



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars



TE HUUR HORECARUIMTE

Janninksweg 58, Enschede
Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan een horecaruimte, gelegen aan de Janninksweg 58 te Enschede, nabij het centrum. Het object heeft een directe verbinding naar de Haaksbergerstraat die richting Haaksbergen en het centrum van Enschede gaat. In de directe omgeving bevinden zich diverse bedrijven waaronder Lidl, Aldi, Gamma, Fietsenwinkel Landewe en de Turkse Bakkerij Haaksberger.

Bestemmingsplan

Het object valt onder het bestemmingsplan "Horstlanden-Veldkamp 2010" met als bestemming "Horeca".

Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website:
<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>

Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	G
Nummer	3258



Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 70 m².

De oppervlakten zijn gemeten door verhurend 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 als ware casco verhuurd, echter opgeleverd in huidige staat.



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 950,-- per maand, **NIET** te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

In overleg.

Verlengingstermijn

In overleg.

Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratedatum.

Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief eventuele servicekosten en inclusief btw.

Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI - Alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.



LOCATIE

Bereikbaarheid en Parkeren

Het object is gelegen aan de Janninksweg, met directe verbinding naar de Haaksbergerstraat wat richting Haaksbergen en het centrum van Enschede gaat. Dankzij de snelle aansluiting vanaf Zuiderval is het object goed bereikbaar via de A35, op slechts 5 minuten rijafstand. Op loopafstand van het object bevindt zich een bushalte. Daarnaast is er voldoende vrij parkeren in de woonwijk.

Omgevingsfactoren

Het object is gelegen in aan de Janninksweg 58, nabij het centrum van Enschede. In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen te vinden zoals de Lidl, Aldi, Gamma, fietsenwinkel Landewe en de Turkse Bakkerij Haaksberger.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

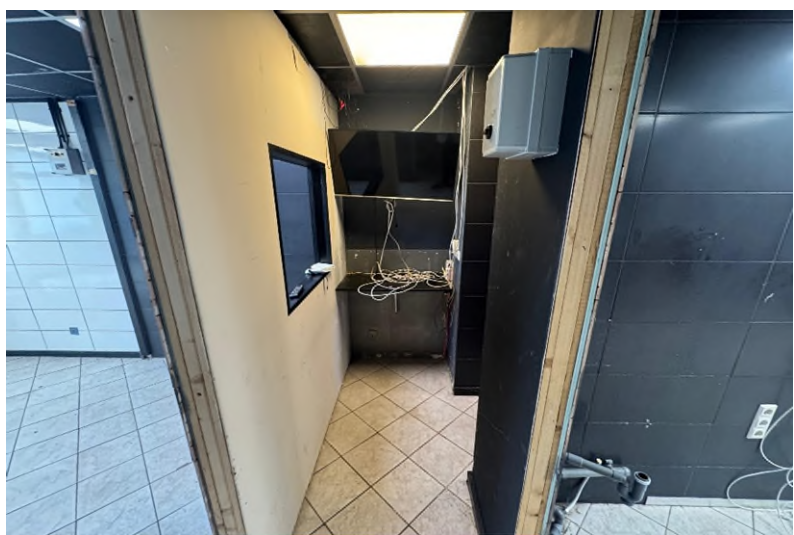
Aanvaarding in overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

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 m² zijn kernbegrippen.



Rob Temmink
053 485 22 44

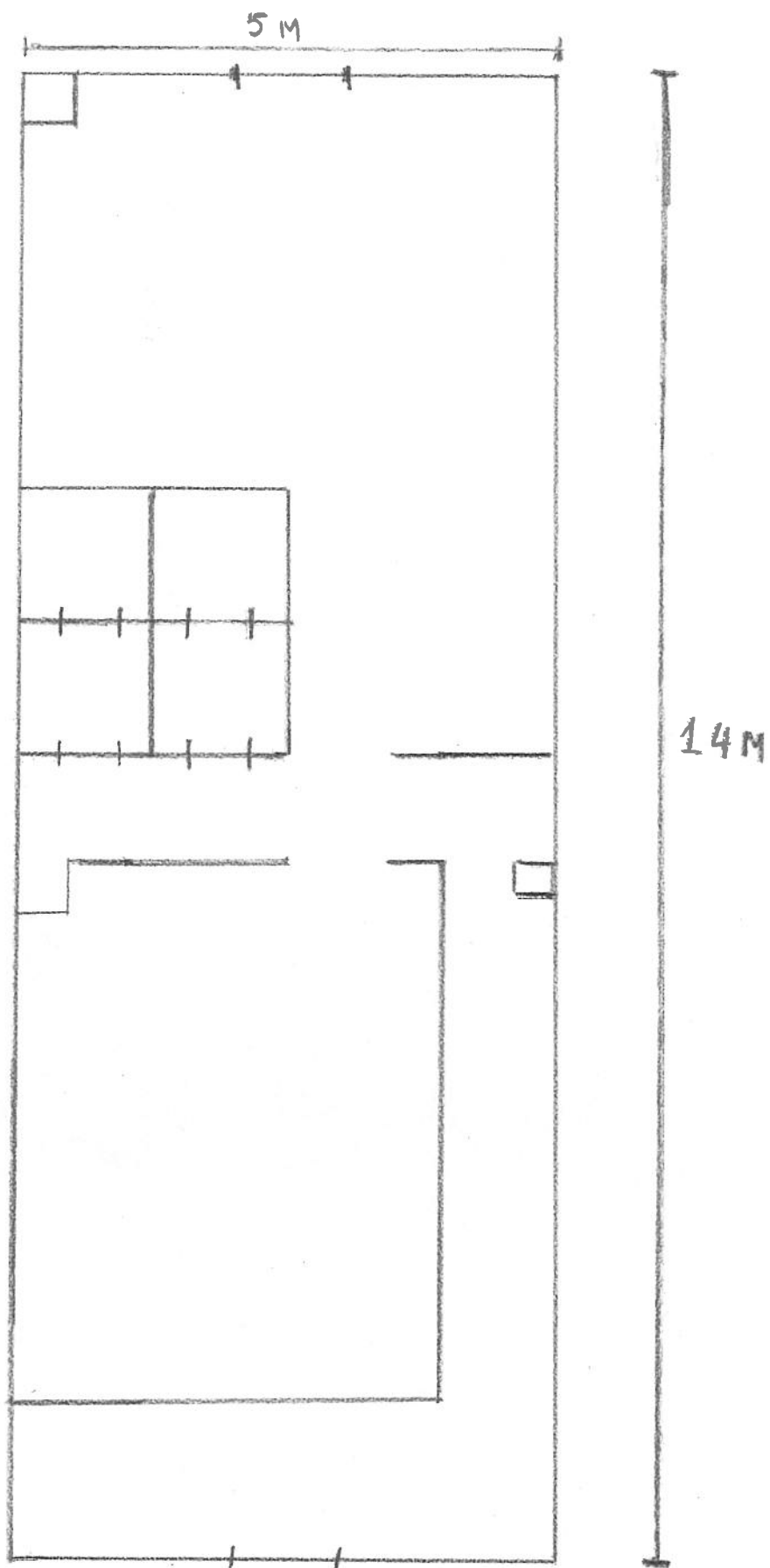


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl

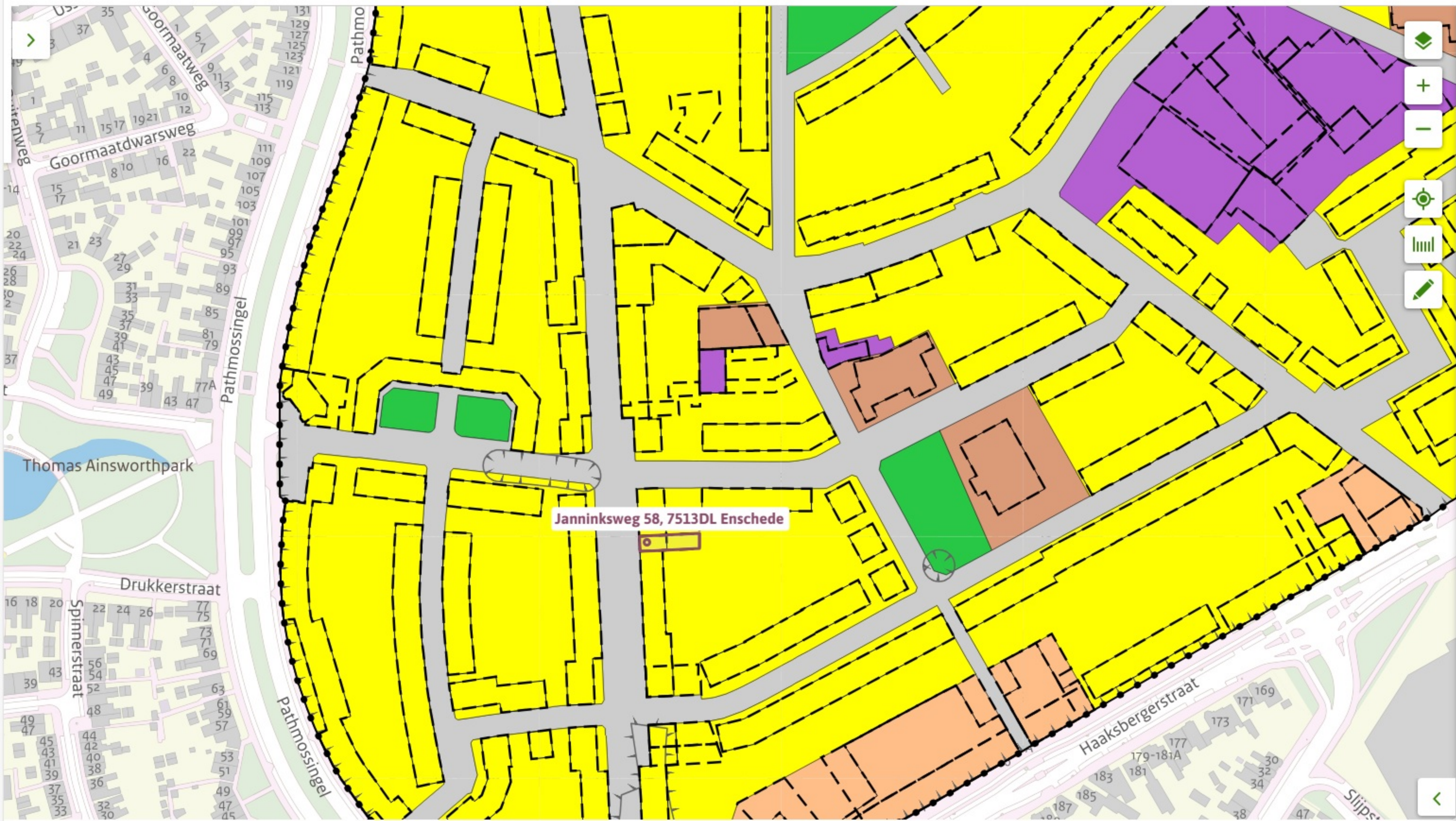


Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



Plattegrond Janninksweg 58 te Enschede



Bestemmingsplan Horstlanden- Veldkamp 2010

bestemmingsplan - Gemeente Enschede

meer documentkenmerken

onherroepelijk 23-05-2012 - geheel
onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting Overig

Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

- Wonen** >
- Verkeer - Verblijfsgebied** >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak**

Functieaanduidingen (2)

- horeca**



hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

• artikel 16 Wonen

○ 16.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. het wonen in de vorm van woningen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
 2. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen, zoals woningen, woongebouwen, bergingen, trappenhuisen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding “bedrijf” is op de begane grond een bedrijf toegestaan, dat is genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen en garagebedrijven;
- c. Ter plaatse van de aanduiding “detailhandel” is op de begane grond detailhandel toegestaan, met uitzondering van een supermarkt;
- d. Ter plaatse van de aanduiding “dienstverlening” is op de begane grond dienstverlening toegestaan;
- e. Ter plaatse van de aanduiding “horeca” is op de begane grond een horecabedrijf toegestaan, dat is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
- f. Ter plaatse van de aanduiding “kantoor” is een kantoor toegestaan met een maximaal bruto-vloeroppervlak van 200 m²;
- g. Ter plaatse van de aanduiding “kas” is een kas toegestaan voor het kweken van planten ten behoeve van het ter plaatse gevestigde detailhandelsbedrijf;
- h. 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);
- i. Ter plaatse van de aanduiding “naschoolse opvang” is naschoolse opvang of een kinderdagverblijf toegestaan;
- j. Ter plaatse van de aanduiding “praktijkruimte” is een praktijkruimte toegestaan;
- k. Ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - garageboxen” zijn garageboxen toegestaan;
- l. Ter plaatse van de aanduiding “parkeergarage” is een onderbouw ten behoeve van parkeervoorzieningen en bergingen toegestaan, bestaande uit maximaal één bouwlaag beneden peil.
- m. Bestaande functies die gevestigd zijn op meerdere bouwlagen en die afwijken van het bepaalde onder b, c, d of e mogen worden voortgezet.

- **16.2 Bouwregels**

- **16.2.1 Algemeen**

Op de voor “Wonen” aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 16.1.

- **16.2.2 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 “maximale bouwhoogte” mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" mag de goot- en bouwhoogte niet worden overschreden;

- **16.2.3 Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd tot maximaal 30 m²;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- d. vóór de voorgevelrooilijn is de bouw van een erker of portaal aan de voorgevel van een woning mogelijk onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de breedte mag maximaal 2/3 van de gevellengte bedragen;
 - 2. de diepte mag maximaal 1,5 meter bedragen;
 - 3. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
 - 4. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
 - 5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij er sprake is van twee aan elkaar gekoppelde erkers bij twee aaneengesloten woningen.
- e. vóór de voorgevelrooilijn is de bouw van een carport of overkapping mogelijk onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;

2. minimaal 50% van de oppervlakte van de carport of overkapping dient achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
3. de carport of overkapping dient minimaal 2 meter van het openbaar gebied te worden geplaatst;
4. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

▪ **16.2.4 Overige bouwwerken**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings, voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn, mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn, mag maximaal 5 meter bedragen.

▪ **16.2.5 Nutsvoorzieningen**

In afwijking van het bepaalde in de leden 16.2.2, 16.2.3 en 16.2.4 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

▪ **16.2.6 Bestaande bebouwing**

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 16.2.1, 16.2.2, 16.2.3, 16.2.4, en/of 16.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

○ **16.3 Afwijken van de bouwregels**

- Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - a. lid 16.2.1, 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 dan wel is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 16.1, onder b, op die locatie toegestane bedrijven;
 - b. lid 16.2.1, voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een horecabedrijf dan wel wijziging of aanpassing

van een bestaand horecabedrijf in een horecabedrijf dat niet is genoemd in bijlage 1 van deze regels, mits dat horecabedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 16.1, onder d, op die locatie toegestane horecabedrijven;

- c. lid 16.2.1, voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening is een maatschappelijke voorziening die niet is genoemd dan wel is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van bijlage 1 van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 16.1, onder g, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
- d. lid 16.2.3, onder a, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot maximaal 50 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
- e. lid 16.2.4, onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings tot maximaal 3 meter;
- f. lid 16.2.4, onder d, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken tot maximaal 7 meter;
- g. lid 16.2.6, 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:
 - 1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
 - 2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

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

- m. de woonsituatie;
- n. het straat- en bebouwingsbeeld;
- o. de verkeersveiligheid;
- p. de sociale veiligheid;
- q. de milieusituatie;
- r. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

○ **16.4 Specifieke gebruiksregels**

- a. De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:
 - 1. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet groter is dan 30 m²;
 - 2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);

3. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 4. geen sprake is van detailhandel en/of horeca;
 5. geen onevenredige aantasting plaats vindt van de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. 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 vrijstaande bijbehorende bouwwerken of complexen garageboxen voor bewoning.
- o **16.5 Afwijken van de gebruiksregels**
1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - a. lid 16.1, onder b, ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd dan wel is genoemd in categorie 2 van de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 16.1, onder b, op die locatie toegestane bedrijven;
 - b. lid 16.1, onder d, ten behoeve van de vestiging van een horecabedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand horecabedrijf in een horecabedrijf dat niet is genoemd in bijlage 1 van deze regels, mits dat horecabedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 16.1, onder d, op die locatie toegestane horecabedrijven;
 - c. lid 16.1, onder g, ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening is een maatschappelijke voorziening die niet is genoemd dan wel is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van bijlage 1 van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 16.1, onder g, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
 - d. lid 16.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximaal vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken;
 - e. lid 16.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) dan wel is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van

Bedrijfstypen (bijlage 1), mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf dat is genoemd in categorie 1.

- b. De in dit lid genoemde afwijkingen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de woonsituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
- o **16.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. 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 op korte termijn wordt voortgezet;
- b. 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 op korte termijn wordt voortgezet;
- c. het verwijderen van de aanduiding "horeca", 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;
- d. het verwijderen van de aanduiding "kantoor", 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;
- e. het verwijderen van de aanduiding "kas", 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;
- f. 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;
- g. het verwijderen van de aanduiding "naschoolse opvang", 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;
- h. het verwijderen van de aanduiding "praktijkruimte", 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;

- i. het toevoegen van de aanduiding “dienstverlening”, ten behoeve van de vestiging van dienstverlening onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- j. 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:
 - 11. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 19 (algemene aanduidingsregels);
 - 12. de woningen gebouwd moeten worden in de voorgevelrooilijn;
 - 13. de diepte van de woningen maximaal 13 meter mag bedragen;
 - 14. de bouwhoogte van de woningen maximaal 10 meter mag bedragen;
 - 15. in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - 16. omliggende bedrijven en voorzieningen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad en ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;
 - 17. voor het overige het bepaalde in artikel 16 ten aanzien van de bestemming “Wonen” van overeenkomstige toepassing is.

k. Een wijzigingsplan, als bedoeld onder j, kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat:

- 1. is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de woonfunctie en dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
 - 2. in overleg met het bevoegd gezag door middel van een archeologisch vooronderzoek inzicht wordt gegeven over de aanwezigheid van archeologische waarden;
 - 3. is aangetoond dat een duurzame waterhuishouding gewaarborgd kan worden;
 - 4. 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 betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
 - 5. is onderzocht of realisatie van het plan leidt tot verstoring en/of vernietiging/ doding van door de Flora- en faunawet 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 Flora- en faunawet kan worden verleend;
 - 6. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.
- de woonsituatie;

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.