



Snelder Zylstra
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars



TE HUUR

WINKELRUIMTE

Brouwerijplein 43, Enschede
Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan deze representatieve winkelruimte is gelegen op een uitstekend zichtlocatie, gesitueerd in winkelcentrum Op de Brouwerij, in de populaire wijk Roombeek.

De onderhavige winkelruimte ligt direct aan het Brouwerijplein en kent een goede zichtbaarheid, vanuit onder andere de Roomweg. Direct nabij zijn ketens zoals Jumbo, HEMA en Kruidvat gehuisvest.

Het winkelcentrum heeft een parkeergarage waar gedurende de eerste 2 uur gratis geparkeerd kan worden.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Enschede Noord 2013" met enkelbestemming "Gemend – 4"

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

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt 104 m² BVO en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Winkelruimte	96 m ²
Begane grond	Logistieke ruimte	8 m ²
Totaal		104 m ²



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt als ware het casco verhuurd en kan in overleg met de vorige huurder inclusief installaties en afwerking worden opgeleverd.



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 25.000,-- per jaar, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

5 jaar

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 jaar.

Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

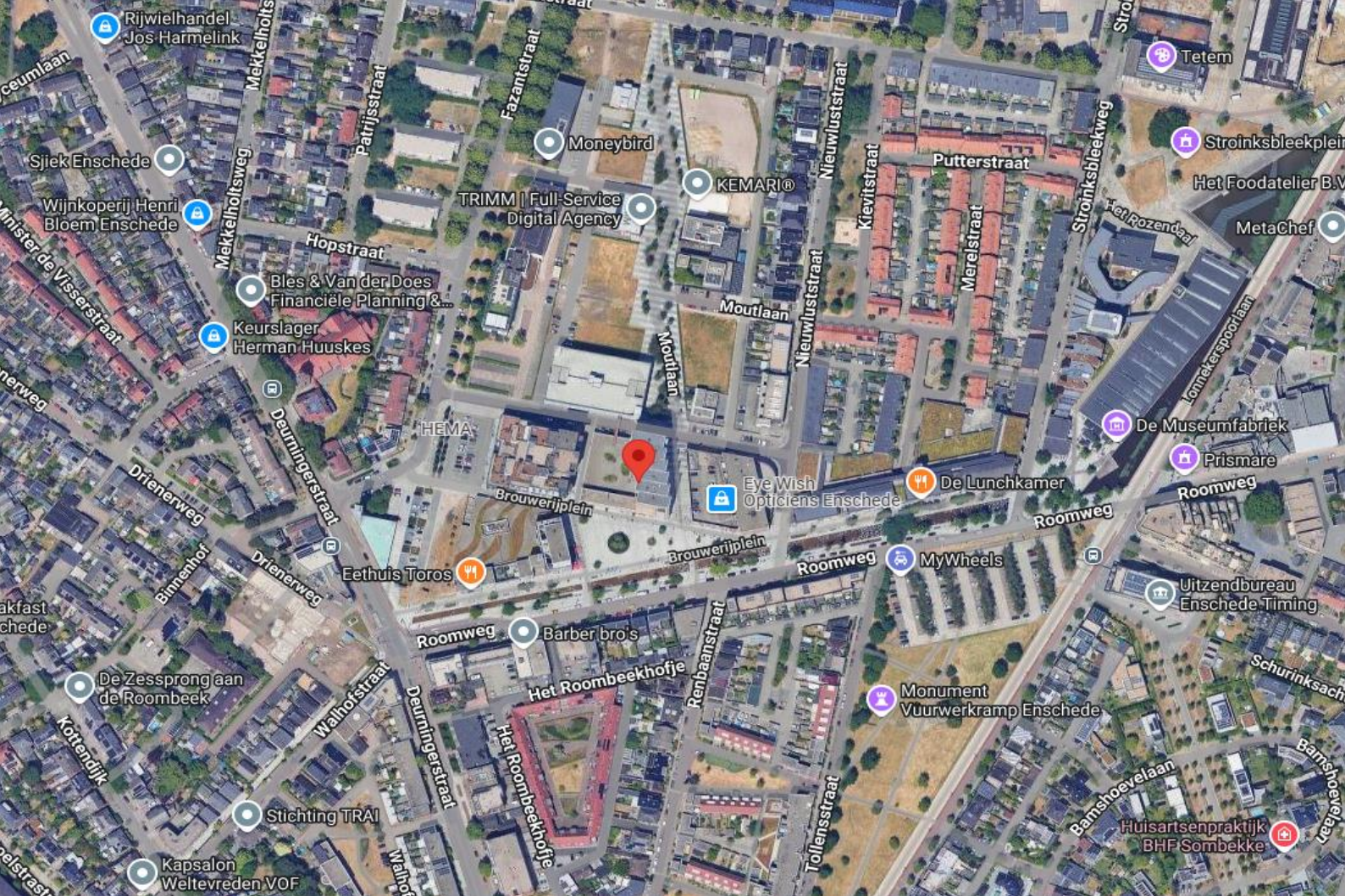
Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-ervangende opslag worden berekend.

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 huuringangdatum, 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

Brouwerijplein 43 is uitstekend toegankelijk met auto, fiets en openbaar vervoer, en biedt bovendien ruime parkeermogelijkheden, ideaal voor detailhandel of dienstverlening.

Omgevingsfactoren

Brouwerijplein 43 is gelegen in de levendige wijk Roombeek, een populair en modern stadsdeel van Enschede. In de directe omgeving bevinden zich diverse landelijke ketens, lokale winkels en culturele voorzieningen zoals Rijksmuseum Twente. De locatie kent een gezonde passantenstroom en is daarmee aantrekkelijk voor detailhandel en dienstverlening.

Locatieaanduiding

De onderhavige winkelruimte is centraal gelegen in de wijk Roombeek te Enschede, op een prominente zichtlocatie aan een druk bezocht plein met een mix van winkels, horeca en culturele voorzieningen.

Parkeren

Parkeren bij Brouwerijplein is zeer gunstig: ruime capaciteit, twee uur gratis parkeren in garage en in de openbare ruimte.



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



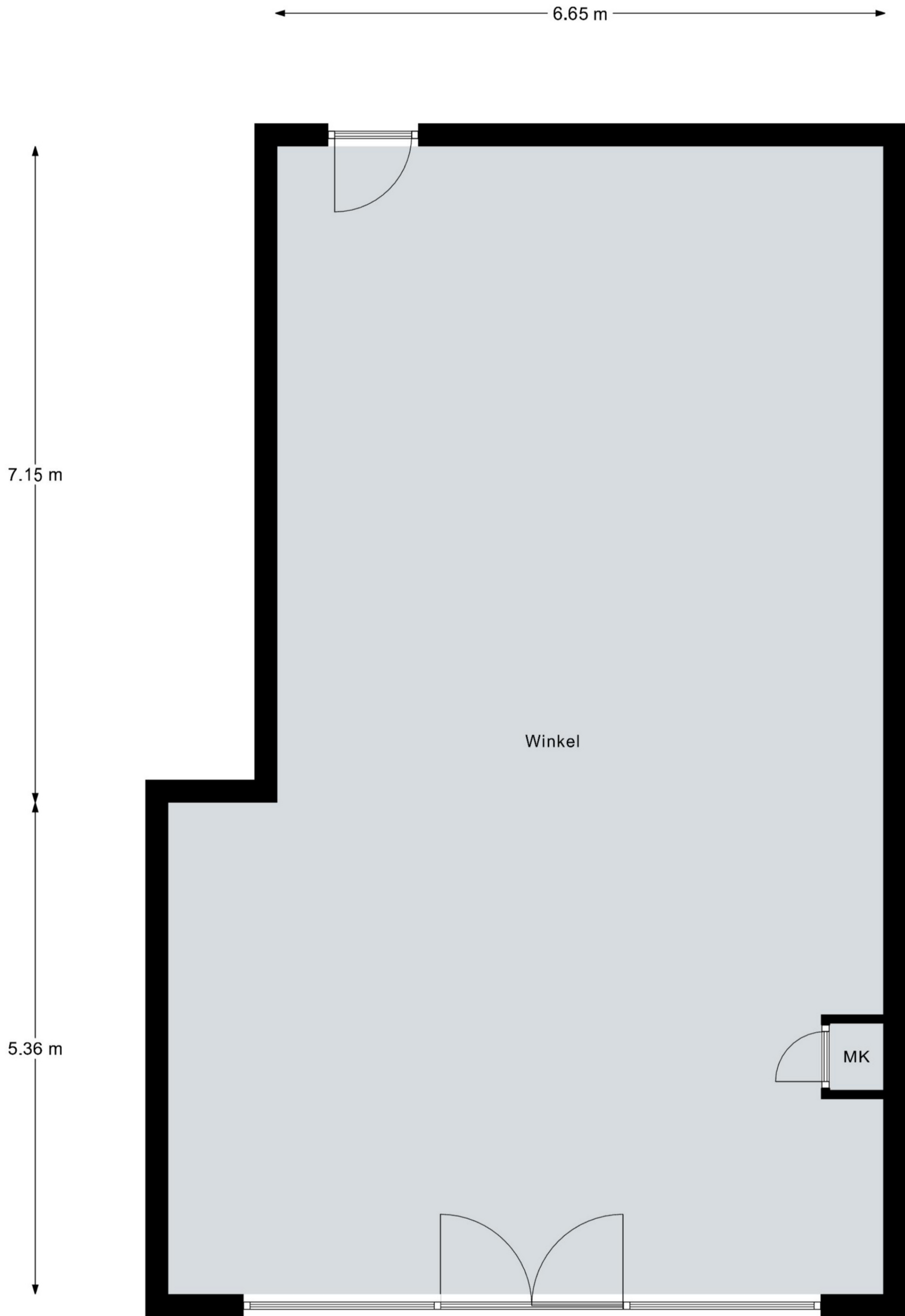
Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN

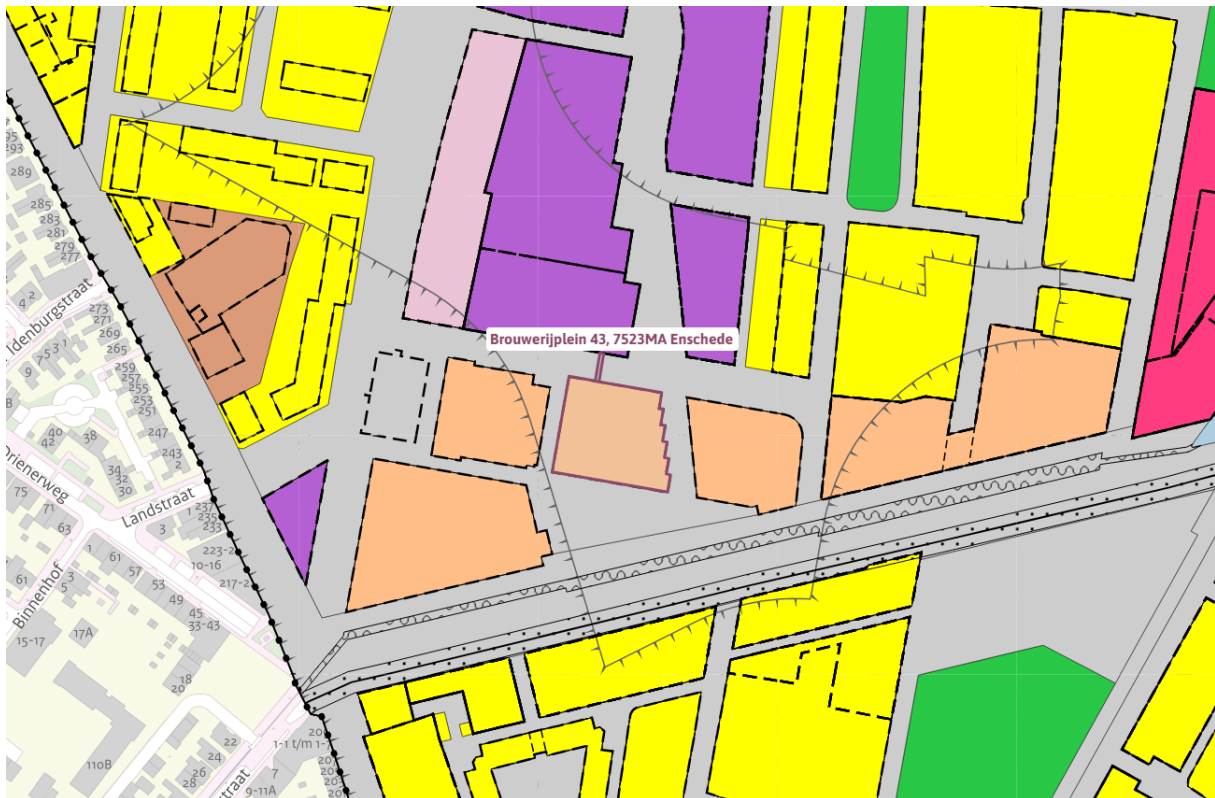


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Enschede</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 3627</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Aan 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.</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Omgevingsloket Regels op de kaart

Locatie zoeken
Brouwerijplein 43, 7523MA Enschede

Enschede Noord 2013
bestemmingsplan - Gemeente Enschede
vastgesteld 14-12-2015 - geheel onherroepelijk in werking

Bestemmingsvlakken (2)

- Gemengd - 4
- Verkeer - Verblijfsgebied

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Maatvoeringen (1)

- Maximum bouwhoogte (m) (1)
 - Maximum bouwhoogte (m): 40

Legenda
 Document
 Gekozen locatie
 Plankaart

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

10 Gemengd - 4

Bestemmingsomschrijving

De voor “Gemengd-4” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. bedrijven, die zijn genoemd in categorie A en B uit de hoofdgroep "Bedrijven" van de bij

deze regels behorende Staat van
bedrijfsactiviteiten bij functiemenging
(bijlage 2);

2. in afwijking van het bepaalde onder 1 is de vestiging van risicovolle inrichtingen, garagebedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven niet toegestaan;
3. maatschappelijke voorzieningen, die zijn genoemd in categorie A en B uit de hoofdgroep "Maatschappelijk" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
4. culturele voorzieningen, die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep "Cultuur en ontspanning" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
5. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
6. detailhandel, met een maximum toegestane vloeroppervlakte van in totaal 5.800 m² b.v.o.;
7. dienstverlening;
8. kantoren;
9. horecabedrijven, die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep "Horeca" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2), met een maximum toegestane vloeroppervlakte van 1.500 m² b.v.o. en met uitzondering van bar en cafe's, en daarnaast is boven de 1.500 m² b.v.o. één hotel toegestaan, met dien verstande dat de hotelfunctie uitsluitend is beperkt tot een maximum van 80 hotelkamers;

10. sportvoorzieningen met een maximum toegestane vloeroppervlakte van 1.200 m² b.v.o., met dien verstande dat deze functie is beperkt is tot sportbedrijven die zijn genoemd in de categorie A en B uit de hoofdgroep "Sport" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2) en met dien verstande dat sporthallen niet zijn toegestaan;
11. (ondergrondse) parkeergarage(s), met een diepte van maximaal 4 bouwlagen;
12. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor "Gemengd - 4" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 10.1 worden gebouwd.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- o. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- p. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken is gelijk aan de maximum bouwhoogte voor hoofdgebouwen;
- q. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 meter.

10.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- r. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- s. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
- t. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

10.2.5 Speelvoorzieningen

Voor het bouwen van speelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- u. de bouwhoogte van een bouwwerk mag maximaal 4 meter bedragen;
- v. de oppervlakte van een bouwwerk mag per bouwwerk maximaal 20 m² bedragen.

10.2.6 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- w. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m²;
- x. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
- y. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

10.2.7 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 10.2.1, 10.2.2, 10.2.3 en/of 10.2.6 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

10.4 Afwijken van de bouwregels

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

- d. lid 10.2.1, 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 bijlage [2](#) van deze regels, mits

dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 10.1, onder e, op die locatie toegestane bedrijven;

- e. lid 10.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
- f. lid 10.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken tot maximaal 7 meter;
- g. lid 10.2.7, 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 omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- h. het woon- en leefklimaat;
- i. het straat- en bebouwingsbeeld;
- j. de verkeersveiligheid;
- k. de sociale veiligheid;
- l. de cultuurhistorische waarde;
- m. de milieusituatie;
- n. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.5 Specifieke gebruiksregels

- o. 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 50 m²;

2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening 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 het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- p. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- q. lid 10.1, onder a sub 1, 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 bijlage 2 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 10.1, onder a, op die locatie toegestane bedrijven;
- r. lid 10.1, onder a sub 3, ten behoeve van het toestaan van een maatschappelijke voorziening die niet is genoemd in de hoofdgroep Maatschappelijk van bijlage 2 van deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard

en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 10.1, onder a sub 3, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;

- s. lid 10.1 , onder a sub 4, ten behoeve van het toestaan van een culturele voorziening die niet is genoemd in de hoofdgroep Cultuur en Ontspanning van bijlage 2 van deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 10.1, onder a sub 4, op die locatie toegestane culturele voorzieningen;
- t. lid 10.1, onder a sub 9, ten behoeve van een horecavoorziening die niet is genoemd in de hoofdgroep Horeca van bijlage 2 van deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 10.1, onder a sub 9, op die locatie toegestane horecavoorzieningen;
- u. lid 10.5, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximum vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken;
- v. lid 10.5, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) is genoemd in categorie 2 van 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.

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

- o. het woon- en leefklimaat;
- p. het straat- en bebouwingsbeeld;
- q. de verkeersveiligheid;
- r. de sociale veiligheid;
- s. de cultuurhistorische waarde;
- t. de milieusituatie;
- u. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

- v. het toevoegen van de aanduiding "praktijkruimte" ten behoeve van de vestiging van een praktijkruimte.

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in dit lid genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

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