



**TE KOOP**  
DE OUDE USSELSCHOO  
MULTIFUNCTIONEEL ONTMOETINGSCENTRUM  
MET BEDRIJFSWONING

**Usselerschoolweg 44-50, Enschede**  
Vragen? Bel Roy Duijn of Elizabeth Molema | 053 485 22 44





## OBJECT

### Algemeen

Voor de verkoop bieden wij u aan, een uniek en multifunctioneel ontmoetingscentrum "De Oude Usselerschool" met bedrijfswoning en een royaal parkeerterrein. De Oude Usselerschool is op een prachtige locatie gelegen langs de Usselerrondweg. Het ontmoetingscentrum is een dynamische en veelzijdige locatie. Met een uitgebreid aanbod aan multifunctionele ruimtes en een professionele keuken biedt het tal van mogelijkheden voor diverse doeleinden. Het ontmoetingscentrum is nog volop in gebruik en verkeert in een goede algemene staat van onderhoud.

De bedrijfswoning beschikt over een ruime en prachtige tuin. De binnenkant is de afgelopen jaren gemoderniseerd, terwijl de buitenzijde nog onderhoud behoeft en verder verduurzaamd kan worden.

### Bestemmingsplan

Usselerschoolweg 50 heeft de enkelbestemming 'maatschappelijk - religie', Usselerschoolweg 44 is aangeduid als 'bedrijfswoning'.

Het omliggende terrein biedt een zeer royale ruimte voor parkeren binnen de enkelbestemming 'groen' (zie bijlage).

Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website: [www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/](http://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/)



## Kadastraal

Gemeente: Lonneker  
Sectie: U  
Nummer: 38 en 3876  
Groot: gezamenlijk groot 11.530 m<sup>2</sup>

## Bouwjaar

De Oude Usselerschool dateert oorspronkelijk uit 1913 en werd gerenoveerd in 1992. De aanbouw aan de Oude Usselerschool is van 2003, terwijl de naastgelegen bedrijfswoning uit 1902 afkomstig is.

## Indeling en oppervlakte(en) Usselerschoolweg 50 – “De Oude Usselerschool”

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 1.250 m<sup>2</sup>.

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Kelder	Maatschappelijke ruimte	ca. 175 m <sup>2</sup>
Begane grond	Maatschappelijke ruimte	ca. 930 m <sup>2</sup>
Zolder	Maatschappelijke ruimte	ca. 145 m <sup>2</sup>
Totaal		ca. 1.250 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.

## Indeling en oppervlakte(en) Usselerschoolweg 44 - bedrijfswoning

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 170 m<sup>2</sup>.

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Keuken, woonkamer e.d.	ca. 95 m <sup>2</sup>
1 <sup>e</sup> verdieping	Slaapkamers badkamer e.d.	ca. 75 m <sup>2</sup>
Totaal		ca. 170 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.



## OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd in de huidige staat met o.a. de volgende voorzieningen:

### Usselerschoolweg 50 – “De Oude Usselerschool”

- CV (gas) installatie met radiatoren
- Deels systeemplafond
- Toiletgroepen
- Volledige professionele bedrijfskeuken
- Deels tegel vloer
- Deels vloerbedekking
- Deels verhard en zeer royaal buitenterrein

### Usselerschoolweg 44 - bedrijfswoning

- CV (gas) installatie met radiatoren
- Toilet
- Keuken
- Deels tegel vloer
- Deels laminaat
- Badkamer
- Royale tuin





## KOOPGEGEVENS

### Richtprijs

€ 1.750.000,-- 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 object is goed bereikbaar met de auto. Het voormalige schoolgebouw ligt dicht aan de Usselerrondweg, welke in verbinding staat met de Westerval die leidt naar de N35 en A35 richting Duitsland en Amsterdam. Met openbaar vervoer is het object minder goed bereikbaar.

### Omgevingsfactoren

In de nabije omgeving bevindt zich tuincentrum "Intratuin" en op slechts vijf minuten fietsen ligt een wijkcentrum met een gevarieerd aanbod aan winkels, waaronder Primera, Action en Jumbo. Aan de westzijde is tevens de rustige wandelroute "Usseler Es" gelegen.

### 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).

### Parkeren

Gelegen naast De Oude Usselerschool, is er een ruim parkeerterrein met maar liefst 160 privéparkeerplaatsen.





## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

### Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

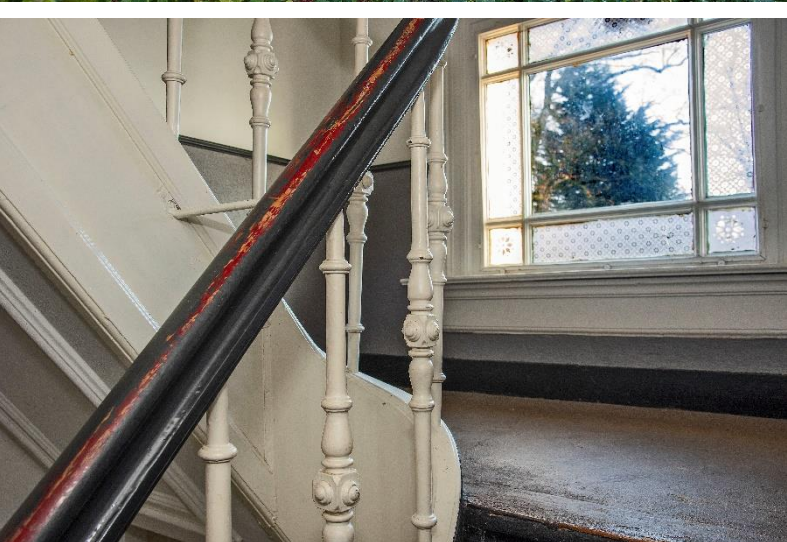
### Informatie

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.





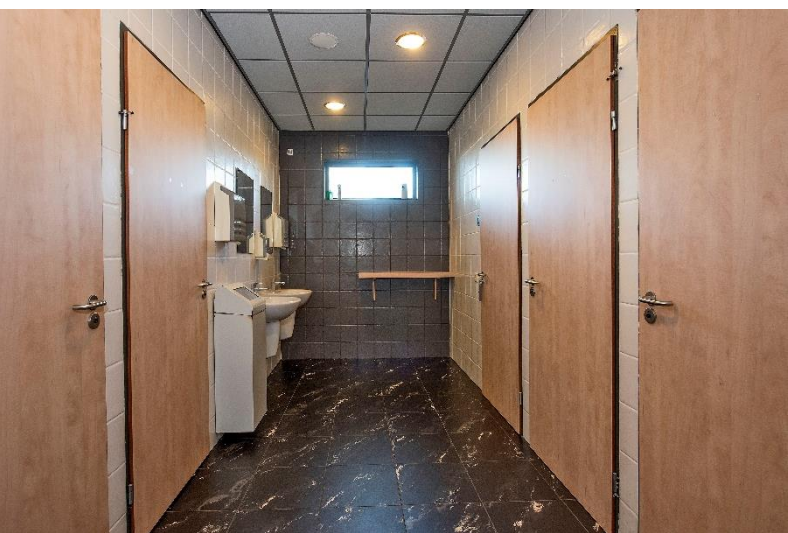




















## OVER ONS

### 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 m<sup>2</sup> zijn kernbegrippen.



**Elizabeth Molema**  
053 485 22 44



**Roy Duijn**  
053 485 22 44



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



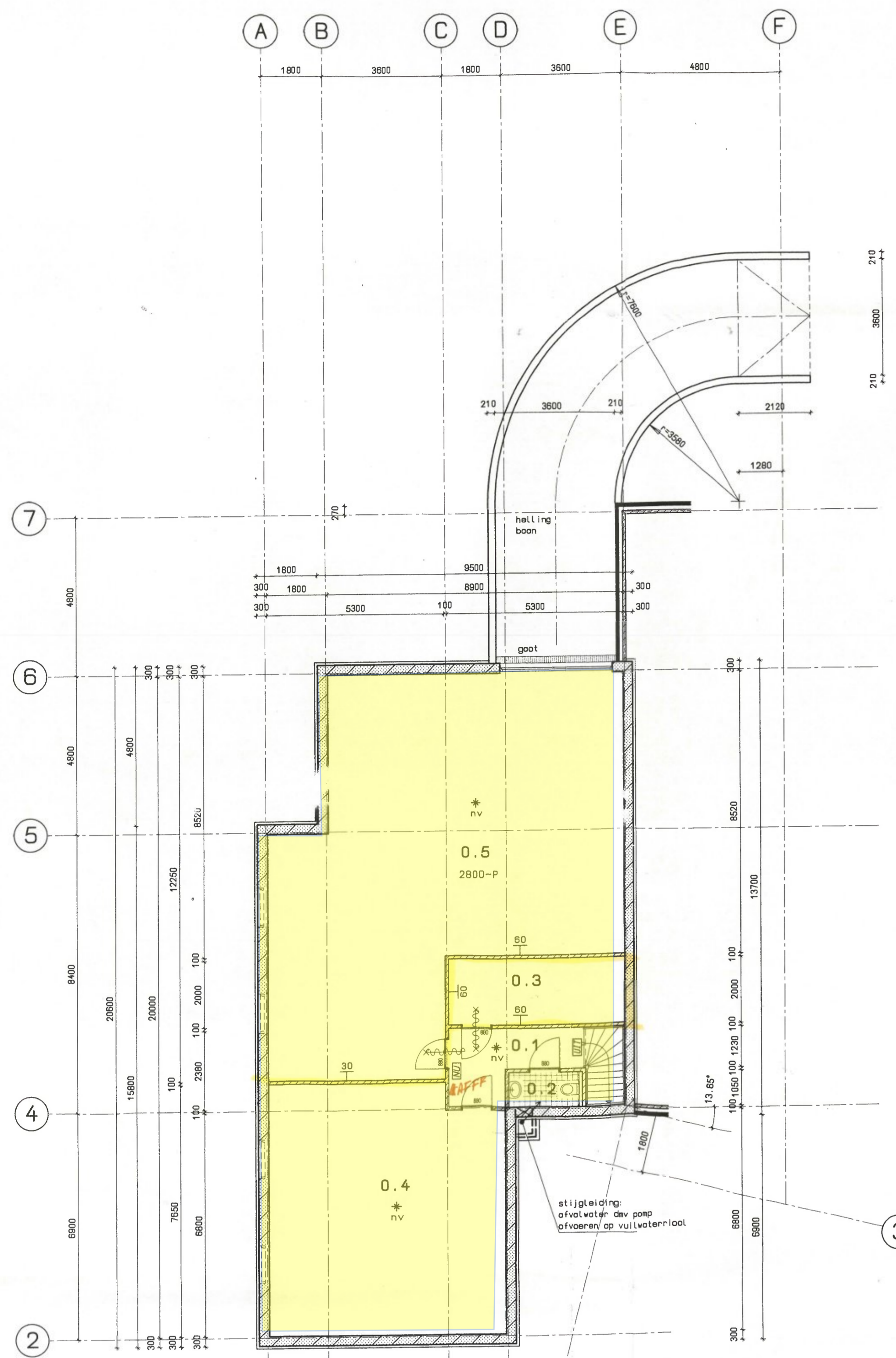
**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars



# BIJLAGEN

---

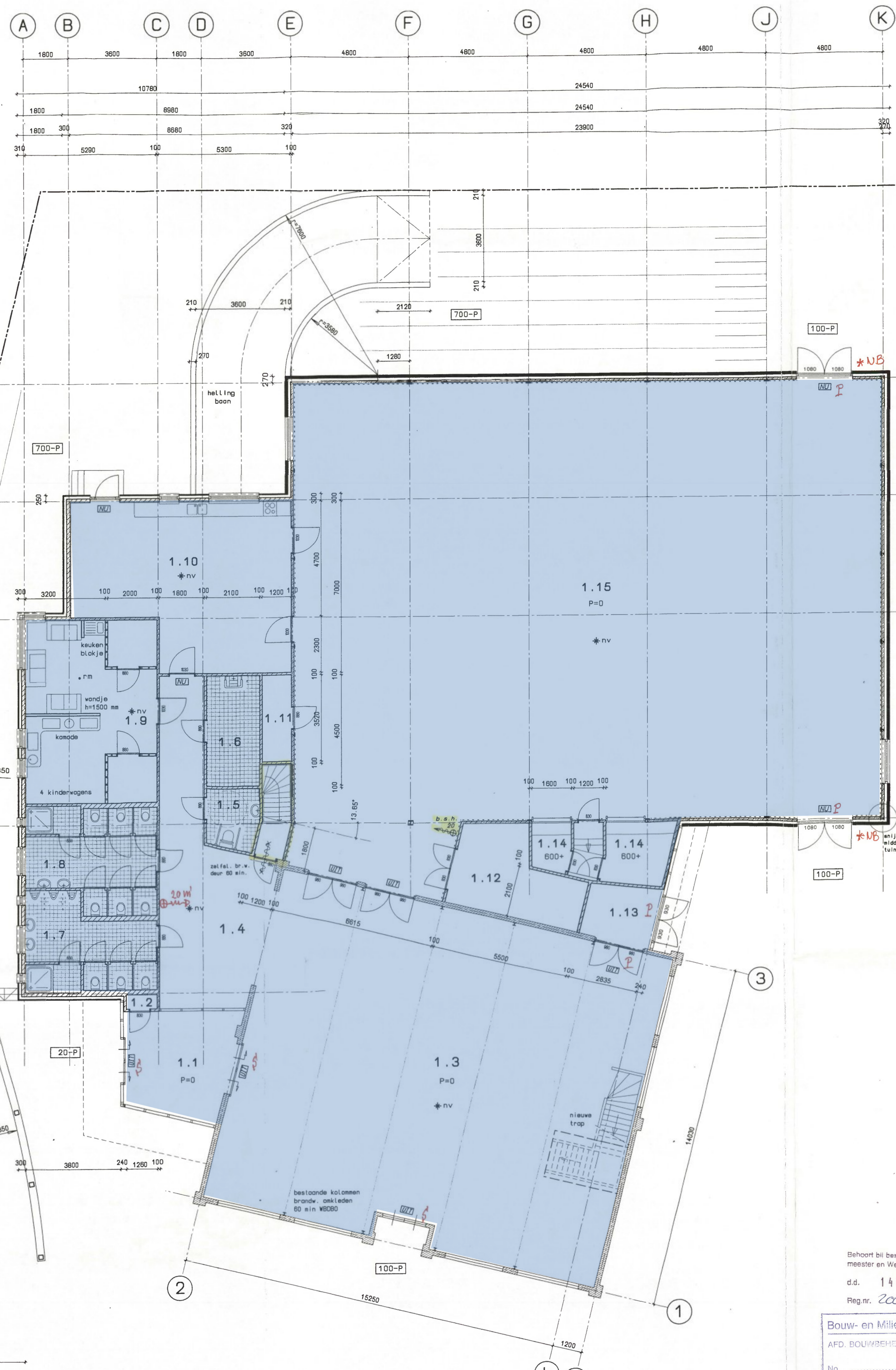




kelder 2800-P

Legenda

0.1 gang	1.1 entree	1.6 werkkast	1.11 instrumentenruimte
0.2 toilet	1.2 meterruimte	1.7 herentoilet	1.12 stalenberging
0.3 technische ruimte	1.3 hal/garderobe	1.8 damstoilet	1.13 portaal
0.4 multifunct. ruimte	1.4 gang	1.9 moederkamer	1.14 geluidsruimte
0.5 kelder	1.5 invalidentoilet	1.10 keuken	1.15 grote zaal



begane grond

RENVODI BRANDPREVENTIE

	deur, zelfsluitend
	deur, zelfsluitend 60 min. WBBO
	wand, 60 min. WBBO
	brandstingspistel met aangegeven lengte
	* NV noodverlichting
	* B. buitentrap, tevens op noodstroom aangesloten
	elektrisch verlicht transport met opschrift "MOOUITGANG"
	elektrisch verlicht transport met opschrift "MOOUITGANG"
	* B. brandmelder, gekopp. aangesloten op 1 centr. alarminstallatie in entree
	antrappingsinstallatie

RENVODI

HET BOUWEN ZAL GESCHIEDEN OVEREENKOMSTIG DE EISEN VAN HET BOUWBESLUIT

- Ventilatie volgens NEN 1087, NPR 1088 en bouwbesluit art. 201.
- Alle beglazingen uit te voeren in isolerende dubbele beglazing met een Rc waarde  $\geq 0,24 \text{ m}^2/\text{K}$  volgens bouwbesluit art. 227.
- Konink-waerstand van de uitwendige scheidingselementen (begane grondvloeren, buitenwanden en dak) met een Rc waarde  $\geq 2,5 \text{ m}^2/\text{K}$  volgens bouwbesluit art. 227. Tevens zal het bouwen dienen te voldoen aan de geldende EP-eis.
- Geluidswering uitwendige scheidingselementen (buitenwanden en dak) grenzend aan verblijfsgebied volgens bouwbesluit art. 184.
- Doorvoeringen door de begane grondvloeren dienen luchtdicht te worden uitgevoerd.
- Trappen, traphekken en videhekken volgens bouwbesluit art. 177: d.v.z.: breedte trap 0,80 m, vrije doorloophoogte optriede 0,21 m, 0,185 m.
- Trap/videhekken hoog 1 m, met verticale spijlen tussenafstand  $\leq 0,10 \text{ m}$ . Looptruisjes leuningen.
- Toegangsdeuren tot gebouwen, verblijfs-, toilet-, bad-, bergingruimte en liften: vrije doorgang van  $0,85 \times 2,10 \text{ m}$ , volgens bouwbesluit art. 213.
- Hoogteverschil t.p.v. 1 toegangsdeur van het gebouw ten opzichte van het aansluitende terrein  $\leq 0,02 \text{ m}$ .
- Wetgeving van vocht volgens bouwbesluit art. 188: toilet- en badruimte wandtegels hoogte  $\geq 1,20 \text{ m}$ , bodruimte wandtegels hoogte  $\geq 2,10 \text{ m}$ , toilet- en badruimte vloertegels.
- Alle constructies volgens goedgekeurde berekeningen en tekening(en).

Rc-waarden thermische schil ; volgens berekening E.P.N

Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders van Enschede d.d. 14 NOV. 2000 Reg.nr. 20003418

Bouw- en Milieudienst

AFD. BOUWBEHEER

No. ....

d.d. .... NOV. 2000

Gemeente Enschede

Brandweer 8-11-2000 10571P

Afdeling Preventie

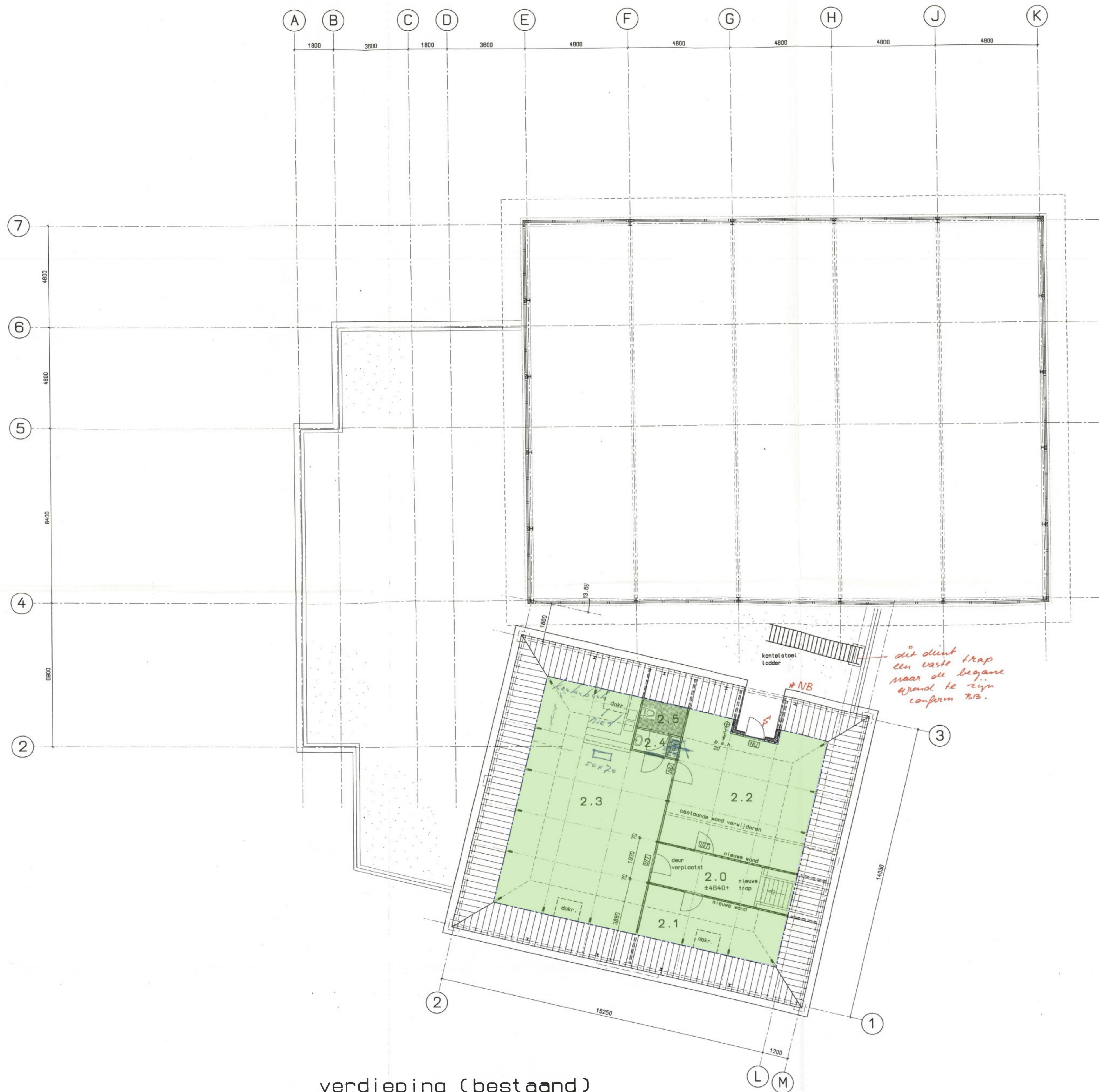
Bouwburo Overijssel

Bouwburo Overijssel B.V. Oortersruweweg 151 7665 RX ALBERGEN postbus 2 7665 ZG ALBERGEN tel. 0548-442020 fax. 0548-441868 info@bbo-bv.nl

Opdrachtgever: stichting B.E.B. Uselerschoolweg 50 7545 PD Enschede tel. 053 4341800

plaattegronden





verdieping (bestaand)

17 Nov 2000

Gemeente Enschede  
 Brandweer 8-11-2000/10571P  
 Afdeling Preventie fka B.D.

Behoort bij besluit van Burgermeester en Wethouders van Enschede  
 dd 14 NOV. 2000  
 Reg.nr. 20003418

- Legenda
- 2.0 gang
  - 2.1 kantoor/archief
  - 2.2 multifunctionele ruimte
  - 2.3 gemeenschappelijke ruimte
  - 2.4 portaal
  - 2.5 toilet

Bouw- en Milieudienst  
 AFD. BOUWBEHEER  
 No. ....  
 D.D. nov. 2000

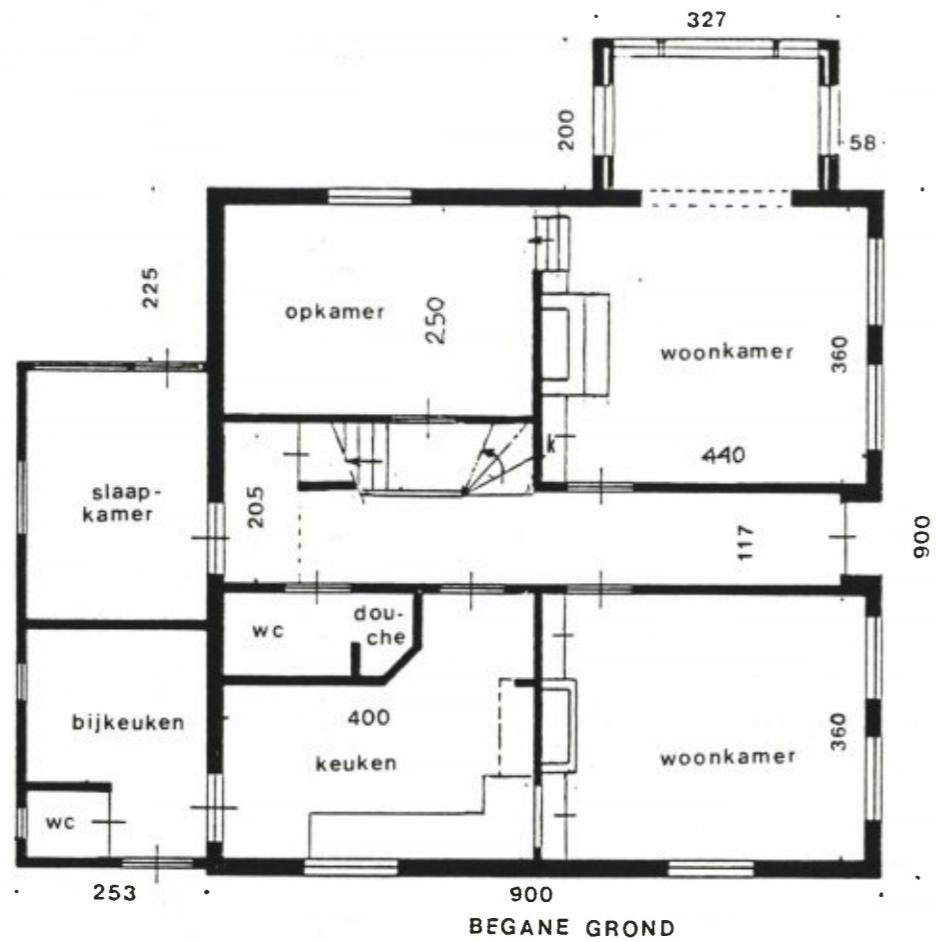


Bouwburg Overijssel B.V.  
 Ootmarsumweg 151  
 7685 BX ALBERGEN  
 postbus 2  
 7685 ZG Albergen  
 tel. 0546-442020  
 fax. 0546-441888  
 info@bbo-bv.nl

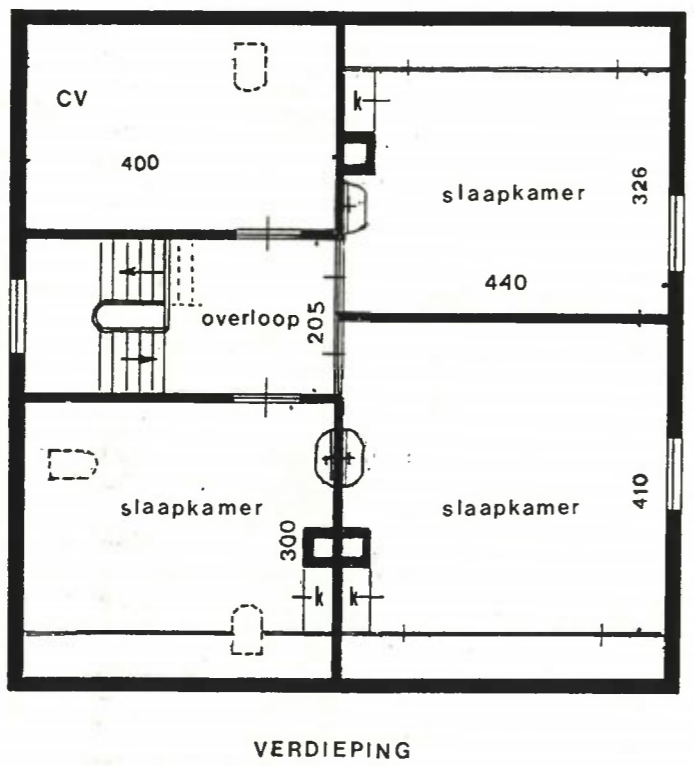
bouwaanvraagtekening

plan : Nieuwbouw samenkomst met dienst-ruinten te Usselo  
 Opdrachtgever : stichting B.E.B.  
 Usselerschoolweg 50  
 7545 PD Enschede  
 tel. 053 4341800  
 onderdeel : verdieping

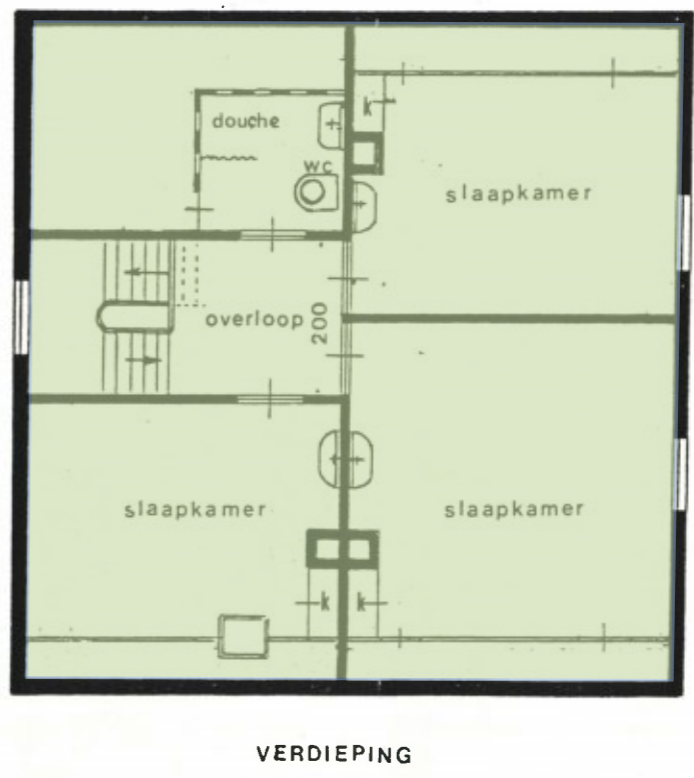




bestaande plattegrond

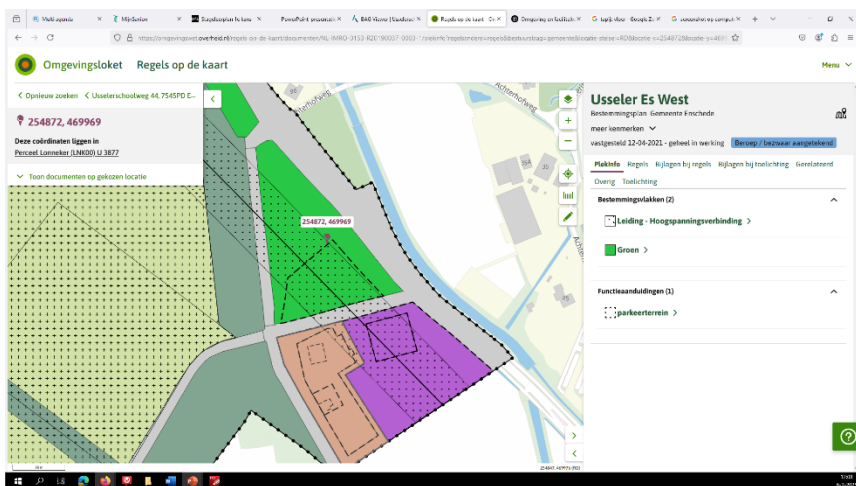
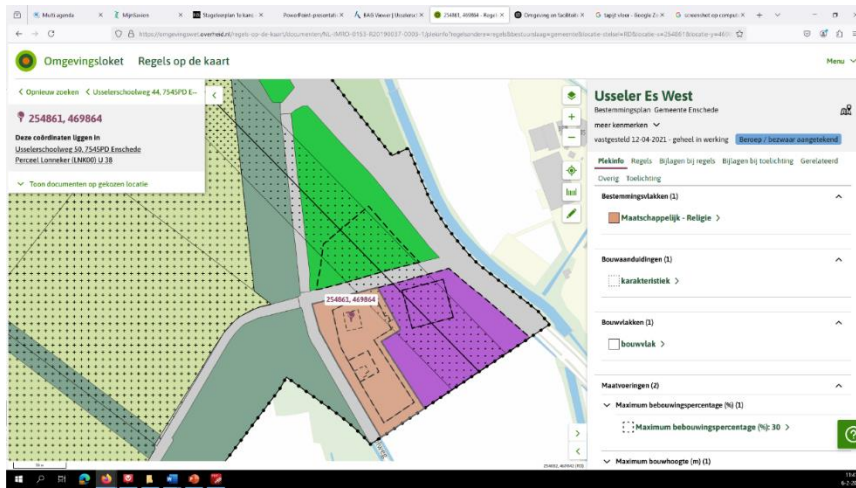


gewijzigde plattegrond  
(ZIE OOK WO-4)



UITE	DATUM	PAR	SCHAAL 1:100	project : "USSELSCHOOL" ENSCHEDE	PLATTEGROND
I	9-11-90	⊗			
II	19-11-90	⊗			
III	10-12-90	⊗			
IV	5-1-91	⊗			
V	25-1-91	⊗	BESTEK nr.	onderdeel : RENOVATIE WOONHUIS	TEK. NR WO-3
STICHTING BEHEER EVANG. BROEDERSCHAP    Usselerschoolweg 44 / 50    Enschede					





## Artikel 7 Groen

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenstroken, plantsoenen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing;
- b. in- en uitritten, wandel- en fietspaden;
- c. (openbare) nutsvoorzieningen;
- d. ondergrondse infrastructurele voorzieningen (hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen uitgezonderd);
- e. de winning van zout, voor zover daarvoor een concessie is gegeven;
- f. Voorzieningen ten behoeve van de geluidwering, zoals geluidschermen en geluidwallen;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn parkeervoorzieningen toegestaan.



met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzieningen, straatmeubilair en andere werken.

## **7.2 Bouwregels**

### **7.2.1 Algemeen**

- a. Op de voor Groen aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 7.1.

### **7.2.2 Nutsvoorzieningen**

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- b. het maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m<sup>2</sup>;
- c. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
- d. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

### **7.2.3 Bouwwerken ten behoeve van de zoutwinning**

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de zoutwinning gelden de volgende bepalingen:

- a. het maximum oppervlakte van een bouwwerk ten behoeve van de zoutwinning bedraagt 25 m<sup>2</sup>;
- b. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk ten behoeve van de zoutwinning bedraagt 3 meter.

### **7.2.4 Overige bouwwerken**

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 1 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggenmasten en lichtmasten bedraagt 8 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van overige, niet eerder genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 3 meter.



### **7.2.5 Bestaande bebouwing**

- a. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in lid 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3 en 7.2.4 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het buiten het bouwvlak opslaan van zand, stenen en naar aard daarmee gelijk te stellen materialen langer dan zes maanden per jaar;
- b. gebruik voor parkeren of als parkeerterrein buiten de aanduiding 'parkeerterrein'.

## **Artikel 8 Maatschappelijk - Religie**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Maatschappelijk - Religie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. levensbeschouwelijke voorzieningen;
- b. congres- en vergaderaccomodaties;
- c. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is een bedrijfswoning toegestaan;

met de daarbij behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, kunstobjecten, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

### **8.2 Bouwregels**

#### **8.2 Bouwregels**

##### **8.2.1 Algemeen**

- a. op de voor "Maatschappelijk - Religie" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 8.1;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden.



c. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' dient, met in acht neming van het bepaalde in lid 8.4 de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand te worden gehouden.

### **8.2.2 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" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 3 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, waarbij voor het bouwen van een bedrijfswoning de volgende bepalingen gelden:
  1. de maximum inhoud bedraagt 750 m<sup>3</sup>;
  2. de maximum bouwhoogte bedraagt 9 meter;
  3. de maximum goothoogte bedraagt 4 meter.

### **8.2.3 Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het maximum oppervlakte bedraagt in totaal 250 m<sup>2</sup>;
- c. de maximum bouwhoogte bedraagt 6 meter;
- d. de maximum goothoogte bedraagt 4 meter.

### **8.2.4 Nutsvoorzieningen**

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. het maximum oppervlakte bedraagt 25 m<sup>2</sup>;
- b. de maximum goothoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte bedraagt 5 meter.

### **8.2.5 Overige bouwwerken**

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:



- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 8 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van overige, niet eerder genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

### **8.2.6 Bestaande bebouwing**

- a. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in lid 8.2.1, 8.2.2, 8.2.3, 8.2.4 en 8.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

## **8.3 Afwijken van de bouwregels**

### **8.3.1 bevoegdheid**

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

1. lid 8.2.2, onder c, en toestaan dat de afstand tussen hoofdgebouwen en de perceelsgrenzen minder dan 3 meter bedraagt;
2. lid 8.2.2, onder d, voor het toestaan van een hogere goothoogte voor een bedrijfswoning tot maximaal 6 meter;

De afwijkingen, zoals genoemd onder lid a., worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de woonsituatie;
2. het straat- en bebouwingsbeeld;
3. de verkeersveiligheid;
4. de sociale veiligheid;
5. de brandveiligheid, de externe veiligheid, en de rampenbestrijding;
6. de milieusituatie;
7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **8.3.2 Nadere voorwaarden**



Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 8.3.1., worden de in artikel 22.2. genoemde bepalingen, als nadere voorwaarden gesteld.

## **8.4 Regels ter bescherming van cultuurhistorische gebouwen en/of bouwdelen van gebouwen**

8.4 Regels ter bescherming van cultuurhistorische gebouwen en/of bouwdelen van gebouwen

### *8.4.1 Sloopverbod*

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

### *8.4.2 Uitzonderingen op het sloopverbod*

Het sloopverbod voor bouwwerken met de aanduiding 'karakteristiek' geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

### *8.4.3 Toepassingscriteria*

- a. 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.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
  1. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
  2. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet langer te handhaven;
  3. 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.



- c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

## **8.5 Specifieke gebruiksregels**

### 8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een horecabedrijf;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het bedrijfsgebouw of het terrein niet noodzakelijk is;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.