

**BOERS
& LEM**



Te huur

Fresiastraat 19, Enschede

Welkom bij Boers & Lem

Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een groeiend Twente. We zien daarin een rol voor onszelf als het gaat om vastgoed. We hebben ideeën, zijn vindingrijk en denken graag groots. Die eigenschappen combineren we met kennis, inzicht en een berg ervaring.

Betrokken

Bij Boers & Lem draait alles om échte betrokkenheid. We zijn meer dan alleen een zakelijke partner; we werken vanuit een oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. Onze betrokkenheid zorgt ervoor dat we net dat stapje extra zetten om samen tot de beste resultaten te komen.

Competitie

We houden van uitdaging en streven altijd naar het beste. Competitie betekent voor ons niet alleen beter worden dan de rest, maar vooral beter worden dan gisteren. Door continu te leren, groeien en verbeteren, blijven we onszelf en anderen inspireren om topprestaties te leveren.

Vindingrijk

Innovatie zit in ons DNA. Bij Boers & Lem geloven we dat er voor elke uitdaging een oplossing is – en vaak zelfs meerdere. Door creatief, flexibel en oplossingsgericht te denken, verrassen we onze klanten met slimme en praktische ideeën.

Lef

Durven is doen. Lef betekent voor ons niet alleen het nemen van risico's, maar vooral het hebben van de moed om keuzes te maken en verantwoordelijkheid te nemen. Bij Boers & Lem stappen we uit onze comfortzone, staan we stevig in onze schoenen en nemen we initiatief. Want echte groei begint waar je durft.

Jouw makelaar:



Amber van Tubbergh

Vastgoedconsultant



06 - 86 86 51 25



amber@boersenlem.nl



Maxime Brunen

Junior vastgoedconsultant



06 59 80 77 69



maxime@boersenlem.nl





Inhoudsopgave

- 1 **Introductie & Kenmerken**
- 2 **Omschrijving**
- 3 **Indeling & oppervlakte(n)**
- 4 **Foto's**
- 5 **Plattegronden**
- 6 **Locatie**
- 7 **Kadastrale kaart**
- 8 **Bestemmingsplan**
- 9 **Aanvullende informatie**
- 10 **Contactgegevens**



1 Introductie

Te huur! Functionele winkelruimte!

Gelegen in het hart van wijkwinkelcentrum Stokhorst, aan de levendige Fresiastraat, bevindt zich deze aantrekkelijke winkelruimte. Deze locatie bevindt zich in een drukbezocht buurtwinkelcentrum met een gevarieerd aanbod aan winkels en voorzieningen, wat zorgt voor een constante stroom van bezoekers en een uitstekende zichtbaarheid.

De ruimte is ideaal voor diverse winkelconcepten of dienstverlenende, -horeca, -maatschappelijke en detailhandelsactiviteiten en biedt volop kansen voor zowel startende als gevestigde ondernemers. Dankzij de ligging in een woonwijk is er een sterke binding met de lokale gemeenschap en een vaste klantenkring in de directe omgeving.



Kenmerken

Bouwjaar

1977

Oppervlakte pand

De oppervlakte van de winkelruimte betreft circa 53 m²

Locatie

De winkelruimte is gelegen in wijkwinkelcentrum Stokhorst

Parkeren

Ruime parkeergelegenheid bij het object

Huurprijs

€ 13.800 per jaar, niet te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

Per direct

2 Omschrijving

Locatie

De winkelruimte is gelegen in wijkwinkelcentrum Stokhorst. De winkelruimte bevindt zich in een drukbezocht buurtwinkelcentrum waar onder andere de Jumbo, Kruidvat, Pinna Delicatessen en de Lidl gevestigd zitten.

Bereikbaarheid

De winkelruimte is uitstekend bereikbaar en bevindt zich op een strategische locatie nabij drukbezochte doorgaande wegen zoals de Noord Esmarkerrondweg en het Singelgebied van Enschede, wat zorgt voor een goede zichtbaarheid en bereikbaarheid.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Lonneker

Sectie: Q

Nummer: 2608 A1

Bestemmingsplan

Het object is gelegen in bestemmingsplan "Ribbelt Stokhorst 2011".

Huurtermijn

5 jaar met aansluitend 5 verleningsjaren.

Huuringangsdatum

In overleg.

Opzegtermijn

12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).

Zekerheidstelling

Bankgarantie conform ROZ model of een waarborgsom ter grootte van een bruto kwartaalverplichting.

Voorzieningen

Het object zal schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Winkelruimte:

- Entree
- Verwarming middels c.v. en radiatoren
- Sanitaire voorziening
- Keuken

Algemeen:

- Ruime parkeergelegenheid bij het object
- Gemeenschappelijke berging buiten het object

Huurprijs

€ 13.800,- per jaar, niet te vermeerderen met BTW.

Servicekosten

Nader te bepalen.

Huurovereenkomst

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW

Aanvaarding

Per direct.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie je zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft je een juist beeld.



3 Indeling & oppervlakte(n)

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte	
Begane grond	Winkelruimte	ca.	53 m ²

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.

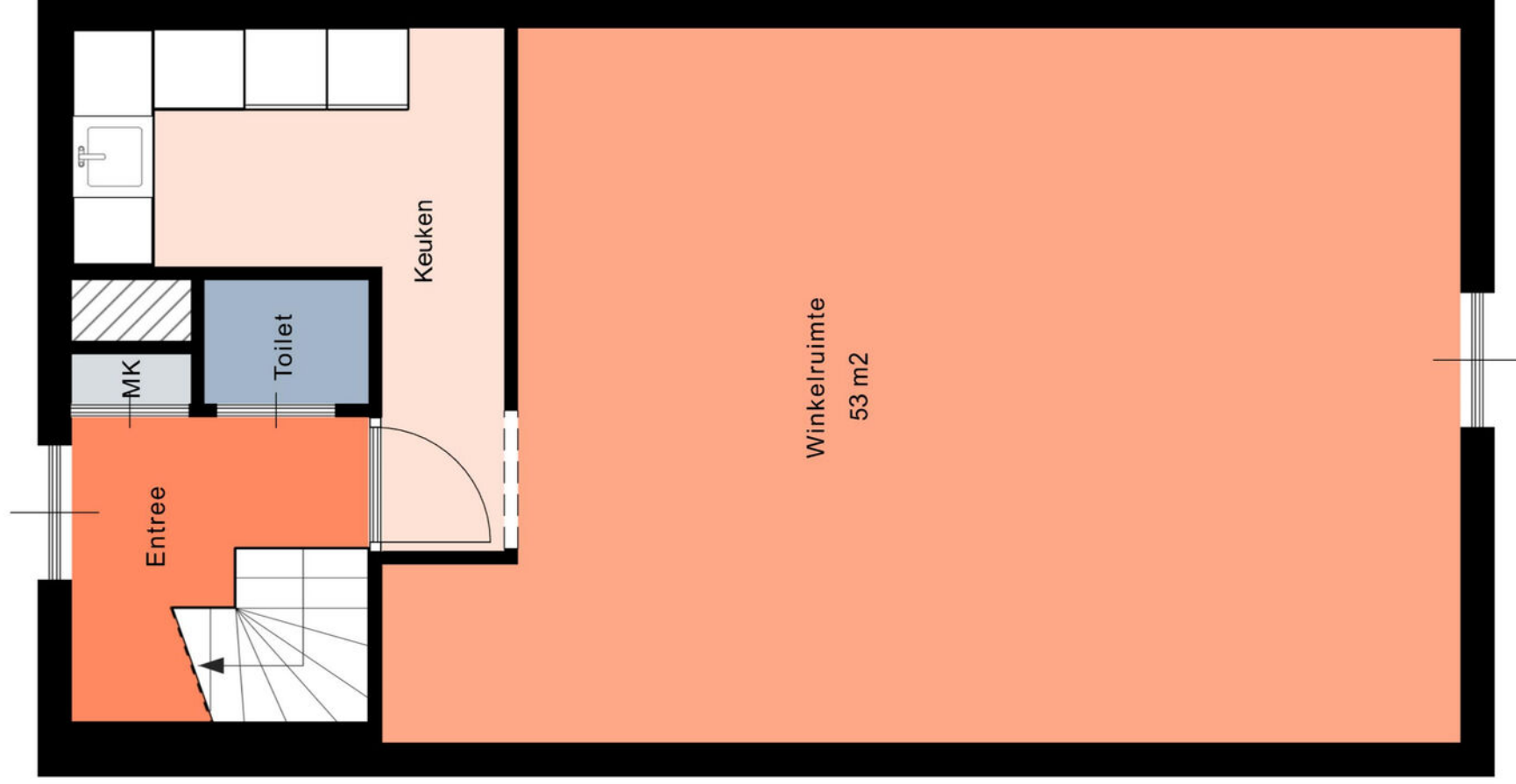


4 Foto's





5 Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Woningschouw www.woningschouw.nl

6 Locatie

Locatie

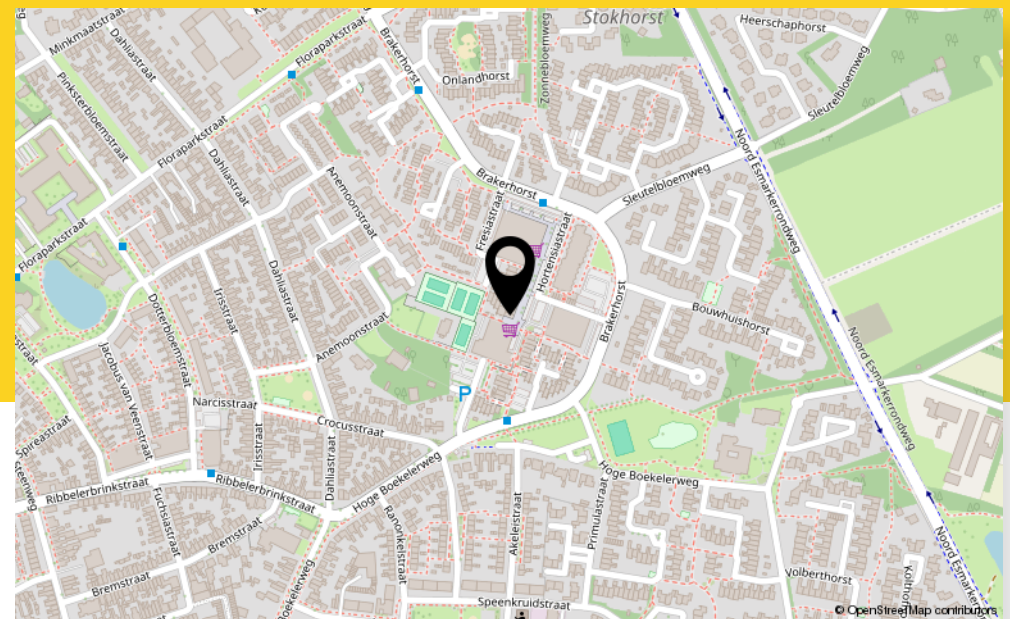
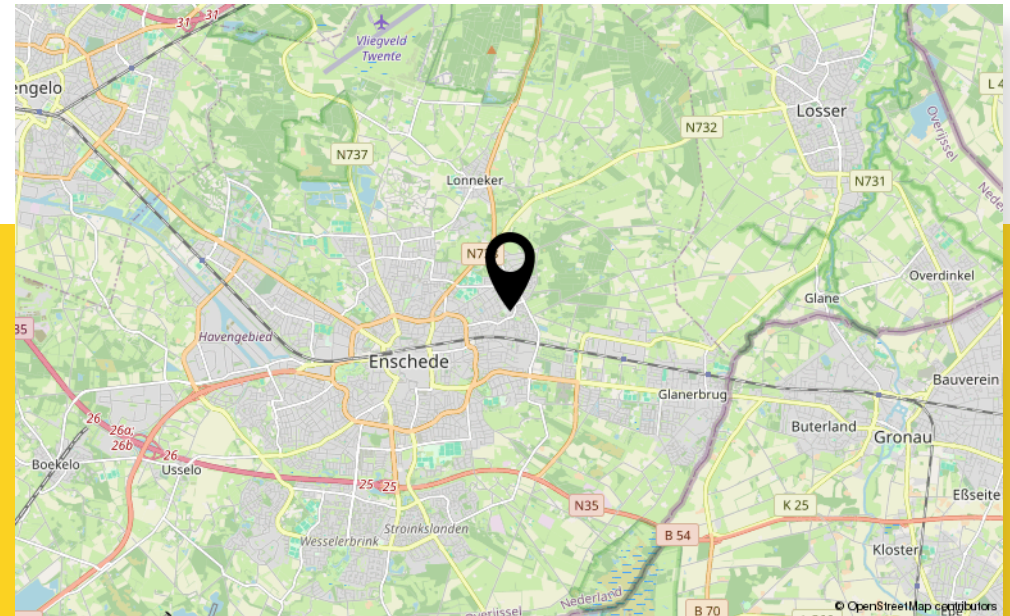
De winkelruimte is gelegen in wijkwinkelcentrum Stokhorst. De winkelruimte bevindt zich in een drukbezocht buurtwinkelcentrum waar onder andere de Jumbo, Kruidvat, Pinna en de Lidl gevestigd zitten.

(Snel)wegen

De winkelruimte is uitstekend bereikbaar en bevindt zich op een strategische locatie nabij drukbezochte doorgaande wegen zoals de Noord Esmarkerrondweg en het Singelgebied van Enschede, wat zorgt voor een goede zichtbaarheid en bereikbaarheid.

Openbaar vervoer

Op 2,5 km van het object is het centraal station van Enschede gelegen. Op 200 meter lopen vanaf het object is een busstation gelegen.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente:	Lonneker
Sectie:	Q
Perceel:	2608



8 Bestemmingsplan

Het object is gelegen in bestemmingsplan "Ribbelt Stokhorst 2011".



Ribbelt Stokhorst 2011
bestemmingsplan - Gemeente Enschede

meer documentkenmerken ▾
onherroepelijk 20-04-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Ge
Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)

☐ Centrum >

Bouwwlakken (1)

☐ bouwvlak >

Maatvoeringen (1)

▾ Maximum bouwhoogte (m) (1)

☐ Maximum bouwhoogte (m): 9 >

artikel 5 Centrum

• 5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. **detailhandel**, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 5000 m² verkoopvloeroppervlakte en uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 2. **dienstverlening**, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 3. **horeca**, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 500 m² en uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot **horecabedrijven** die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
 4. **maatschappelijke voorzieningen**, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
 5. bedrijven, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot bedrijven die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
 6. het wonen, al dan niet in combinatie met een **beroep of bedrijf aan huis**, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de verdiepingen;
 7. bij deze doeleinden behorende **bouwwerken**, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, liften, trappenhuizen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen (onder andere parkeerkelders en parkeerdaken), groenvoorzieningen en **nutsvoorzieningen**.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is de vestiging van **risicovolle inrichtingen** toegestaan.

• 5.2 Bouwregels

○ 5.2.1 Algemeen

Op de voor "Centrum" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 5.1.

○ 5.2.2 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. Balkons aan het hoofdgebouw mogen maximaal 3 meter buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- d. Voor de bouw van pergola's op parkeerdaken van hoofdgebouwen mag de "minimale - maximale bouwhoogte" met maximaal 3 meter worden overschreden.

○ 5.2.3 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 50 m²;
- c. de **bouwhoogte** van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen;

○ 5.2.4 Overige bouwwerken

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

- a. de **bouwhoogte** van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere overige **bouwwerken**, geen **gebouwen** zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

○ 5.2.5 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden 5.2.2, 5.2.3 en 5.2.4 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.

○ 5.2.6 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.1 en/of 5.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

• 5.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 5.2.1, 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 artikel 5.1, onder a sub 5, op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid 5.2.2, onder a, voor een gezamenlijk oppervlak van **bijbehorende bouwwerken** buiten het **bouwvlak** tot maximaal 75 m², mits het **bebouwingspercentage** niet meer bedraagt dan 50%;
- c. lid 5.2.4, onder a, voor een **bouwhoogte** van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
- d. lid 5.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen **gebouwen** zijnde, tot maximaal 7 meter;
- e. lid 5.2.6, 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:

- g. de woonsituatie;
- h. het straat- en bebouwingsbeeld;
- i. de verkeersveiligheid;
- j. de sociale veiligheid;
- k. de milieusituatie;
- l. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

• 5.4 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 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;
- b. geen onevenredige aantasting plaats vindt van de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- c. 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** voor iedere vorm van bewoning.

• **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

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

- a. lid 5.1, onder a sub 5, 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 artikel 5.1, onder a sub 5, op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid 5.4, onder a sub 1, 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**;
- m. lid 5.4, onder a sub 2, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) danwel is genoemd in categorie 2 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 afwijkingen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

10 Aanvullende informatie

Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in jouw toekomst. Een solide werkomgeving vormt de basis voor het realiseren van jouw ambities en dromen. Om die reden ondersteunen we je niet alleen met deskundige makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

Taxatie & Advies

Bij Boers & Lem begrijpen we dat vastgoedtaxatie een vak is dat vraagt om precisie, onafhankelijkheid en een grondige kennis van de regio. Onze taxateurs beheersen dit vak als geen ander. We werken snel en onafhankelijk, zodat je op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aan- of verkoop, of bij het bepalen van een marktconforme huurprijs.

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

We stellen de waarde van vastgoed vast aan de hand van een beproefde, gevalideerde methodiek en vertalen die input naar een uniform format. Onze taxatieafdeling levert dan ook taxatierapporten op die overal geaccepteerd worden. We laten alle taxaties bovendien door een tweede RT-taxateur beoordelen conform het vier-ogen-principe. Daarmee is onze onafhankelijkheid gegarandeerd.

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur is meer dan een taxateur. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een groot netwerk met actuele marktkennis en de vaardigheid om helder te communiceren. Maar het allerbelangrijkst? We voelen ons betrokken bij jouw ambities en helpen je vooruitkijken naar groeiscenario's die aansluiten bij jouw organisatie.

088-263 77 30

taxatie@boersenlem.nl

**“De werkelijke waarde bepalen
van een bedrijfspand is een vak apart”**



11 Contactgegevens

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en werken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!

**“Lef en inzicht
zijn essentieel”**



Amber van Tubbergh

Vastgoedconsultant



06 - 86 86 51 25



amber@boersenlem.nl



Maxime Brunen

Junior vastgoedconsultant



06 59 80 77 69



maxime@boersenlem.nl

info@boersenlem.nl
www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**

Interesse?

Neem dan contact met ons op

Hengelosestraat 545

7521 AG Enschede
053 - 433 55 77

Stationsstraat 11

7607 GX Almelo
0546 - 74 00 00

info@boersenlem.nl

www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**