



TE HUUR

UNIEKE HORECAVILLA

Oude Markt 26, Enschede
Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij deze karakteristieke horecavilla aan op een unieke locatie op de Oude Markt. Deze voormalige woning van textielabrikant G.J. van Heek ligt midden in het bruisende centrum van Enschede, aan de Oude Markt 26.

Deze statige villa, ook wel "De Hooge Stoep" genoemd, biedt in totaal circa 620 m² VVO voor uw horecaonderneming op een absolute toplocatie. Op de Oude Markt zijn onder andere gevestigd Blue Sakura, Novi, SamSam, Aspen Valley, De Kater en Moeke.

Ziet u hier kansen? Neem gerust contact met ons op!

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Binnenstad 2016" met als enkelbestemming "Horeca" en gedeeltelijk functieaanduiding "terras". Er zijn geen verplichtingen richting een brouwerij.

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

Bouwjaar

Oorspronkelijk 1840

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 620 m² VVO en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Kelder	Keuken, toiletten, nevenruimte	185 m ²
Begane grond	Restaurant	230 m ²
Eerste verdieping	Restaurant	175 m ²
Tweede verdieping	Opslag-/spreekruimte	30 m ²
Totaal		620 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.

- Het object beschikt tevens over terrasmogelijkheden aan zowel de voor- als achterzijde van de villa.



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt als ware het casco verhuurd, echter met onder andere de reeds aanwezige voorzieningen:

- Professionele keuken
- Sanitair
- Koel- en vriescel
- Bar met tapinstallatie
- Brandmeldinstallatie
- Luchtbehandeling
- Parketvloer



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 110.000,- 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

De horecaruimte kent een uitstekende bereikbaarheid. De villa ligt op slechts enkele minuten lopen van het centrale trein- en busstation en het object kan per auto iedere dag tot 11:00 gratis bereikt worden voor o.a. laden en lossen.

Omgevingsfactoren / Locatieaanduiding

Het object is gelegen in het bruisende centrum van Enschede. De Oude Markt kenmerkt zich door een grote variatie aan restaurants, bars en cafés. Daarnaast is de Oude Markt de verbinding tussen het stationsplein en het kernwinkelgebied, waardoor de locatie een grote passantenstroom kent.

Parkeren

Meerdere parkeergarages zijn op korte loopafstand gelegen, waaronder de Irenegarage en de H.J. van Heekgarage.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

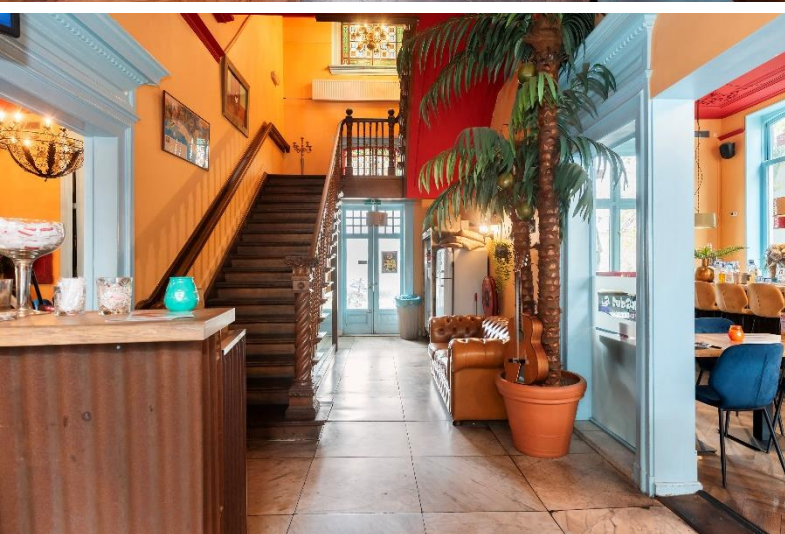
Voorbehoud

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



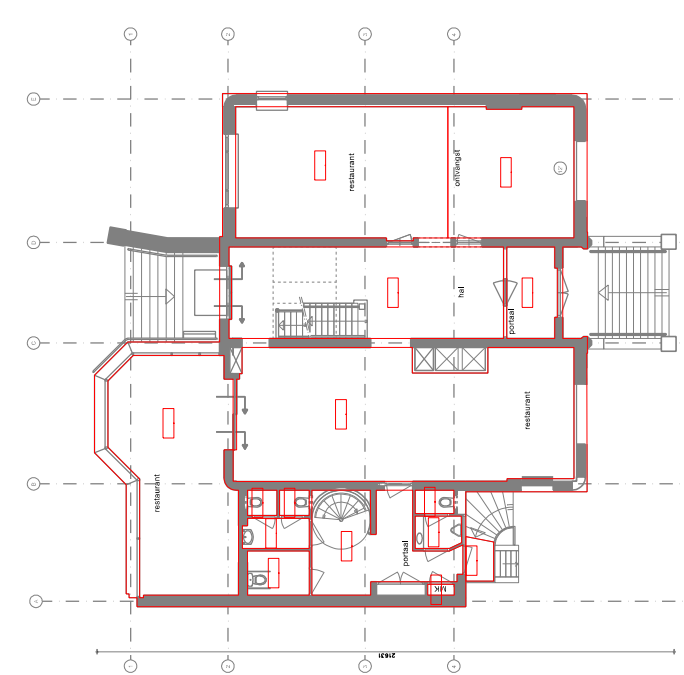
Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



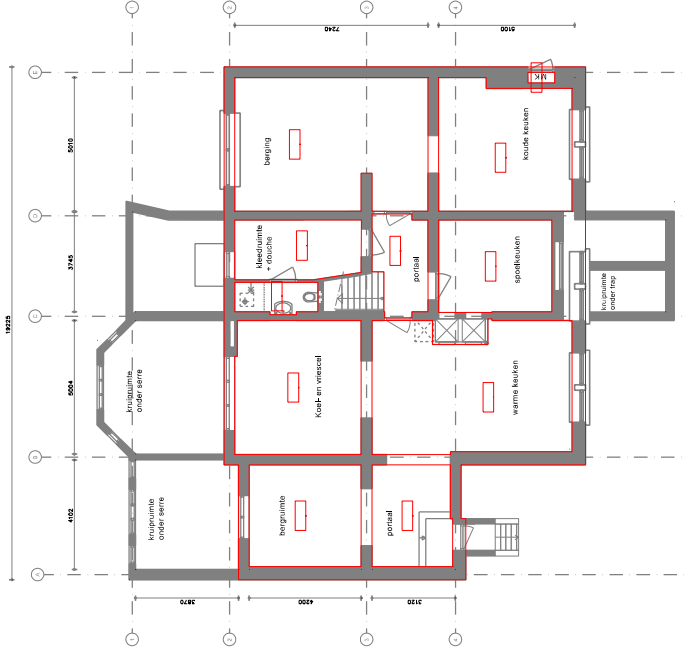
Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN

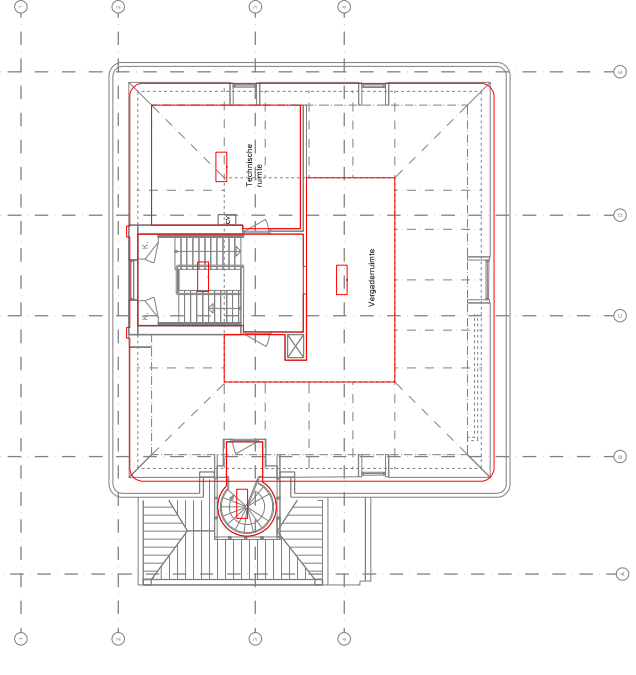
Ruimtenummer	omschrijving	oppervlakte (m ²)
2 - 001	Trappen	30,15
2 - 002	Wisselruimte	21,84
2 - 003	Trappen	25,39
1 - 001	Technische ruimte	11,8
1 - 002	Toiletten	3,94
1 - 003	Sanitair	2,39
1 - 004	Portaal	11,8
1 - 005	Toiletten	4,63
1 - 006	Hal	2,76
1 - 007	Toiletten	1,18
1 - 008	Toiletten	1,19
1 - 009	Restaurant	5,46
1 - 010	Hal	41,49
1 - 011	Restaurant	60,58
1 - 012	Restaurant	35,90
0 - 001	Meterkast	0,49
0 - 002	Portaal	15,88
0 - 003	Toiletten	2,82
0 - 004	Hal	1,62
0 - 005	Toiletten	2,79
0 - 006	Toiletten	2,04
0 - 007	Toiletten	1,05
0 - 008	Toiletten	1,05
0 - 009	Toiletten	1,05
0 - 010	Portaal	6,45
0 - 011	Portaal	6,33
0 - 012	Hal	35,24
0 - 013	Restaurant	59,24
0 - 014	Drivingsel	23,12
-1 - 001	Portaal	2,52
-1 - 002	Portaal	2,52
-1 - 003	Speelruimte	14,68
-1 - 004	Speelruimte	10,36
-1 - 005	Koude keuken	23,76
-1 - 006	Biergang	35,70
-1 - 007	Meterkast	0,49
-1 - 008	Portaal	15,88
-1 - 009	Portaal	16,02
-1 - 010	Portaal	11,36
-1 - 011	Koel- en vriescel	23,67



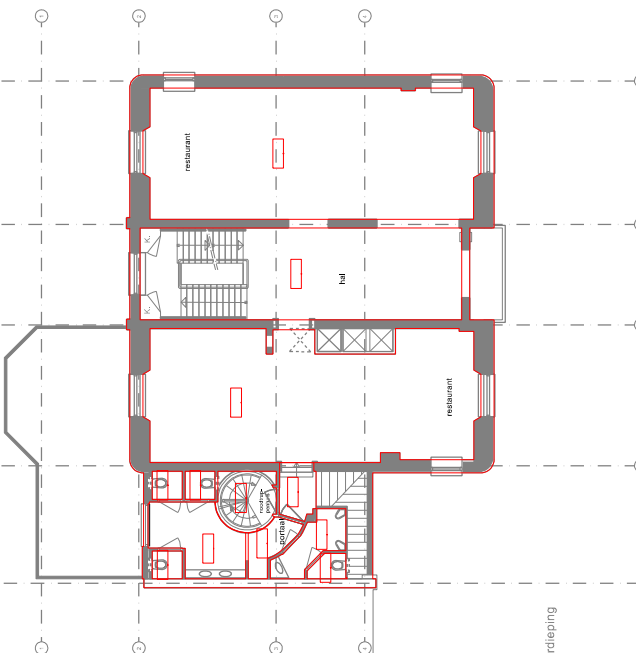
Begane grond



Kelder



Zolder



1e Verdieping

Alle maten in vers centimeter !!!
 De afmetingen van de vloerplaat zijn gebaseerd op de afmetingen van de vloerplaat. De afmetingen van de vloerplaat zijn gebaseerd op de afmetingen van de vloerplaat. De afmetingen van de vloerplaat zijn gebaseerd op de afmetingen van de vloerplaat.

Gemeente Enschede

Project: Oude Markt 26
 Omschrijving: Plattegrond
 Get:EN Datum:12-11 Schaal:1:100

Discipline:RKW
 Plaats: Enschede
 Plannr.: 1017_B_000_A1

Tekening: 1017_B_000_A1
 Formaat: A1

PeoplePower
 Tel: 072 619435
 Fax: 072 619435
 www.peoplepower.nl

Artikel 11 Horeca

11.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor [horecabedrijven](#) in de categorieën 1a, 1b, 2a en 2b van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2).
- b. Ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning" zijn bedrijfsactiviteiten en voorzieningen toegestaan, die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep Cultuur & Ontspanning van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1).
- c. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is [detailhandel](#) toegestaan, met dien verstande dat het [verkoopvloeroppervlak](#) uitsluitend is toegestaan op de begane grond en in een eventueel aanwezige kelderverdieping.
- d. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is op de verdieping(en) [zakelijke dienstverlening](#) toegestaan, met een maximum [bruto vloeroppervlak](#) van 475 m².
- e. Ter plaatse van de aanduiding "wonen" is op de verdieping(en) wonen, al dan niet in combinatie met een [beroep of bedrijf aan huis](#), toegestaan.
- f. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 1 uitgesloten" zijn in afwijking van het bepaalde onder a geen horecabedrijven in de categorieën 1a en 1b van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2) toegestaan.
- g. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 1" is een ondergronds horecabedrijf toegestaan uit de categorieën 1a, 1b, 2a en 2b van de bij deze regels behorende categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2).
- h. Ter plaatse van de aanduiding "seksinrichting" is een seksinrichting toegestaan.
- i. Ter plaatse van de aanduiding "theater" zijn filmzalen en een theaterzaal met de daarbij behorende voorzieningen toegestaan.

- j. De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de bij de onder a tot en met i genoemde doeleinden behorende [bouwwerken](#), [erven](#), terreinen en voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (openbare) [nutsvoorzieningen](#).

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Horeca" aangewezen gronden mogen uitsluitend [gebouwen](#) en [bouwwerken](#) in overeenstemming met het bepaalde in lid [11.1](#) worden gebouwd.
- b. [Bestaande woningen](#) mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.
- c. 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.

11.2.2 Bebouwing

Voor het [bouwen](#) van [bebouwing](#) gelden de algemene bouwregels in artikel [23.1](#) van deze regels.

11.2.3 Onderdoorgang

- a. Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" is in afwijking van het bepaalde in lid [11.2.2](#) uitsluitend 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](#).

11.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het [bouwen](#) van [nutsvoorzieningen](#) gelden de algemene bouwregels in artikel [23.2](#) van deze regels.

11.2.5 Onderkelderen van gebouwen

Voor het onderkelderen van [gebouwen](#) gelden de algemene bouwregels in artikel [23.3](#) van deze regels.

11.2.6 Bestaande bebouwing

[Bestaande bebouwing](#), die afwijkt van het bepaalde in de leden [11.2.1](#), [11.2.2](#), [11.2.3](#), [11.2.4](#) en/of [11.2.5](#) mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een [omgevingsvergunning](#) afwijken van het bepaalde in lid [11.2.1](#) onder c, 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.

11.3.2 Toepassingscriteria

Een [omgevingsvergunning](#) als bedoeld in lid [11.3.1](#) 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.

11.3.3 Randvoorwaarden

De in lid [11.3.1](#) genoemde [omgevingsvergunningen](#) worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt 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.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 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.

11.4.2 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](#).
- 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.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

11.5.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een [omgevingsvergunning](#) afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [11.1](#), onder b, voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten of voorzieningen die zijn genoemd in categorie B uit de hoofdgroep Cultuur & Ontspanning van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage [1](#));
- b. lid [11.1](#), onder b, 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 naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met in die hoofdgroep genoemde bedrijfsactiviteiten of voorzieningen in de categorieën A en B;

- c. lid [11.1](#), onder c, voor het toestaan van [verkoopvloeroppervlak](#) op de aanwezige verdieping(en);
- d. lid [11.4.2](#), onder a, voor het toestaan van het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een [seksinrichting](#), niet zijnde [raamprostitutie](#).

11.5.2 Toepassingscriteria

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in lid [11.5.1](#) onder d 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](#).

11.5.3 Randvoorwaarden

De in lid [11.5.1](#) genoemde [omgevingsvergunningen](#) worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt 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.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

11.6.1 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 "cultuur en ontspanning";
- b. het verwijderen van de aanduiding "detailhandel";
- c. het verwijderen van de aanduiding "kantoor";
- d. het verwijderen van de aanduiding "wonen";
- e. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 1 uitgesloten";

- f. het toevoegen van de aanduiding "wonen" voor het toestaan van woning(en) op de aanwezige verdieping(en) boven horeca, indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel [25](#) (algemene aanduidingsregels).

11.6.2 Toepassingscriteria

- a. Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in lid [11.6.1](#) onder a tot en met e genoemde wijzigingsbevoegdheden wanneer aan tenminste één van onderstaande criteria is voldaan:
1. 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;
 2. met de eigenaar is overeenstemming bereikt over het beëindigen van de betreffende activiteit.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in lid [11.6.1](#) onder f genoemde wijzigingsbevoegdheid wanneer aan de onderstaande criteria is voldaan:
1. het [gebruiksoppervlak](#) van de woning bedraagt tenminste 75 m², tenzij op de verbeelding met een aanduiding is weergegeven dat ter plaatse een ander minimum gebruiksoppervlak geldt;
 2. de financiële uitvoerbaarheid is anderszins verzekerd als bedoeld in artikel 6:12, 2^e lid van de Wet ruimtelijke ordening;
 3. de kwaliteit van de bodem is aantoonbaar geschikt voor de te realiseren functies en eventueel noodzakelijke bodemsaneringen kunnen technisch en financieel worden uitgevoerd;
 4. een duurzame waterhuishouding is voldoende verzekerd;
 5. realisatie van de ontwikkeling leidt niet tot verstoring en/of vernietiging dan wel doding van door de Wet natuurbescherming beschermde planten- en diersoorten en, indien het laatste het geval is, er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming kan worden verleend.

11.6.3 Randvoorwaarden

Burgemeester en wethouders geven geen toepassing aan de in lid [11.6.1](#) 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.