



**Vastgoed**  
Advies



# Brochure

Poolmansweg 119 - 119a  
7545 LP ENSCHEDE

# Welkom bij JB Vastgoed Advies

## Bedrijfs- woningmakelaars gedreven in vastgoed

JB Vastgoed Advies is ontstaan uit het reeds jaren bestaande kantoor MulderNijkamp. Met het aantrekken van een mede-eigenaar en het uitbreiden van onze dienstverlening hebben we besloten de naam te wijzigen naar JB Vastgoed Advies. Zo kunnen we ons nog meer specialiseren in ( commercieel ) vastgoed , vastgoed beheer, taxaties voor zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.



**Bert Mulder RM/RT**

Telefoonnummer:  
06 - 25 38 58 34

E-mail:  
bert@jbvastgoedadvies.nl



**Job Zwart RT**

Telefoonnummer:  
06 - 19 96 54 59

E-mail:  
job@jbvastgoedadvies.nl



**Mieke de Vries**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
mieke@jbvastgoedadvies.nl



**Tom Senkeldam**

Telefoonnummer:  
06 - 43 12 10 44

E-mail:  
tom@jbvastgoedadvies.nl



**Eline Kleinsman**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
eline@jbvastgoedadvies.nl

# Inhoudsopgave

01

Pagina 4  
Kenmerken

02

Pagina 5  
Omschrijving

03

Pagina 9  
Indeling en oppervlakte(n)

04

Pagina 10  
Locatiekaart

05

Pagina 11  
Bestemmingsplan

06

Pagina 15  
Foto's

07

Pagina 37  
Plattegronden



Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

JB Vastgoedadvies  
Contactpersoon  
dhr. A.J. Mulder RM-RT  
dhr. J.V.B. Zwart RT



**Bouwjaar**  
1928 (volgens BAG)

**Koopsom**  
€ 399.500,- k.k.

**Oppervlakte**  
ca. 216 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**  
ca. 306 m<sup>2</sup>

**Aanvaarding**  
Per direct

**Parkeren**  
Ruim voldoende parkeerplekken aanwezig

**Locatie**  
wijk Elferink-Heuwkamp

**Hoofdfunctie**  
Horeca

**Soort bouw**  
Bestaande bouw

**Energie label**  
C en D label (in 2023 opgemaakt).

Te koop! Mooie horecaruimte met ruime bovenwoning gelegen in Enschede.

## Algemeen

Te koop Café De Roozeboom met riante bovenwoning, gelegen aan de Poolmansweg 119-119a te Enschede. Het café/restaurant biedt plaats aan circa 75 gasten en beschikt zowel aan de voor- als aan de achterzijde over een riant terras. Op de verdieping is een ruime woning gesitueerd die van alle gemakken is voorzien. Het vigerende bestemmingsplan biedt naast horeca meerdere mogelijkheden zoals; wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Hierdoor zijn er verschillende invullingen voor toekomstig gebruik denkbaar.

De verkoop van Café De Roozeboom omvat naast de onroerende zaken, ook de volgende zaken:

- complete bedrijfsinrichting;
- inventaris;
- goodwill;
- huurdersbelang;
- website (alsmede de rechten);
- handelsnaam.

## Locatie/Bereikbaarheid

Het object ligt in de wijk Elferink-Heuwkamp, ten westen van het stadscentrum. Even ten noorden van het object ligt een winkelboulevard. De wijk is goed verbonden door de Rijksweg N18, die overloopt in de Ring-Enschede.

## Parkeervoorzieningen

Aan de openbare weg zijn ruim voldoende parkeerplekken aanwezig.

Indeling / oppervlaktes

Het object is totaal ca. 216 m<sup>2</sup>

Horecaruimte op de begane grond, als volgt ingedeeld:

- Hal circa 14 m<sup>2</sup>;
- Café/restaurant circa 130 m<sup>2</sup>;
- Keuken circa 15 m<sup>2</sup>;
- Toilet circa 10 m<sup>2</sup>;
- Meerdere opslagruimtes totaal circa 44 m<sup>2</sup>.

Restaurant: 75 zitplaatsen.

Terras voorzijde: 30 zitplaatsen.

Terras achterzijde: 15 zitplaatsen.

Bovenwoning op de eerste verdieping, als volgt ingedeeld:

- Hal circa 12 m<sup>2</sup>;
- Woonkamer en keuken circa 44 m<sup>2</sup>;
- Slaapkamer circa 15 m<sup>2</sup>;
- Badkamer circa 11 m<sup>2</sup>;
- Dakterras circa 58 m<sup>2</sup>.

Vraagprijs

€ 399.500,- k.k.

## Energielabel

C en D label (in 2023 opgemaakt).

## Voorzieningen/Bijzonderheden

- Overname inclusief roerende zaken;
- Twee riante terrassen aan voor- en achterzijde;
- Woning voorzien van airco-units;
- Woning voorzien van groot dakterras.

## Opleveringsniveau

In huidige staat.

## Bestemmingsplan

Gelegen in het bestemmingsplan "Stadveld – Pathmos 2019" met als enkelbestemming 'Wonen' met een functieaanduiding 'horeca'.

## Kadastraal

Gemeente Lonneker

Sectie N

Nummer 8224

Groot 306 m<sup>2</sup>

## Bouwjaar

1928 (volgens BAG)

## Zekerheidsstelling

In de koopovereenkomst zal een waarborgsom / bankgarantie van 10% van de verkoopprijs worden opgenomen.

## Aanvaarding

Per direct.

## Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

Heeft u interesse en/of vragen over dit unieke object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

## Contact

JB Vastgoed Advies

Contactpersoon: De heer T. Senkeldam / A.J. (Bert) Mulder

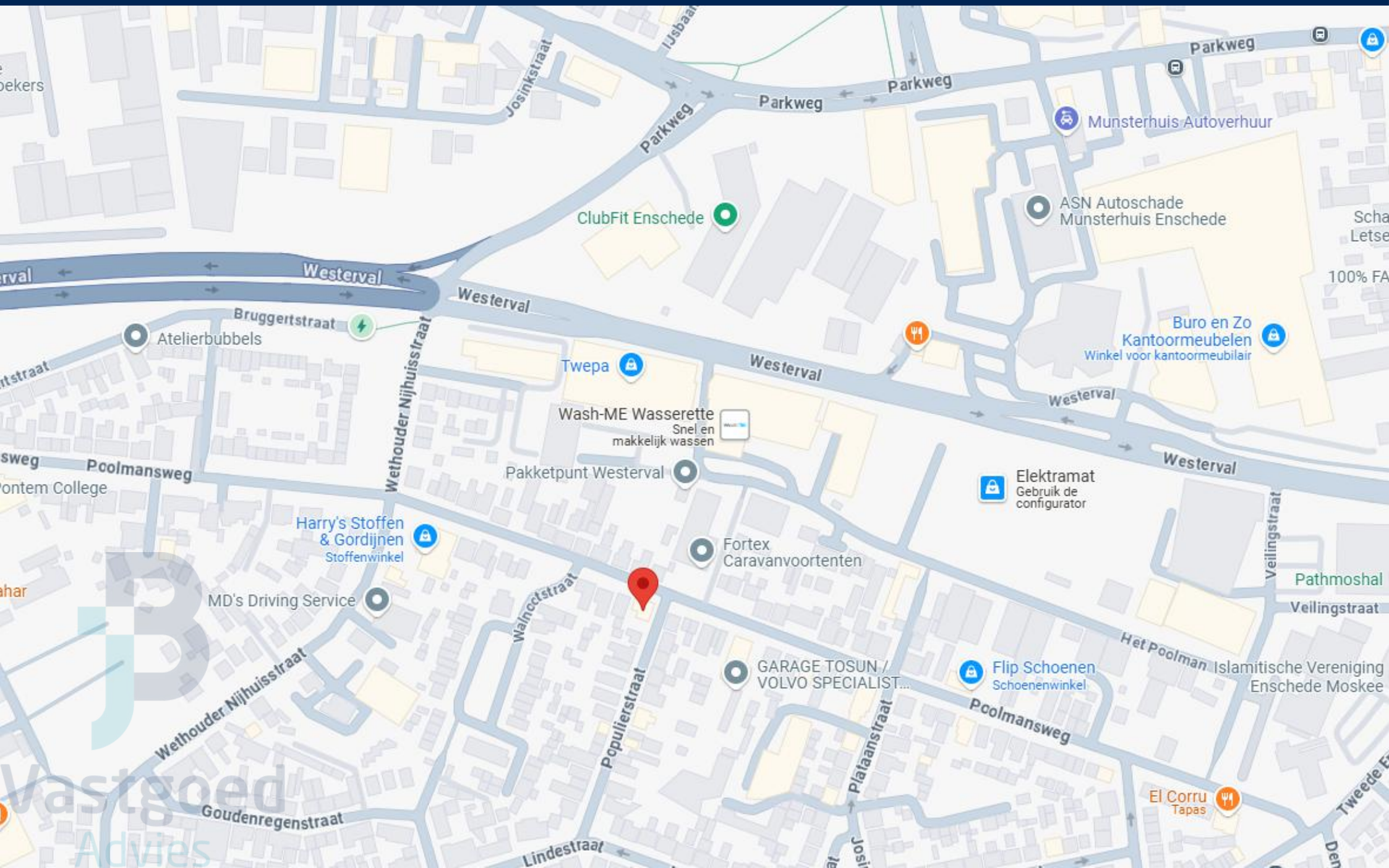
Tel: 074-205 10 18

De vermelde informatie is van algemene aard. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2	
Horecaruimte - Begane grond	hal	14	
	café/restaurant	130	
	keuken	15	
	toilet	10	
	Meerdere opslagruimtes	44	
Bovenwoning - 1e verdieping	hal	12	
	woonkamer en keuken	44	
	slaapkamer	15	
	badkamer	11	
	dakterras	58	

De oppervlakten zijn afkomstig van een plattegrondtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



## Artikel 24 Wonen

## 24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het wonen in een woning, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
2. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bestaande kamerverhuurpanden toegestaan en is ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' een kamerverhuurpand toegestaan;
3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' is een bedrijf toegestaan dat is genoemd in categorie 1 en 2 uit de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1) met uitzondering van risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
4. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is dienstverlening toegestaan;
5. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel en tevens dienstverlening toegestaan, met dien verstande dat het verkoop vloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en een eventueel aanwezige winkelverdieping in een onderbouw;
6. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' zijn garageboxen toegestaan;
7. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' zijn horecabedrijven toegestaan die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca uit de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1);
8. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zijn kantoren toegestaan;
9. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn maatschappelijke basisfuncties toegestaan;
10. ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' is een praktijkruimte toegestaan;
11. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' is gebruik ten behoeve van verenigingsleven toegestaan;
12. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn maatschappelijke basisfuncties en dienstverlening toegestaan;
13. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen en activiteiten, zoals woningen, bergingen, trappenhuisen, in- en uitritten, voetpaden, parkeervoorzieningen, laden en lossen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen in het kader van de waterbeheersing.

## 24.2 Bouwregels

## 24.2.1 Algemeen

1. Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 24.1 worden gebouwd;
2. het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel:
  - a. 80% voor percelen met een oppervlakte tot 150 m<sup>2</sup>;
  - b. 60% voor percelen met een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> tot 300 m<sup>2</sup>, waarbij in ieder geval een oppervlakte van 120 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd;
  - c. 50% voor percelen met een oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> tot 500 m<sup>2</sup>, waarbij in ieder geval een oppervlakte van 180 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd;
  - d. 40% voor percelen met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>, waarbij in ieder geval een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd en maximaal een oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd.
3. het bepaalde onder b is niet van toepassing op bouwpercelen met woongebouwen;
4. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het weergegeven aantal woningen niet worden overschreden;
5. bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere woningen, zelfstandige wooneenheden of appartementen;
6. het realiseren van appartementen en / of woongebouwen is alleen toegestaan wanneer wordt voldaan aan de regels in lid 29.3.

## 24.2.2 Gebouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen en/of uitbreiden van gebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 24.2.1 de volgende bepalingen:

1. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de maximale bouwhoogte niet worden overschreden;
2. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte niet worden overschreden;
3. ter plaatse van de aanduiding "maximum volume" mag het volume van het hoofdgebouw niet worden overschreden;
4. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw of een blok van twee of meer aaneengesloten hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter;
5. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen is 5 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

#### 24.2.3 Gebouwen buiten het bouwvlak

Voor gebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende voorwaarden:

1. achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte maximaal 5 meter bedragen en mag de gothoogte maximaal 3 meter bedragen;
2. voor de voorgevelrooilijn zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van een erker of portaal aan de voorgevel van een woning onder de volgende voorwaarden:
  - a. de oppervlakte mag maximaal 6 m<sup>2</sup> bedragen of de breedte mag maximaal 2/3 van de gevellengte bedragen;
  - b. de diepte (horizontaal) mag maximaal 1,5 meter bedragen;
  - c. de gothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
  - d. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
  - e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij er sprake is van twee aan elkaar gekoppelde erkers bij twee aaneengesloten woningen.
3. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt dat bij ieder hoofdgebouw van een woongebouw de totale oppervlakte aan gebouwen buiten het bouwvlak maximaal 50 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### 24.2.4 Garageboxen

ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mogen in afwijking van het bepaalde in de artikelen 24.2.1, 24.2.2 en/of 24.2.3 garageboxen worden gebouwd en gelden de volgende bepalingen:

1. de maximum oppervlakte van een garagebox bedraagt 20 m<sup>2</sup>;
2. de maximum bouwhoogte van een garagebox bedraagt 4 meter.

#### 24.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

1. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 meter;
2. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt 2 meter;
3. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 6 meter;
4. voor overkappingen gelden de bouwregels voor gebouwen als opgenomen in dit artikel 24;
5. voor de bouw danwel aanpassing van een paardrijbak gelden de regels in lid 29.1.3 onder c en lid 29.1.4 onder b en c;

6. in aanvulling op het bepaalde onder e geldt dat de maximum bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van een paardrijbak 6 meter bedraagt;
7. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 5 meter.

#### 24.3 Afwijken van de bouwregels

##### 24.3.1 Afwijkingsregels

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

1. lid 24.2.1, onder a, voor het toestaan van het verbouwen van een woning of wooneenheid tot kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
2. lid 24.2.2 onder d, voor het bouwen van hoofdgebouwen tot op de zijdelingse perceelsgrenzen;
3. lid 24.2.2 onder e, voor de uitbreiding of realisatie van een vrijstaand bijgebouw tot een bouwhoogte van meer dan 5 meter, mits de bouwhoogte van het vrijstaand bijgebouw ook na uitbreiding lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
4. lid 24.2.3 onder a, voor het buiten het bouwvlak uitbreiden van een gebouw dat binnen het bouwvlak aanwezig is tot een bouw- en gothoogte die maximaal gelijk is aan de aanwezige bouw- en gothoogte van het uit te breiden gebouw binnen het bouwvlak;
5. lid 24.2.3 onder b voor het bouwen van een gebouw of overkapping voor de voorgevelrooilijn, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
  - b. de afstand tot openbaar toegankelijk gebied bedraagt minimaal 2 meter;
  - c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.
6. lid 24.2.3 onder b voor het uitbreiden van een hoofdgebouw voor de voorgevelrooilijn en/of het verlengde daarvan, met toepassen van de bouwregels in lid 24.2.3 onder a (bouwhoogte maximaal 5 meter; gothoogte maximaal 3 meter) en c, indien de situering van het bouwperceel ter plaatse zodanig is dat feitelijk geen of maar in zeer geringe mate sprake is van ruimte achter de voorgevelrooilijn en/of het verlengde daarvan en er stedenbouwkundig geen bezwaar is voor het realiseren van bebouwing voor de voorgevelrooilijn en/of het verlengde daarvan;

7. lid 24.2.3 onder c, voor een gezamenlijk oppervlak van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m<sup>2</sup> per hoofdgebouw van een woongebouw, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel van het woongebouw niet meer bedraagt dan 50%;
8. lid 24.2.5, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn tot een maximum van 2 meter;
9. lid 24.2.5, onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn tot een maximum van 3 meter;
10. lid 24.2.5, onder c, voor een bouwhoogte van vlaggenmasten tot een maximum van 10 meter;
11. lid 24.2.5, onder g, voor het realiseren van een bouwwerk ten behoeve van beeldende kunst met een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 34.2.

#### 24.4 Specifieke gebruiksregels

- Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 30.2.
- Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt, in aanvulling op het bepaalde in lid 30.1, in ieder geval gerekend:
  - het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg;
  - het gebruik van gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige wooneenheid;
  - het gebruik van garageboxen voor iedere vorm van bewoning.

#### 24.5 Afwijken van de gebruiksregels

- Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
- lid 24.1, onder a, voor het toestaan van het gebruik van een woning of wooneenheid als kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel. Het bepaalde in dit lid, 24.5 onder a, is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.

1. lid 24.1, onder c, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1) dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 24.1, onder c, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten.

2. lid 24.1 onder i, voor het toestaan van een andere maatschappelijke basisfunctie die niet is genoemd in lid 1.76, mits die maatschappelijke functie, gelet op de milieubelasting en het woon- en leefklimaat, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met het bepaalde in lid 1.76.

Een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt uitsluitend verleend onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 34.2.

#### 24.6 Wijzigingsbevoegdheid

##### 24.6.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door het toevoegen en/of het veranderen of verwijderen van een bouwvlak.

##### 24.6.2 Toepassingscriteria

In aanvulling op het bepaalde in artikel 34.2 (algemene procedureregels) geldt dat een wijzigingsplan als bedoeld in lid 24.6.1 alleen kan worden vastgesteld als:

- voldaan wordt aan het bepaalde in artikelen 31 en artikel 35;
- de toegestane bouwhoogte van de woningen maximaal 10 meter bedraagt;
- het plan is getoetst aan de beleidsregel 'Geluidnota Enschede' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
- is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de woonfunctie en dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
- is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is;
- voor het overige het bepaalde in artikel 24 ten aanzien van de bestemming "Wonen" van overeenkomstige toepassing is.

← Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES      PLANNAAM OF -NUMMER

poolmansweg 119, 🔍

Poolmansweg 119, 7545LP Enschede

Poolmansweg 119A, 7545LP Enschede

GEMEENTE (17)    PROVINCIE (12)    RIJK (7)

**BESTEMMINGSPLANNEN**

voordereidingsdesiuit  
vastgesteld (2021-09-27)

- G **Stadsveld - Pathmos 2019**  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2021-02-01)
- G **Kwalitatief sturen op appartementen**  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2019-09-30)
- G **Parkeren Enschede**  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2019-03-11)

**STRUCTUURVISIES**

^ Verberg plannen

20 m

**Stadsveld - Pathmos 2019**

Gemeente Enschede  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2021-02-01)

PLEKINFO    DOCUMENTEN    KENMERKEN

📍 256039.3, 470953.2

- Enkelbestemming**  
Wonen
- Bouwvlak**
- Functieaanduiding**  
horeca
- Maatvoering**
  - maximum bouwhoogte: 10 m
  - maximum goothoogte: 6 m
- Gebiedsaanduiding**  
overige zone - archeologisch  
onderzoeksgebied b

, de informatie op deze website is niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.













POPULIERSTRAAT



Grobek

MARAUDEUR

CALYPSO



























d











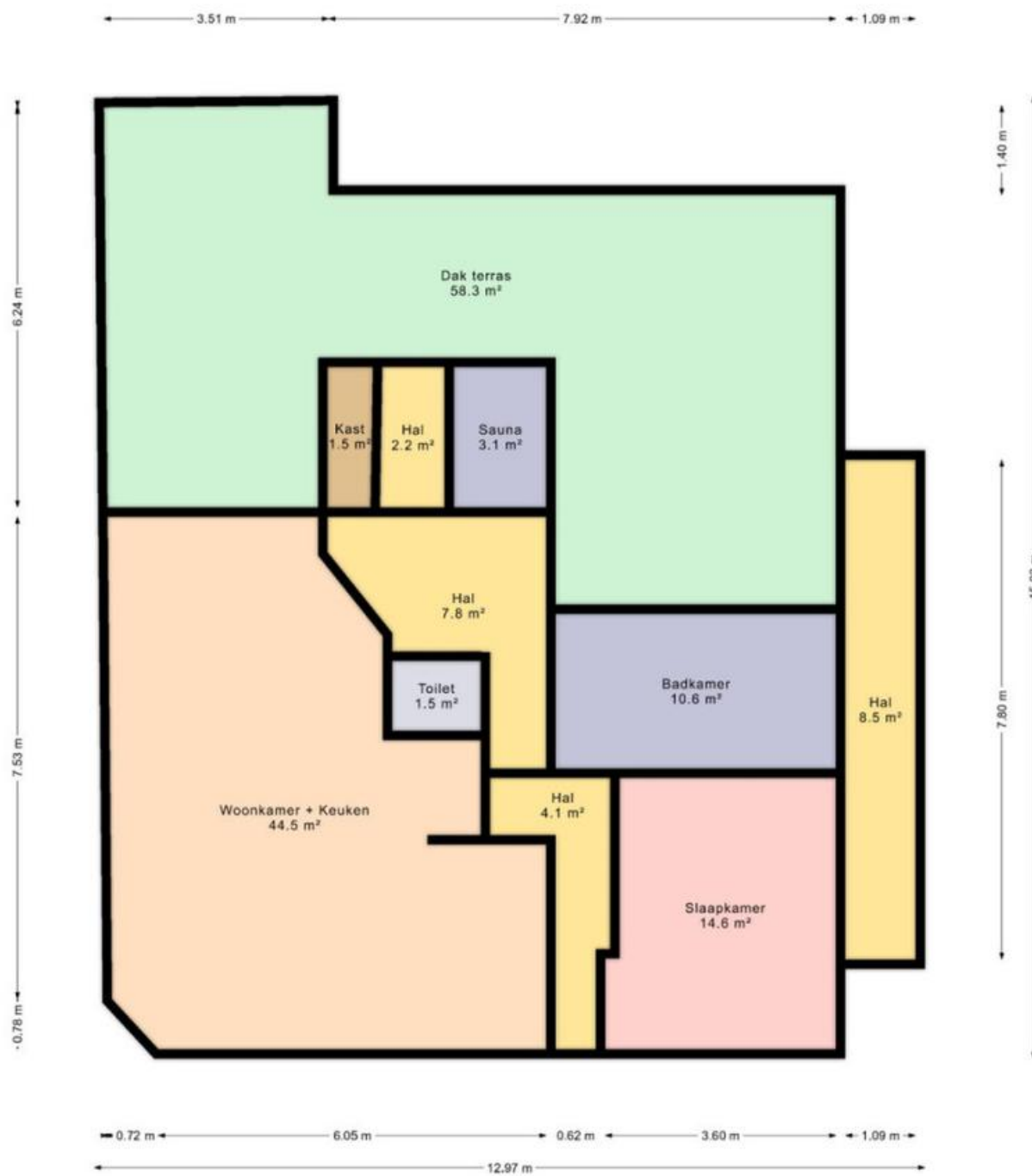




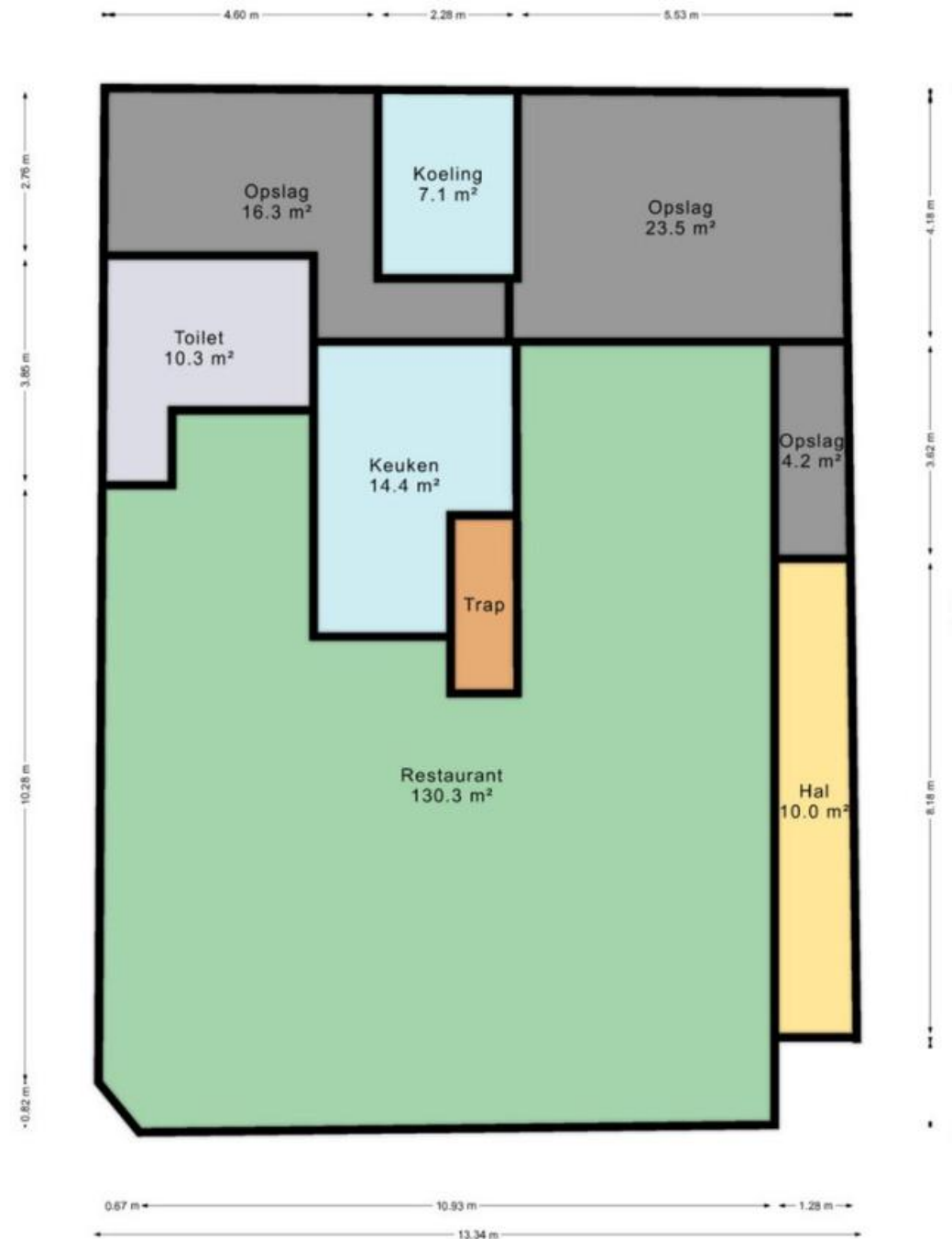




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl









Namens de eigenaar wordt de verkoop van dit object begeleid door

Tom Senkeldam  
Assistent Makelaar/taxateur

06 - 43 12 10 44  
[tom@jbvastgoedadvies.nl](mailto:tom@jbvastgoedadvies.nl)



Ondanks het gegeven dat de inhoud van dit document nauwkeurig is gecontroleerd, kan JB Vastgoed Advies B.V. geen verantwoordelijkheid nemen voor enige geleden schade of verlies als gevolg van welke onjuiste gegevens dan ook weergegeven in dit document. Niets van deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van JB Vastgoed Advies B.V.