



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars



TE HUUR WINKELRUIMTE

Zuiderhagen 31 b, Enschede
Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan deze representatieve winkelruimte, gelegen op een uitstekende zichtlocatie aan de Zuiderhagen 31B, in het kernwinkelgebied van Enschede. De winkelruimte bevindt zich aan een drukbezochte looproute tussen top A1 winkelgebied en de aanlooproute vanuit het stationsplein. In de directe omgeving bevinden zich diverse lokale winkelketens en horecagelegenheden, zoals Broodbode, Douwe Egberts, Stoet, Spar-to-go, Bever en Scapino.

Parkeergelegenheid is ruimschoots aanwezig in de nabijgelegen parkeergarages, zoals Q-Park Van Heek, op slechts enkele minuten loopafstand.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Binnenstad 2016" met enkelbestemming "Centrum"

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 68m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Winkelruimte	Circa 62 m ²
Begane grond	Overig	Circa 6 m ²
Totaal		Ca. 68 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.



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt als ware het casco verhuurd en wordt in huidige staat opgeleverd, andere voorzien van:

- PVC vloer
- Verwarming middels warmtepomp
- Verlichting
- Pantry
- Sanitair



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 16.000,-- 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-vervangende 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 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

De winkelruimte aan de Zuiderhagen 31B is uitstekend bereikbaar per auto, fiets en openbaar vervoer. In de directe omgeving bevinden zich meerdere parkeergarages, wat de locatie bijzonder geschikt maakt voor detailhandel of dienstverlening.

Parkeren

In de directe omgeving bevinden zich meerdere parkeergarages, waaronder de Van Heekgarage en Q-Park, beide op loopafstand.



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

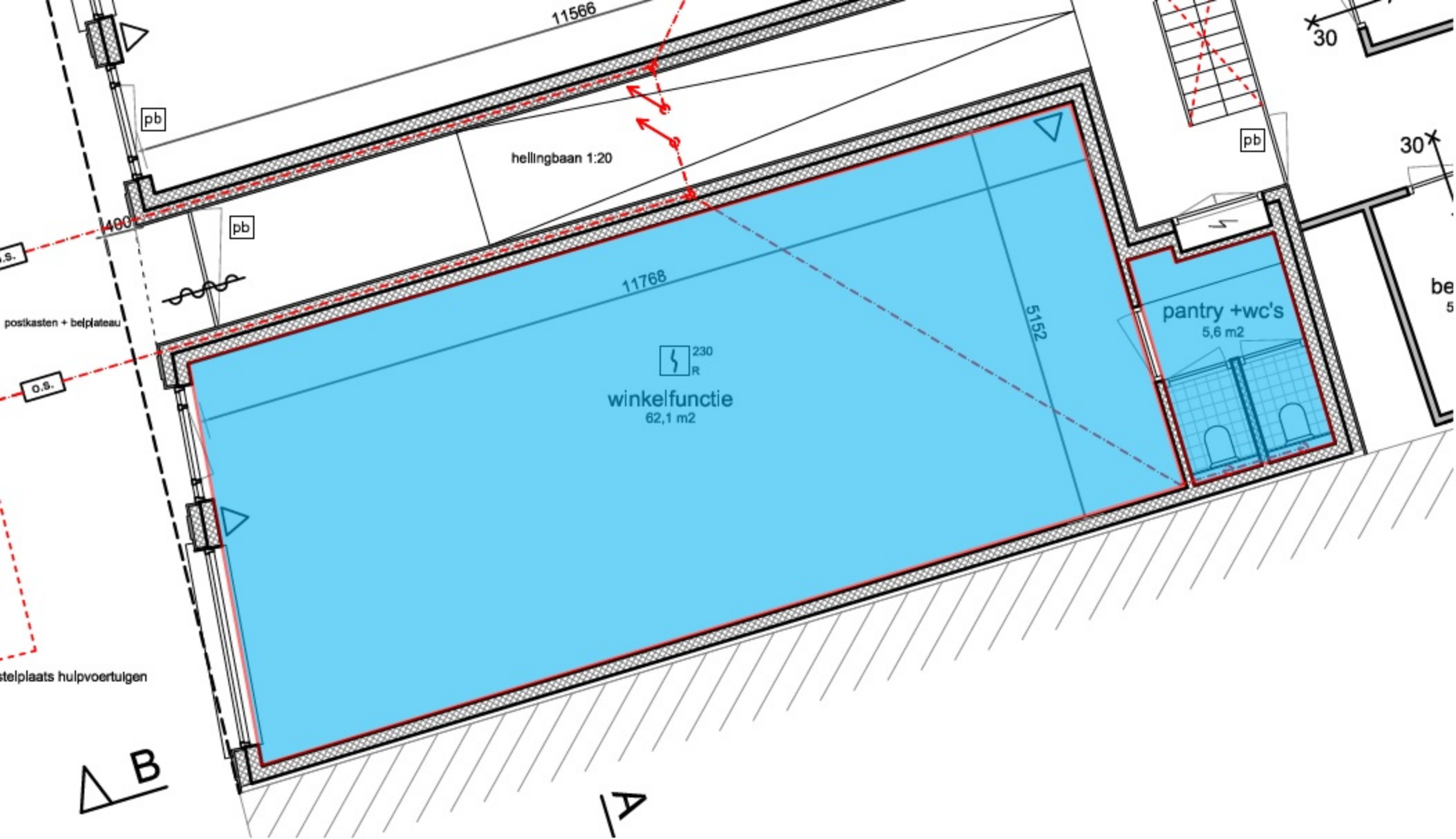


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Enschede

Sectie B

Perceel 8099

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.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 maart 2022

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

[< Locatie zoeken](#)**Zuiderhagen 31B, 7511GJ Enschede**[✓ Toon documenten op gekozen locatie](#)**Legenda** Kaartlagen**Legenda**

Document



Gekozen locatie



Transparantie

☒ Plankaart**Zuiderhagen 31B, 7511GJ Enschede****Binnenstad 2016**

bestemmingsplan - Gemeente Enschede

meer documentkenmerken

vastgesteld 17-07-2017 - geheel onherroepelijk in werking

[Plekinfo](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Bijlagen bij toelichting](#) [Gerelateerd](#)[Overig](#) [Toelichting](#)

Bestemmingsvlakken (3)

[Waarde - Archeologie >](#)[Centrum >](#)[Verkeer - Stadserf >](#)

Bouwvlakken (1)

[bouwvlak >](#)

Figuren (1)

[gevellijn >](#)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

-
- **Artikel 4 Centrum**
 - **4.1 Bestemmingsomschrijving**
 - a. De voor “Centrum” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
 2. detailhandel;
 3. publieksgerichte dienstverlening;
 4. bedrijfsactiviteiten en voorzieningen, die zijn genoemd in de hoofdgroep Cultuur & Ontspanning van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage [1](#));
 5. ambachtelijke bedrijvigheid;
 6. horeca, voor zover voor deze gronden tevens het bepaalde in de artikelen 25.2.4 en 25.2.5 van toepassing is.
 - b. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel uitgesloten" is, in afwijking van het bepaalde onder a.2, detailhandel niet toegestaan.
 - c. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 1" is horeca in de categorieën 1a, 1b, 2a, 2b en 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage [2](#)) toegestaan.
 - d. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 2a" is horeca in de categorieën 2a, 2b en 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage [2](#)) toegestaan.
 - e. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 2b" is horeca in de categorieën 2b en 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage [2](#)) toegestaan.
 - f. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3" is horeca in categorie 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage [2](#)) toegestaan.

- g. Ter plaatse van de aanduiding "seksinrichting" is een seksinrichting toegestaan.
- h. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is zakelijke dienstverlening toegestaan.
- i. Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan die zijn genoemd in categorie A en B uit de hoofdgroep "Maatschappelijk" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1).
- j. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - telecom" is een bedrijf voor het technisch beheren en onderling verbinden van telecommunicatieverbindingen toegestaan.
- k. Ter plaatse van de aanduiding "zend- en ontvangst installatie" is een zend- en ontvangstinstallatie of antenne-installatie ten behoeve van mobiele telecommunicatie toegestaan.
- l. De voor "Centrum" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de bij de onder a tot en met k genoemde doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

- o **4.2 Bouwregels**

- **4.2.1 Algemeen**

- a. Op de voor "Centrum" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 4.1 worden gebouwd.
- b. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.
- c. In bestaande bebouwing buiten het bouwvlak is de realisatie van zelfstandige woningen niet toegestaan.
- d. Het gebruiksoppervlak van woningen bedraagt tenminste 75 m², tenzij op de verbeelding met een aanduiding is weergegeven dat ter plaatse een ander minimum gebruiksoppervlak geldt.

- **4.2.2 Bebouwing**

Voor het bouwen van bebouwing gelden de algemene bouwregels in artikel 23.1 van deze regels.

▪ **4.2.3 Onderdoorgang**

- a. Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" is in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2 het bouwen van gebouwen met een onderdoorgang toegestaan en dienen bestaande onderdoorgangen in stand te worden gehouden.
- b. De minimum bouwhoogte van een onderdoorgang is gelijk aan de bouwhoogte van de bovenzijde van de vloer van de 1e verdieping van het gebouw.

▪ **4.2.4 Zend- en ontvangst installatie**

Ter plaatse van de aanduiding "zend- en ontvangstinstallatie" bedraagt de maximum bouwhoogte van een antenne-installatie 45 meter.

▪ **4.2.5 Nutsvoorzieningen**

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de algemene bouwregels in artikel 23.2 van deze regels.

▪ **4.2.6 Bestaande bebouwing**

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4 en/of 4.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

○ **4.3 Afwijken van de bouwregels**

▪ **4.3.1 Afwijkingsbevoegdheid**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder d, voor het realiseren van een woning met een gebruiksoppervlak kleiner dan 75 m² dan wel, het ter plaatse middels een aanduiding toegestane kleinere gebruiksoppervlak.
- b. Voor het overige gelden voor het afwijken van de bouwregels de algemene regels voor het afwijken van de bouwregels in artikel 23.5 van deze regels.

▪ **4.3.2 Toepassingscriteria**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 onder a wordt uitsluitend verleend in de hierna genoemde categorieën van gevallen:

- a. Woningen boven winkels en andere commerciële ruimten of boven culturele dan wel maatschappelijke voorzieningen: indien de oppervlakte van de beschikbare woonruimte aantoonbaar te klein is om een woning met een gebruiksoppervlak van tenminste 75 m² dan wel het ter plaatse middels een aanduiding toegestane kleinere gebruiksoppervlak te realiseren te realiseren;
- b. Woningen voor specifieke doelgroepen: indien voor de betreffende doelgroep naar redelijkheid en billijkheid een kwalitatief goed woon- en leefklimaat gerealiseerd

kan worden in een woning met een kleiner gebruiksoppervlak dan 75 m² dan wel het ter plaatse middels een aanduiding toegestane kleinere gebruiksoppervlak en voor deze doelgroep nog geen of onvoldoende geschikte woonruimte aanwezig is.

▪ **4.3.3 Randvoorwaarden**

De in lid 4.3.1 genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

9. het woon- en leefklimaat;
10. het straat- en bebouwingsbeeld;
11. de verkeersveiligheid;
12. de parkeerdruk op de openbare ruimte;
13. de sociale veiligheid;
14. de milieusituatie;
15. de monumentale of cultuurhistorische waarde;
16. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

○ **4.4 Specifieke gebruiksregels**

▪ **4.4.1 Beroep of bedrijf aan huis**

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels in artikel 24.2 van deze regels.

▪ **4.4.2 Strijdig gebruik**

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of raamprostitutie, tenzij op de verbeelding met een aanduiding is weergegeven dat ter plaatse een seksinrichting of raamprostitutie is toegestaan;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf behorende bij een woning.

○ **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

▪ **4.5.1 Afwijkingsbevoegdheid**

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

- a. lid 4.1, onder a.4, voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten of voorzieningen die niet zijn genoemd in de hoofdgroep Cultuur & Ontspanning van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1) maar die daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar zijn;
- b. lid 4.1, onder a.5, voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1);
- c. lid 4.1, onder a.5, voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven, mits die bedrijfsactiviteiten, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de in lid 4.1 onder a.5 toegestane bedrijfsactiviteiten;
- d. lid 4.1, onder a.6, voor het toestaan van horeca in de categorieën 2b en 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2), met dien verstande dat:
1. horeca is beperkt tot een maximum van 20% per gevellengte zoals weergegeven in rode lijnen op de bij deze regels behorende kaartbijlage Gevellengte horeca in winkelstraten (bijlage 3);
 2. deze afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing is ter plaatse van de aanduidingen "horecaconcentratiegebied" en "horecaontwikkelingsgebied".
- e. lid 4.1, onder i, voor het toestaan van maatschappelijke voorzieningen die niet zijn genoemd in de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1) maar die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met maatschappelijke voorzieningen die in die hoofdgroep zijn genoemd in categorie A of B;
- f. lid 4.4.2, onder a, voor het toestaan van het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, niet zijnde raamprostitutie.

▪ 4.5.2 Toepassingscriteria voor toevoegen horeca in winkelstraten

Burgemeester en wethouders kunnen bij de in lid 4.5.1 onder d genoemde afwijkingsbevoegdheid voor het toevoegen van horeca in een pand een grotere gevellengte horeca toestaan indien:

- a. er nog slechts een beperkt aantal meters geveelijn beschikbaar is en invulling daarvan tot gevolg zou hebben dat de horecafunctie niet over de volledige geveellengte van het betreffende pand kan worden uitgeoefend; en
- b. het onverkort vasthouden aan het beschikbare aantal meters geveelijn, gelet op de specifieke situatie ter plaatse van het betreffende pand, tot gevolg zou hebben dat het resterende deel van het winkelpand redelijkerwijs niet meer overeenkomstig de bestemming kan worden ingevuld dan wel daarin onevenredig wordt beperkt.

▪ **4.5.3 Toepassingscriteria voor toevoegen seksinrichtingen**

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in lid 4.5.1 onder f genoemde afwijkingsbevoegdheid wanneer aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- a. de loopafstand tussen twee seksinrichtingen onderling bedraagt tenminste 200 meter;
- b. binnen een loopafstand van 100 meter van de plaats waar de vestiging van een seksinrichting is beoogd mogen geen scholen, peuterspeelzalen, crèches of religieuze gebouwen aanwezig of geprojecteerd zijn;
- c. vestiging van een seksinrichting is niet toegestaan:
 - 1. in een gebouw, waar de entree met anderen moet worden gedeeld;
 - 2. op hoeken van kruispunten van doorgaande verkeerswegen;
 - 3. in cultuurhistorisch waardevolle panden als bedoeld in artikel 25.2.3.

▪ **4.5.4 Randvoorwaarden**

De in lid 4.5.1 genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- 17. het woon- en leefklimaat;
- 18. het straat- en bebouwingsbeeld;
- 19. de verkeersveiligheid;
- 20. de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- 21. de sociale veiligheid;
- 22. de milieusituatie;

23. de monumentale of cultuurhistorische waarde;

24. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

○ **4.6 Wijzigingsbevoegdheid**

▪ **4.6.1 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 "detailhandel uitgesloten";
- b. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 1";
- c. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 2a";
- d. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 2b";
- e. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3";
- f. het verwijderen van de aanduiding "kantoor";
- g. het verwijderen van de aanduiding "maatschappelijk";
- h. het verwijderen van de aanduiding "seksinrichting";
- i. het verwijderen van de aanduiding "zend- en ontvangstinstallatie".
- j. het toevoegen van de aanduiding "bedrijf", voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die:

- 1. zijn genoemd in de categorieën A en B uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven;
- 2. niet zijn genoemd in de categorieën A en B uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1) maar die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met in die hoofdgroep genoemde bedrijven in de categorieën A en B, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven.

▪ **4.6.2 Toepassingscriteria**

Aan de in lid 4.6.1 onder a tot en met i genoemde wijzigingsbevoegdheden kunnen Burgemeester en wethouders uitsluitend toepassing geven wanneer aan tenminste één van onderstaande criteria is voldaan:

- a. de betreffende activiteit ter plaatse is gedurende tenminste een half jaar beëindigd en er zijn geen redenen om aan te nemen dat de activiteit zal worden voortgezet;
- b. met de eigenaar is overeenstemming bereikt over het beëindigen van de betreffende activiteit.

▪ **.6.3 Randvoorwaarden**

Burgemeester en wethouders geven geen toepassing aan de in lid 4.6.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor onevenredige aantasting plaats vindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.