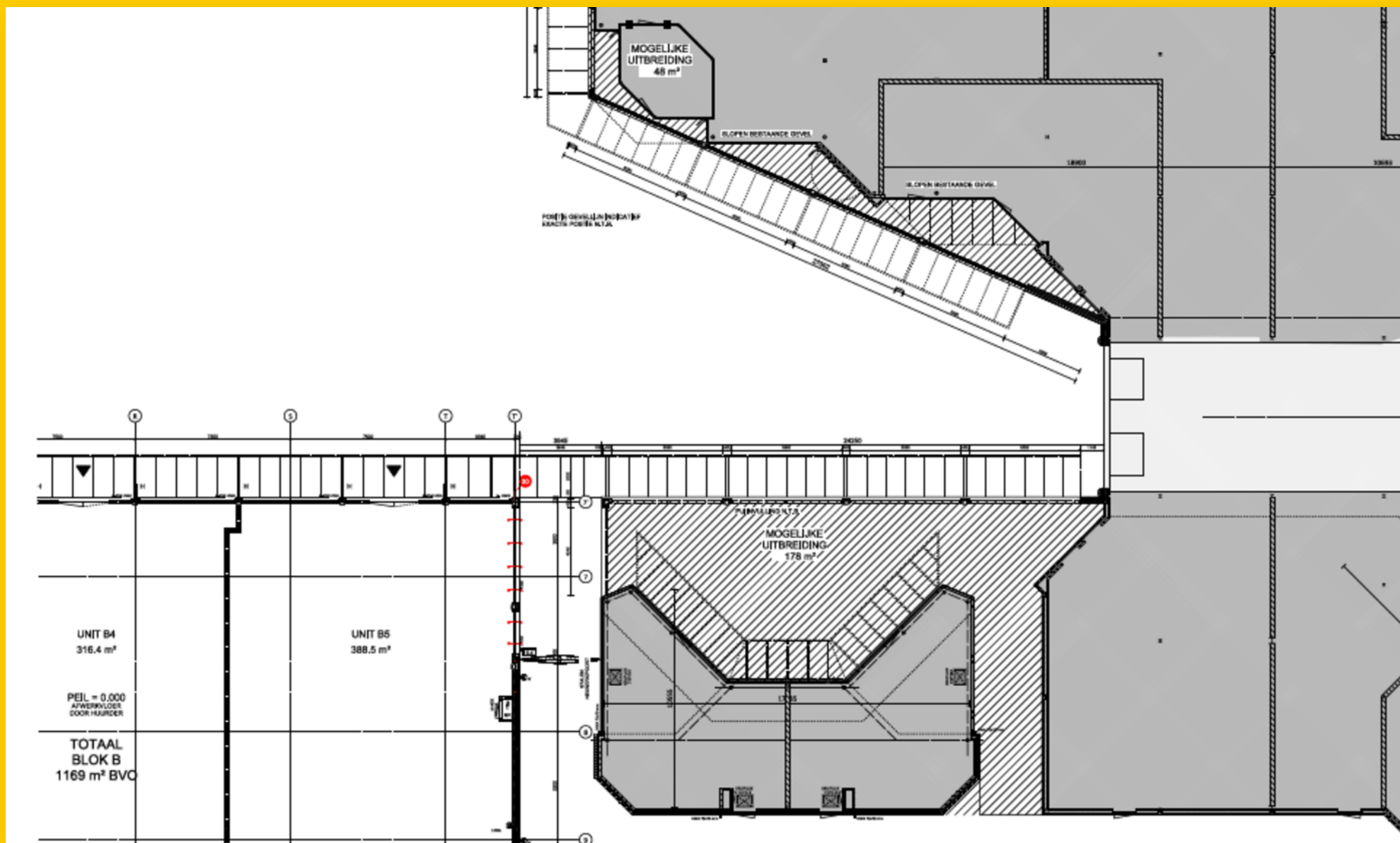


## 5 Huidige situatie





# 6 Plattegrond



# 7 Locatie

## Locatie

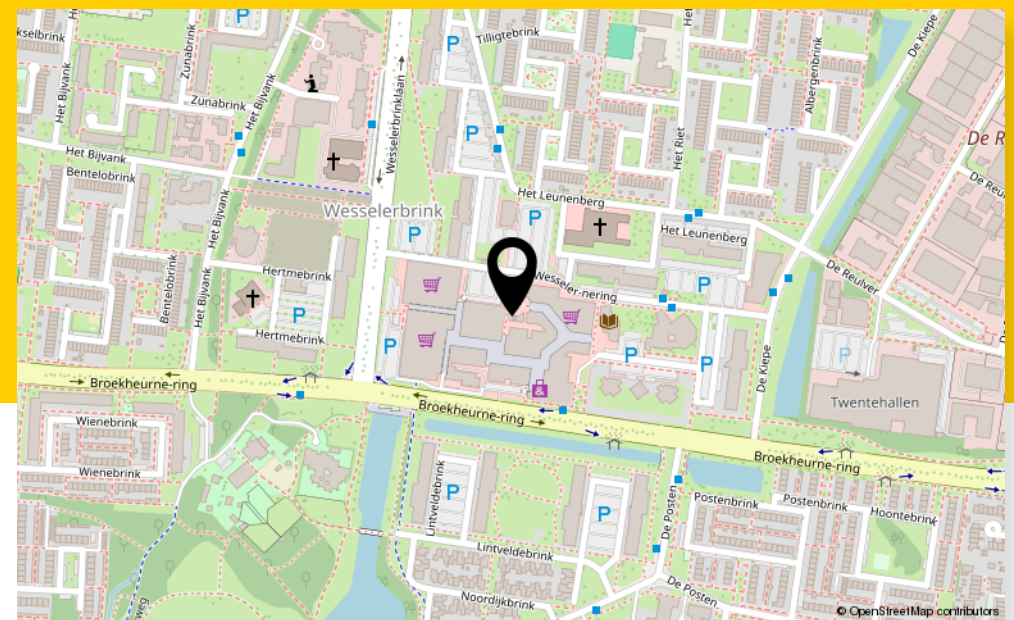
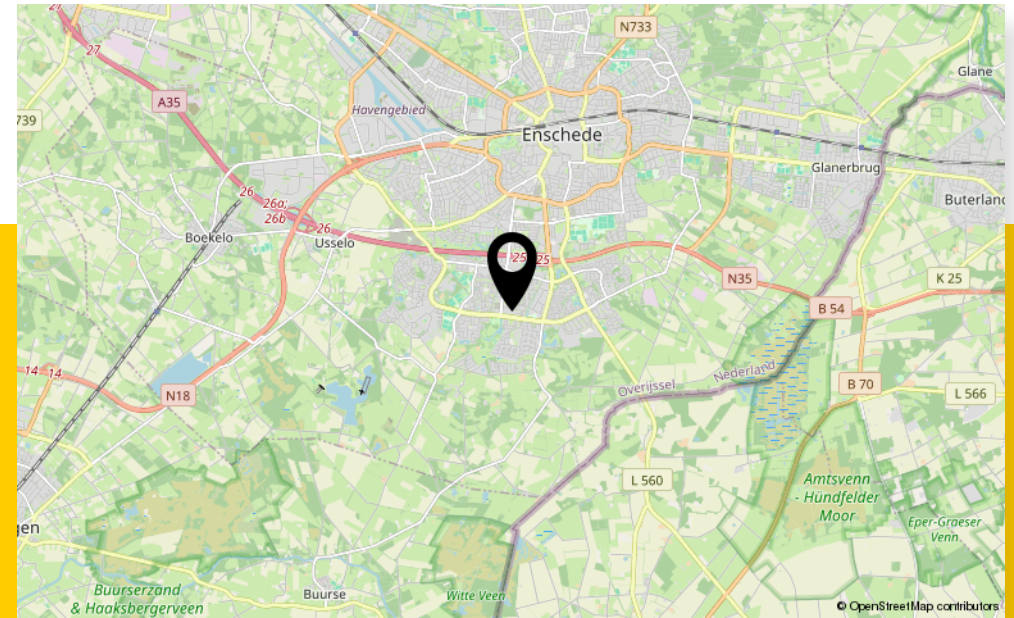
Het object is gelegen aan de Wesseler-nering 3, 3a en 3aa in Enschede, in Winkelcentrum Enschede Zuid. De omliggende bebouwing bestaat uit een gevarieerde mix van detailhandel en dagelijkse voorzieningen, wat zorgt voor een levendige en goed bezochte omgeving. Enkele gevestigde gebruikers binnen het winkelcentrum zijn onder andere Lidl, Bruna, Hans Anders en HEMA.

## (Snel)wegen

Voor zowel vrachtvervoer als personenauto's is het object uitstekend bereikbaar. De rijksweg A35 en het centrum van Enschede liggen op korte afstand, waardoor een goede aansluiting op het regionale wegennet is gewaarborgd. Ook omliggende steden en dorpen zijn eenvoudig en snel te bereiken.

## Openbaar vervoer

Het object is bovendien goed bereikbaar met het openbaar vervoer, waardoor zowel medewerkers als bezoekers het pand eenvoudig kunnen bereiken.



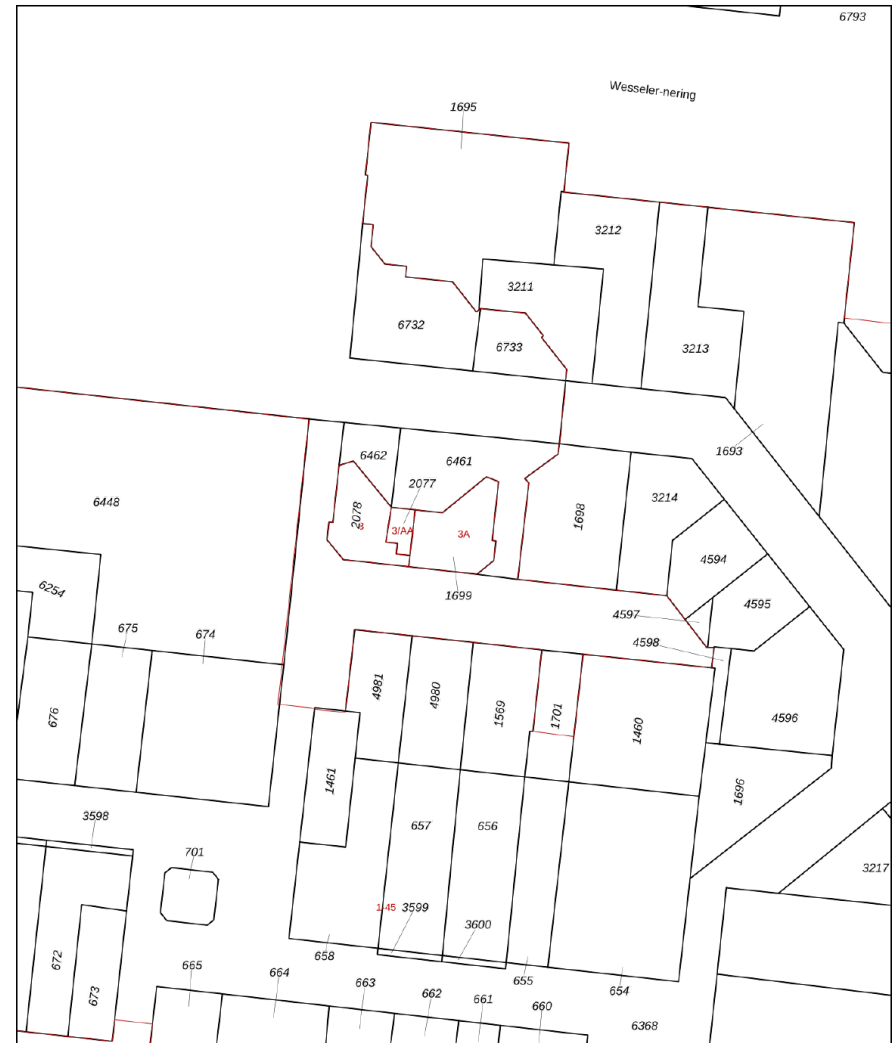
# 8 Kadastrale kaart

## Kadastrale kenmerken

Gemeente:	Lonneker
Sectie:	Z
Perceel:	1699, 2077 en 2078
Oppervlakte:	150 m <sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: C.M.



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Kadastrale gemeente Lonneker

Sectie Z

Perceel 1699

**kadaster**

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 databankrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 december 2025.  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

# 9 Bestemmingsplan

Het object valt onder 'Winkelcentrum Zuid' met de bestemming 'Centrum'.

Wesseler-brinkKlaan  
Hertmebrink  
25-201  
Wesseler-brinkKlaan  
358-5  
Het Leunenberg  
588-588C  
586  
592-768  
768A  
50-50A  
Wesseler-nering  
62-2  
Broekheurne-ring  
47/1-47/18  
48  
49/1-49/18  
Broekheurne-ring  
Broekheurne-ring  
Broekheurne-ring  
Broekheurne-ring

Winkelcentrum Zuid  
bestemmingsplan - Gemeente Enschede  
meer documentkenmerken  
vastgesteld 30-06-2014 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen C

Toelichting

**Bestemmingsvlakken (1)**

- Centrum >

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

**Gebiedsaanduidingen (1)**

- overige zone - archeologisch onderzoeksgebied

**Maatvoeringen (1)**

- Maximum bouwhoogte (m) (1)
  - Maximum bouwhoogte (m): 7

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### • Artikel 3 Centrum

#### ◦ 3.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. detailhandel tot een maximum oppervlak van 12.000 m<sup>2</sup>w.v.o. , met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en zich beperkt tot:
  1. detailhandelsbedrijven die zijn genoemd in de categorie A uit de hoofdgroep "Detailhandel" van de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1 van deze regels), met uitzondering echter van detailhandel in vuurwerk.
  2. supermarkten en warenhuizen die zijn genoemd in de categorie B uit de hoofdgroep "Detailhandel" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1 van deze regels).
2. dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en is beperkt tot dienstverlenende bedrijven die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep "Dienstverlening" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1);
3. horeca, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot horecabedrijven die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep "Horeca" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1), met uitzondering van hotels en pensions;
4. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep "Maatschappelijk" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1);
5. bedrijven, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot bedrijven die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1);

Object: Wesseler-Nering 3, 3A, 3AA te Enschede  
Plan: Winkelcentrum Zuid  
Bron: [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

6. bij deze doeleinden behorende bedrijfsondersteunende functies zoals opslagruimten, administratieve ruimten, personeelskantines, personeelsruimten etc, met dien verstande dat deze functies ook op een bovengelige verdieping zijn toegestaan;
7. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

- b. Ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel' is tevens detailhandel zoals genoemd in sub a.1.1 en sub a.1.2. van dit lid, op de eerste verdieping toegestaan, met dien verstande dat dit geen toename mag inhouden van de in sub a.1. van dit lid genoemde maximum oppervlak w.v.o.
- c. Ter plaatse van de functieaanduiding 'onderdoorgang' is bebouwing, bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van het afsluiten van het winkelcentrum hiervan uitgezonderd, op de begane grond niet toegestaan.

#### ◦ 3.2 Bouwregels

##### ▪ 3.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Centrum" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 3.1.

##### ▪ 3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

##### ▪ 3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag gelijk zijn aan de maximaal toegestane bouwhoogte voor hoofdgebouwen;
- c. de bouwhoogte van overige bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen.

Object: Wesseler-Nering 3, 3A, 3AA te Enschede  
Plan: Winkelcentrum Zuid  
Bron: [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

#### ▪ 3.2.4 Overige bouwwerken

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

#### ▪ 3.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

#### ▪ 3.2.6 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, en/of 3.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

#### ○ 3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 3.2.1, 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 de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1 van deze regels), mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met de volgens artikel 3.1, onder a sub 5, op de locatie toegestane bedrijven.
- b. lid 3.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
- c. lid 3.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter;

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- e. het woon- en leefklimaat;

**Object:** Wesseler-Nering 3, 3A, 3AA te Enschede  
**Plan:** Winkelcentrum Zuid  
**Bron:** [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

- f. het straat- en bebouwingsbeeld;
- g. de verkeersveiligheid;
- h. de sociale veiligheid;
- i. de milieusituatie;
- j. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### ○ 3.4 Specifieke gebruiksregels

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 bouwwerken voor iedere vorm van bewoning.

#### ○ 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 3.1, onder sub 1, ten behoeve van de vestiging van een detailhandelsbedrijf in vuurwerk tot 10 ton verpakt.
- b. lid 3.1, onder sub 5, 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 Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1 van deze regels), mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving gelijk kan worden gesteld met de volgens artikel 3.1, onder a sub 5, op de locatie toegestane bedrijven.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- k. het woon- en leefklimaat;
- l. het straat- en bebouwingsbeeld;
- m. de verkeersveiligheid;
- n. de sociale veiligheid;
- o. de milieusituatie;
- p. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

**Object:** Wesseler-Nering 3, 3A, 3AA te Enschede  
**Plan:** Winkelcentrum Zuid  
**Bron:** [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

# 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”**



**Koen van de Riet**

Vastgoedadviseur



06 27 44 22 55



koen@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](mailto:info@binc.nl)

[www.binc.nl](http://www.binc.nl)

