



TE HUUR WINKELRUIMTE

Burgemeester van Veenlaan 122, Enschede
Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



Algemeen

We krijgen beschikbaar voor de verhuur een winkelruimte aan de Burgemeester van Veenlaan 122 te Enschede, onderdeel uitmakend van Winkelcentrum Stadsveld. De ruimte beschikt over een brede puit en een praktische, ruime indeling. De ruimte bevindt zich op een goed bereikbare locatie met volop parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Grijp nu de kans om jouw onderneming te vestigen op deze centrale en levendige plek!

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Boswinkel 2018" met enkelbestemming "Centrum"

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

Kadastraal

Gemeente	Lonneker
Sectie	P
Nummer	2209 (deels)
Groot	161 m ²

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 161 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Winkelruimte	Ca. 161 m ²
Totaal		Ca. 161 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.

**Huurprijs**

€ 18.000,-- per jaar, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

5 jaar

Verlengingstermijn

In overleg met verhuurder.

Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

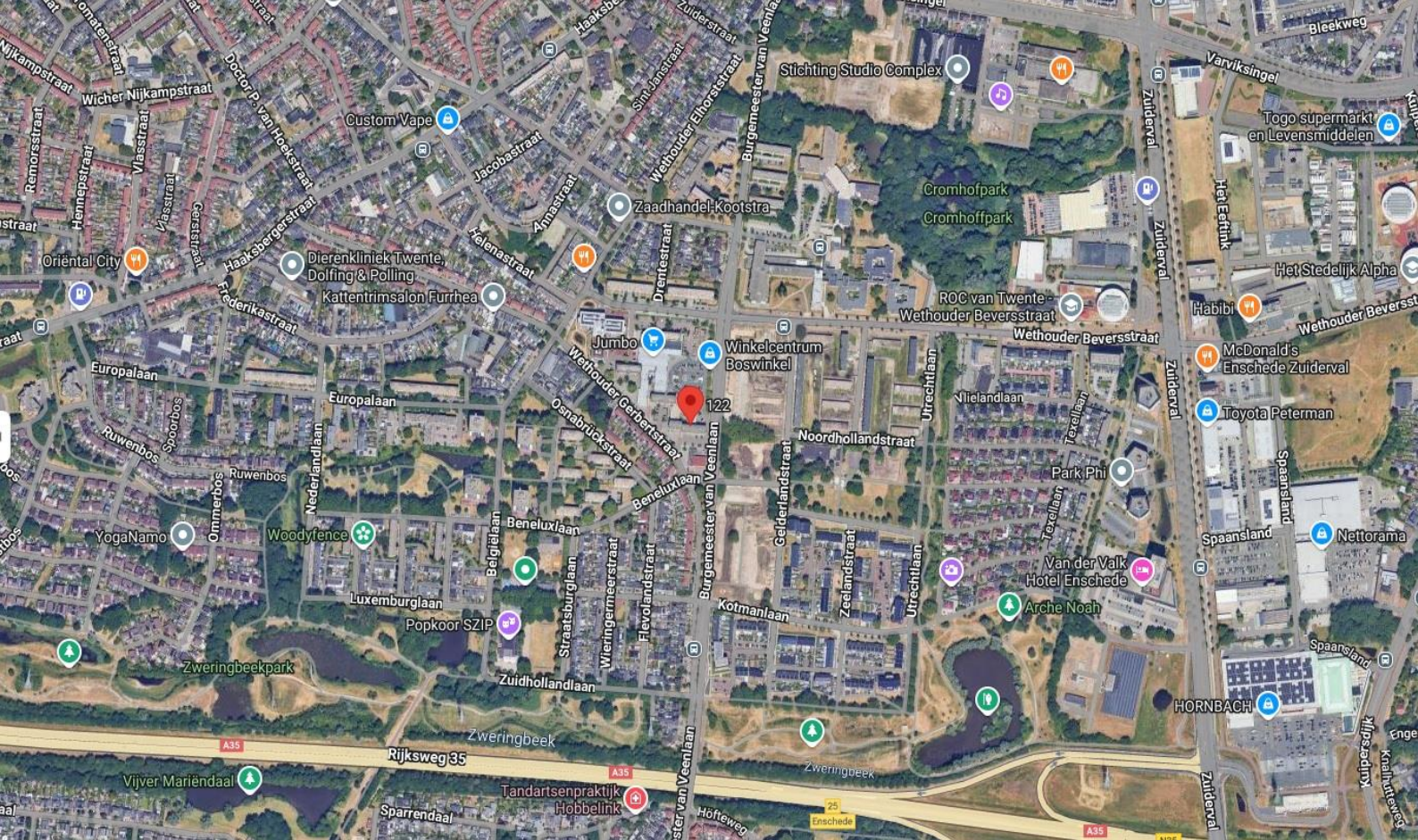
Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-vervangende opslag worden berekend.

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

Het object aan de Burgemeester van Veenlaan 122 in Enschede is gelegen in winkelcentrum Boswinkel en beschikt over een uitstekende bereikbaarheid. Aan de voorzijde van het winkelcentrum bevindt zich een busstation en daarnaast stoppen diverse buslijnen op enkele minuten loopafstand. Met de auto is de locatie eveneens goed bereikbaar dankzij de snelle aansluiting via de singels op de Rijksweg A35, waarvan de op- en afrit zich op circa 850 meter afstand bevinden.

Omgevingsfactoren

De directe omgeving kenmerkt zich door haar diversiteit in ondernemers. Nabij gevestigd zijn verschillende winkels als dienstverleners. In het wijkwinkelcentrum zijn o.a. Jumbo, Trekpleister, La piquette, Kim's Bloemen en Mansveld Kappers.

Locatieaanduiding

Het object is gelegen in het winkelcentrum Boswinkel gelegen aan de Burgemeester van Veenlaan, een van de hoofdverkeersaders richting het centrum van Enschede.

Parkeren

Er is in directe omgeving voldoende parkeergelegenheid. Het wijkwinkelcentrum Boswinkel kenmerkt zich door gratis parkeren.



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

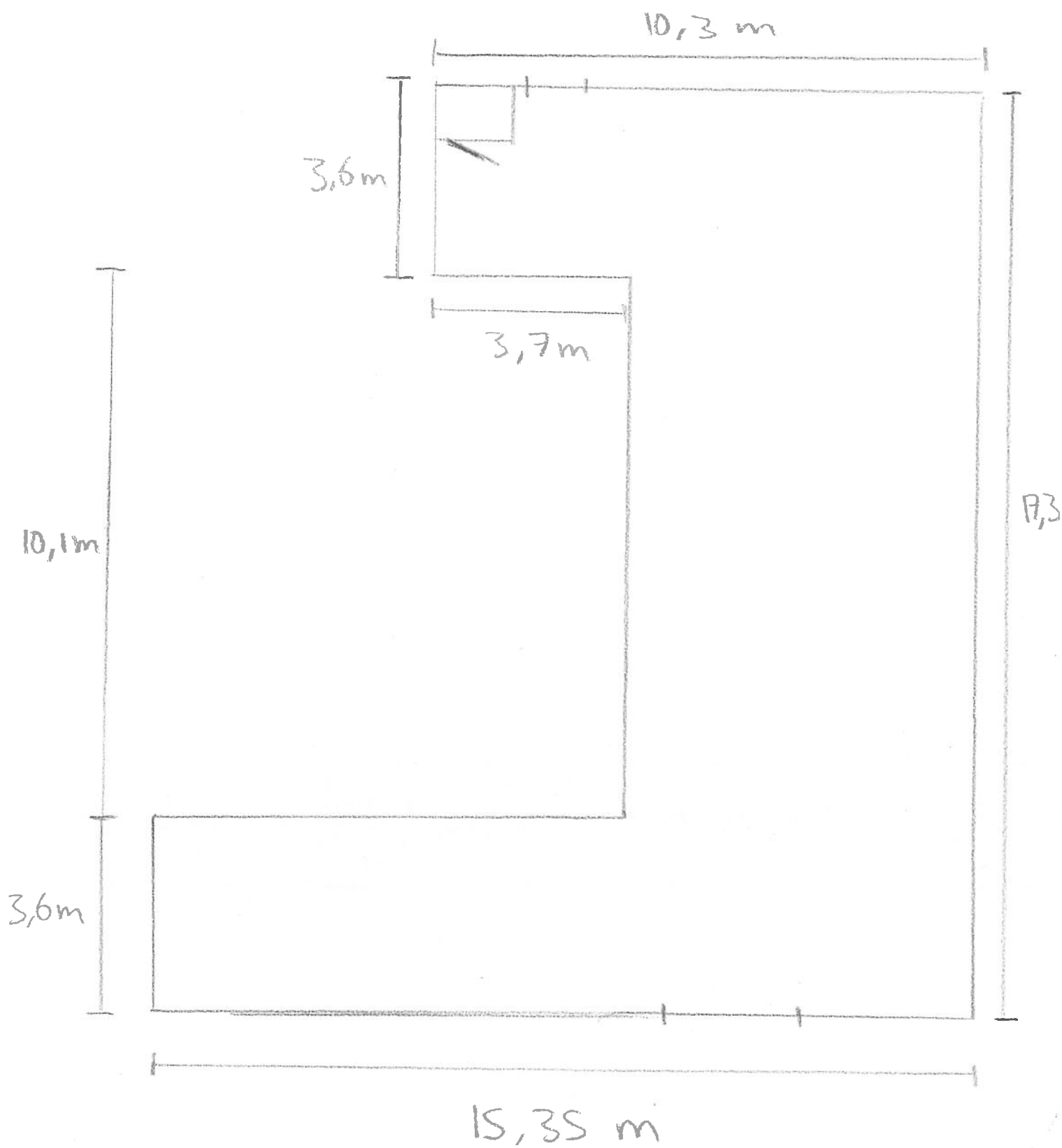


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



Plattegrond Burg. van Veenlaan 122

✓ Toon documenten op gekozen locatie



bestemmingsplan - Gemeente Enschede

meer documentkenmerken 

vastgesteld 12-11-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Overig

Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

Verkeer - Verblijfsgebied >

Centrum >

Bouwvlakken (6)

☐ bouwvlak

bouwvlak

bouwvlak

☐ bouwvlak

☐ bouwvlak

☐ bouwvlak

50 m

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

-
-
-
-
- **Artikel 7 Centrum**
 - **7.1 Bestemmingsomschrijving**
 - a. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. detailhandel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en is beperkt tot detailhandelsbedrijven die zijn genoemd in de categorie A uit de hoofdgroep 'Detailhandel' van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging ([bijlage 2](#)), alsmede voor supermarkten en warenhuizen die zijn genoemd in de categorie B uit de hoofdgroep 'Detailhandel' van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging ([bijlage 2](#)) ;
 2. dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en is beperkt tot dienstverlenende bedrijven die zijn genoemd in de hoofdgroep 'Dienstverlening' van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging ([bijlage 2](#));
 3. horeca, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot horecabedrijven die zijn genoemd in de categorie A uit de hoofdgroep 'Horeca' van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging ([bijlage 2](#)), met uitzondering van hotels en pensions met keukens, conferentoeoorden en congrescentra;
 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 de categorie A uit de hoofdgroep 'Maatschappelijk' 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 de categorie A uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging ([bijlage 2](#)), met uitzondering van garagebedrijven, risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
6. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn, met uitzondering van de begane grond, op de boven gelegen verdiepingen, woningen toegestaan -al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat kamerverhuurpanden niet zijn toegestaan.
7. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, (openbare) nutsvoorzieningen alsmede voor entrees, bergingen en trappenhuizen ten behoeve van de boven de begane grond gelegen woningen.

- **7.2 Bouwregels**

- **7.2.1 Algemeen**

- a. Op de voor 'Centrum' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 7.1 worden gebouwd.
- b. Het gebruiksoppervlak van woningen bedraagt ten minste 75 m²
- c. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.

- **7.2.2 Bouwregels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken**

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de algemene bouwregels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken in artikel 23.1.

- **7.2.3 Bouwregels voor overige bouwwerken**

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de algemene bouwregels voor overige bouwwerken in artikel 23.2

- **7.2.4 Bouwregels voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen**

Voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen gelden de algemene bouwregels voor onderkelderen van gebouwen en terreinen in artikel 23.3

- **7.2.5 Bouwregels voor nutsvoorzieningen**

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de algemene bouwregels voor nutsvoorzieningen in artikel 23.4

- **7.2.6 Bestaande bebouwing**

a. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3, 7.2.4 en/of 7.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

- **7.3 Nadere eisen**

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen met betrekking tot de plaats en afmeting van bebouwing als bedoeld in artikel 23.5

- **7.4 Afwijken van de bouwregels**

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

a. artikel 7.2.1 onder b voor het realiseren van een woning met een kleiner gebruiksoppervlak dan 75 m²

- **7.4.1 Toepassingscriteria**

een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4 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 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 en voor deze doelgroep nog geen of onvoldoende geschikte woonruimte aanwezig is.

- **7.5 Specifieke gebruiksregels**

- a. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemenegebruiksregels van artikel 24.2.
 - b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
- 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

- **7.6 Afwijken van de gebruiksregels**

- **7.6.1 Afwijkingsregels**

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

- a. lid 7.1, onder a sub 3, voor het toestaan van een horecabedrijf dat niet is genoemd in de categorie A uit de hoofdgroep 'Horeca' van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging ([bijlage 2](#)), mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 7.1, onder a sub 3, op die locatie toegestane horecabedrijven;
- b. lid 7.1, onder a sub 4, voor het toestaan van een maatschappelijke voorziening dat niet is genoemd in de categorie A uit de hoofdgroep 'Maatschappelijk' van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging ([bijlage 2](#)), dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die activiteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 7.1, onder a sub 4, op die locatie toegestane maatschappelijke;
- c. lid 7.1, onder a sub 5, voor het toestaan van een bedrijf dat niet is genoemd in de categorie A uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging ([bijlage 2](#)), dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die activiteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 7.1, onder a sub 5, op die locatie toegestane bedrijven, met uitzondering echter van garagebedrijven, risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en geluidzoneringsplichtigeinrichtingen ;
- d. lid 7.1 onder a sub 6 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 beleidsregel tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel, met dien verstande dat deze algemene afwijkingsregel niet van toepassing is op bestaande kamerverhuurpanden.

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

- 21. het woon- en leefklimaat;
- 22. het straat- en bebouwingsbeeld;
- 23. de verkeersveiligheid;
- 24. de sociale veiligheid;
- 25. de milieusituatie;
- 26. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

▪ **7.6.2 Uitzonderingen op de afwijkingsregels**

Het bepaalde in lid 7.6.1 onder d is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.