

# Succes met uw volgende pand



**Adres: Dorpstraat 16, 7587 AC De Lutte**

**Vraagprijs € 495.000,00 kosten koper**



**vastgoedcert  
gecertificeerd**

**KockvanBenthem**  
Business

[www.kvbb.nl](http://www.kvbb.nl)  
0541-522022

**funda in business**

# Succes met uw volgende pand

## Omschrijving

Op een fraaie locatie, aan een doorgaande weg en in de dorpskern van De Lutte gelegen vrijstaand beleggingsobject in gedeeltelijk verhuurde staat, bestaande uit een (horeca) ruimte op de begane grond, ruime bovenwoning met eigen entree, 2 achtergelegen bijgebouwen en een riante tuin/grasveld. De ruimten hebben allen eigen huisnummers.

Op het onderhavige perceel is het bestemmingsplan 'de Lutte 2020' van toepassing. Het betreft hier een enkelbestemming 'Centrum'. Dit biedt naast wonen (verdieping) ook mogelijkheden voor onder andere horecabedrijven, detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening (zie brochure).

De (horeca) ruimte op de begane grond (huisnr. 16) is sinds 2011 verhuurd aan een pizzeria. De huurder heeft momenteel een contract lopende tot eind 2025. De actuele jaarlijkse huursom bedraagt € 11.100,- excl. g/w/e. De ruimte beschikt over een eigen CV.

De bovenwoning (huisnr. 16A) is te bereiken middels een eigen opgang met voordeur vanaf de begane grond (zijkant object). Hier bevindt zich ook de meterkast en toegang tot de kelder. Op de eerste verdieping van de woning bevinden zich een woonkamer, open keuken, CV-ketel, badkamer, 2 slaapkamers en een dakterras. De zolder is bereikbaar middels een vlizotrap. Deze woning kan in overleg vrij van huur of in verhuurde staat opgeleverd worden. De actuele netto huuropbrengst betreft circa € 10.200,- per jaar, excl. g/w/e.

Aan de achterzijde van het object bevinden zich 2 bijgebouwen/werkplaatsen (steens muren / niet geïsoleerd). Het voorste gedeelte van ca. 50 m<sup>2</sup> is thans onverhuurd (huisnr. 16B). Deze heeft naar verwachting een potentiële huur van ca. € 600,- incl. verbruik/gebruik elektra per maand. Deze werkplaats beschikt op de benedenverdieping over laminaatvloeren, luxaflex en ledverlichting. De bovenverdieping is voorzien van vloerbedekking en ledverlichting. Het achterste gedeelte (huisnr. 16C) van ca. 40 m<sup>2</sup> is sinds 2019 verhuurd. De huurder heeft momenteel een contract lopende tot 2025. De jaarlijkse huursom bedraagt € 2.340,- inclusief verbruik/gebruik elektra.

Bent u geïnteresseerd in dit object? Bel of e-mail ons dan voor meer informatie of voor een vrijblijvende afspraak.



**KockvanBenthem**  
Business

[www.kvbb.nl](http://www.kvbb.nl)  
0541-522022



Voor de afmetingen verwijzen wij je graag naar de digitale plattegronden. Alle genoemde afmetingen / oppervlakten in deze informatie zijn indicatief.

De informatie is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend en zijn wijzigingen voorbehouden.

## Kenmerken

### Hoofdfunctie

Hoofdfunctie: Belegging

Regio: Overijssel

Leegstand: 100 m<sup>2</sup>

Leegstand huurwaarde: € 5.400,-

Portefeuille: Ja

Adres tonen: Ja

Aantal zelfstandige verhuurbare eenheden:

4

Oppervlakte: 320 m<sup>2</sup>

Aantal huurders: 3

Bruto huuropbrengst kale huur: € 23.500,-

Resterende looptijd contract: 30 maanden

Bruto aanvangsrendement: 0.0%

### Gebouw

Bouwjaar: 1960

Onderhoud binnen: Goed

Onderhoud buiten: Goed

### Omgeving

Ligging: In woonwijk



**KockvanBentham**  
◀Business▶

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

0541-522022

# Locatiekaart



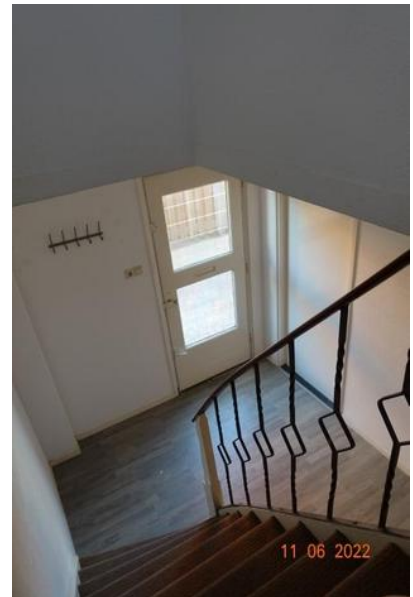
**KockvanBenthem**  
◀ Business ▶

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

0541-522022

# Foto's



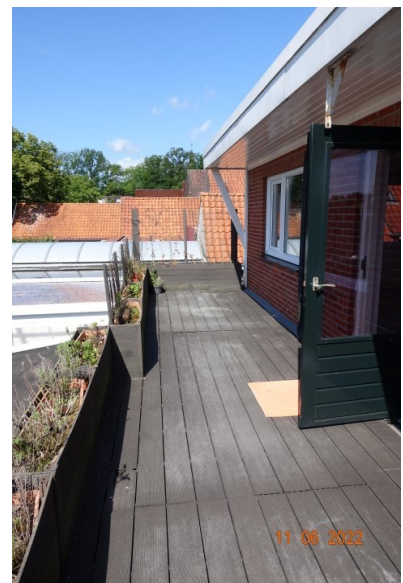
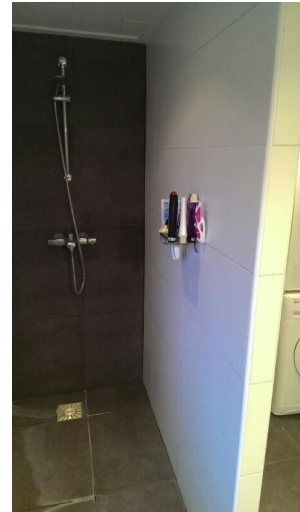
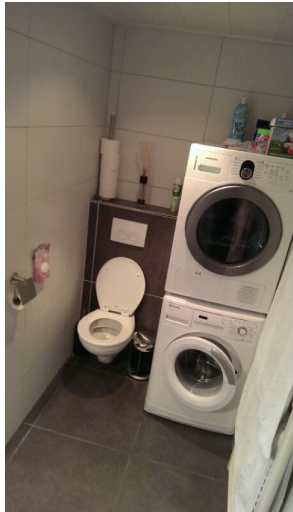




**KockvanBenthem**  
◀Business▶

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

0541-522022



**KockvanBenthem**  
Business

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

0541-522022





**KockvanBenthem**  
◀Business▶

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

0541-522022



**KockvanBenthem**  
◀ Business ▶

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

0541-522022



**KockvanBenthem**  
Business

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

0541-522022

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpstraat16



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Losser	
	Huisnummer	Sectie O	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 269	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 9 juni 2022  
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.



www.kvbb.nl

0541-522022



# Plattegronden



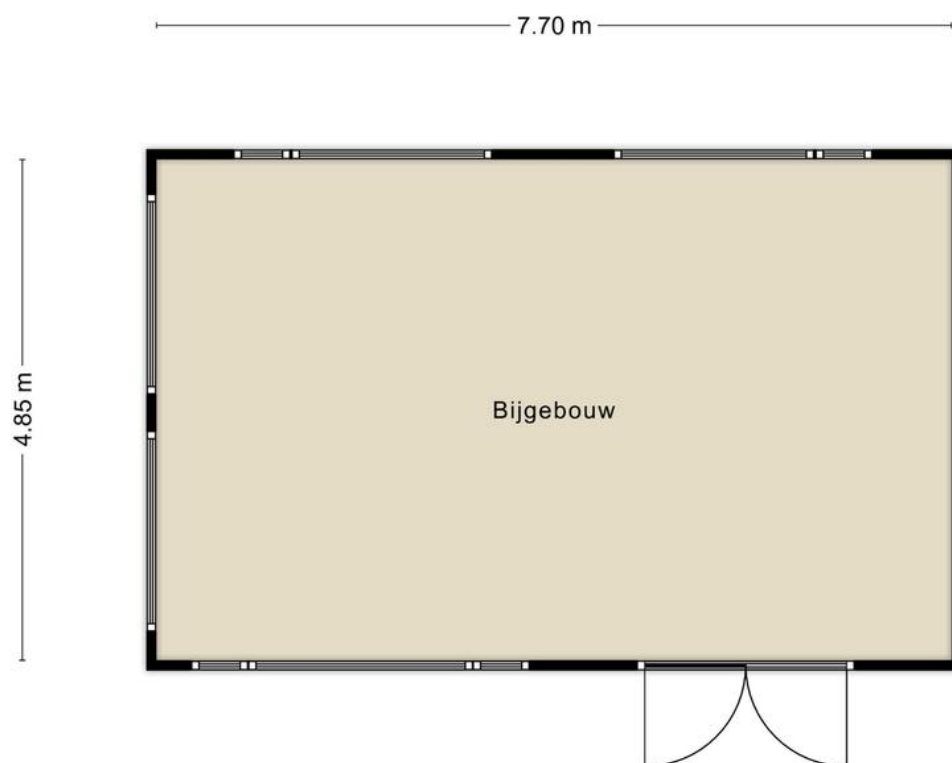
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



**KockvanBenthem**  
Business

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

0541-522022



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



**KockvanBenthem**  
◀ Business ▶

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

0541-522022



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**KockvanBenthem**  
 Business

[www.kvbb.nl](http://www.kvbb.nl)  
 0541-522022



# Bestemmingsplan

de Lutte 2020  
gemeente Losser  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2021-02-02)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

264255.6.481924.6

Enkelbestemming  
Centrum

Bouwvlak

Maatvoering  
maximum goothoogte: 6 m

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES  
dorpstraat 16, de lutte

PLANNUM OF -NUMMER  
X Q

Dorpstraat 16, 7587AC de Lutte

GEMEENTE (6) PROVINCIE (29) RIJK (29)

**BESTEMMINGSPANNEN**

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

**R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-02-16)

**G** de Lutte 2020 bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2021-02-02)

**G** Paraplubestemmingsplan standplaatsen gemeente Losser bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2018-12-18)

**G** bestemmingsplan De Lutte gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10 onherroepelijk (2008-04-23)

**STRUCTUURVISIES**

Verberg plannen

20 m





Bron: [https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0168.03ABP00-0401/r\\_NL.IMRO.0168.03ABP00-0401.html# 8 Centrum](https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0168.03ABP00-0401/r_NL.IMRO.0168.03ABP00-0401.html# 8 Centrum)

## Artikel 8 Centrum

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Centrum](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel, horecabedrijven als genoemd in categorie I van de in [Bijlage 2](#) opgenomen [Lijst van categorieën horecabedrijven](#), kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening, voor zover het de begane grond betreft,;
- horecabedrijven als genoemd in categorie I en II van de in [Bijlage 2](#) opgenomen [Lijst van categorieën horecabedrijven](#), ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- woningen voor zover het de verdieping(-en) betreft;
- woningen op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - begane grond';
- een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met daarbijbehorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- tuinen en erven;
- terreinen;
- wegen en paden;
- parkeervoorzieningen;
- water;
- groenvoorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

- Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
  - een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
  - de goothoogte en/of de bouwhoogte bedragen niet meer dan de op de verbeelding aangegeven goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en/of de aangegeven bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
  - het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dat het op de verbeelding aangegeven percentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'
  - de dakhelling mag niet meer dan 60o bedragen;
- Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden in aanvulling op of in afwijking van het bepaalde in [8.2](#) onder a de volgende regels:
  - de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 4 m bedragen;
  - afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;



- per bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  - de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
- Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden in aanvulling op of in afwijking van het bepaalde in [8.2](#) onder b de volgende regels:
  - de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 4 m bedragen;
  - de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
  - de gezamenlijke oppervlakte mag per bedrijfswoning niet meer dan 65 m<sup>2</sup> bedragen;
  - de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
  - de hoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 1 m;
- Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
  - indien deze vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
  - in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [8.2](#) onder d voor het verhogen van de hoogte van reclame-uitingen tot niet meer dan 4 m.

### 8.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- het gebruik van bijgebouwen voor detailhandel;
- Het gebruiken van gronden voor terras ter plaatse van de aanduiding 'terras uitgesloten'.

### 8.5 Afwijken van de gebruiksregels

- Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [8.1](#) ten behoeve van het gebruik van:
  - de begane grond voor woningen;
  - de verdieping(en) voor detailhandel, horecabedrijven als genoemd in categorie 1 van de [Lijst van categorieën horecabedrijven](#), kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening.
- De in [8.5](#) onder a genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de milieusituatie;
  - de externe veiligheid;
  - de verkeersveiligheid;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  - de sociale veiligheid.



## Lijst van categorieën horecabedrijven

---

### CATEGORIE I:

**zijn vormen van horeca:**

1. die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg sporen en waar naast kleinere etenswaren alsmede alcoholvrije dranken worden verstrekt, zoals een lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie patisserie of een crêperie;
2. die wat betreft de exploitatievormen behoren bij en ondergeschikt zijn aan een sociaal-culturele hoofdfunctie, zoals kerkelijke centra;
3. waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd, zoals een restaurant, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant of pension;
4. waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die deels ter plaatse worden geconsumeerd, maar voor een belangrijk deel ook elders, zoals pizzeria's of (afhaal)restaurants;

**mogelijke effecten**, komen en gaan, parkeerdruk, afval op straat.

### CATEGORIE II:

**zijn vormen van horeca:**

1. die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, maar qua openingstijden daarvan afwijken in die zin, dat ze ook in (een deel) van de avonden geopend zijn en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn een cafetaria, snackbar of shoarmazaak;
2. waar in hoofdzaak al dan niet alcoholhoudende drank wordt verstrekt. Voorbeelden zijn een café, bar, eetcafé, pub of een café-restaurant;

**mogelijke effecten**, komen en gaan, parkeerdruk, stankoverlast, afval op straat, afvalopslag.

### CATEGORIE III:

**zijn vormen van horeca** waar zaalaccommodatie ter beschikking wordt gesteld ten behoeve van het organiseren van bijeenkomsten en partijen, en waar als nevenactiviteit wordt voorzien in het verstrekken van kleine etenswaren en al dan niet alcoholhoudende dranken;

**mogelijke effecten**, komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers.

### CATEGORIE IV:

**zijn vormen van horeca** zoals een discotheek en een dancing met een dansvloeroppervlak groter dan 10 m<sup>2</sup> en buurthuizen;

**mogelijke effecten**, komen en gaan, parkeerdruk, geluidsoverlast vanuit de inrichting, geluidsoverlast vertrekkende bezoekers, openbare orde problemen.

