



TE KOOP

Winkelruimte + bovenetage

Korte Hengelosestraat 12a, Enschede
Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verkoop bieden wij aan deze winkelruimte plus bovenetage, gelegen aan één van de belangrijkste toegangswegen richting het winkelgebied en de horecaplein De Oude Markt. Het pand is gelegen aan de Korte Hengelosestraat 12a te Enschede.

De straat sluit direct aan op het Stationsplein. Nabij gelegen retail en horeca zijn onder andere Happy Italy, Van der Poel, Bagels&Beans, Spar City en De Lekkernij.

Bestemmingsplan

"Binnenstad 2016", met als enkelbestemming: "Centrum" (zie bijlage).

Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	B
Nummer	5689 (nog te splitsen)

Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 150 m² en is als volgt onderverdeeld:

Nr. 12a	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Winkelruimte	ca. 20 m ²
Begane grond	Tussenruimte/werkplaats /serre/hal met trap naar bovenverdieping	ca. 37 m ²
Begane grond	Keuken/bijkeuken/hal/toilet	ca. 23 m ²
Totaal		Ca. 80 m²
Boven etage	Omschrijving	Oppervlakte
1 ^e verdieping	Opslag/woonkamer/badkamer	Ca. 30 m ²
1 ^e verdieping	Slaapkamer 1 ca. 10 m ² , slaapkamer 2 ca. 17 m ² , slaapkamer 3 ca. 10 m ² + hal met trap naar begane grond.	Ca. 40 m ²
Totaal		Ca. 70 m²

De oppervlakten zijn gemeten door verkopend 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 opgeleverd in de huidige staat en op basis van "as-is where is" verkocht.



KOOPGEGEVENS

Koopsom

€ 275.000,-- kosten koper.

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij of af te geven aan de notaris uiterlijk 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.



LOCATIE

Bereikbaarheid

Het object is gelegen in het voetgangersgebied, dat onderdeel uitmaakt van het levendige stadscentrum van Enschede. Het object is per auto en per openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. Het NS- en busstation liggen op loopafstand (circa 2 minuten). Direct naast het object bevindt zich de parkeergarage "Stationsplein". Tot 11:00 uur 's ochtends is het winkelgebied toegankelijk voor auto- en vrachtverkeer t.b.v. laden en lossen.

Omgevingsfactoren

De omgeving kenmerkt zich vooral door winkelruimte, horeca en kantoorruimten. In de directe omgeving zijn onder andere Spar City Store, De Lekkernij, Van der Poel IJssalon, het Intercity Hotel, Happy Italy en het Nationale Muziekkwartier gevestigd.

Milieubodemgesteldheid

Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voortzetting van het huidige gebruik belemmert of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object, dan wel het nemen van andere maatregelen (IBC-variant; isoleren, beheersen en controleren).

Locatieaanduiding

Als gastvrije winkelstad heeft Enschede het meest veelzijdige winkelaanbod in Oost-Nederland. Je kunt dan ook verrassend goed winkelen in de grootste winkelstad van het oosten. Naast de grote (inter)nationale ketens, zoals Mango, Primark en Zara, vind je in de kleinere winkelstraten de lokale parels van de stad.

Het Van Heekplein is het drukste plein in de binnenstad. Hier zijn de meeste grote ketens gevestigd. Aan het Van Loenshof zijn veel exclusieve zaken en boetieks gevestigd en in de Haverstraatpassage vind je leuke, hippe winkeltjes met een uniek assortiment.

De grootste warenmarkt van het land, die elke zaterdag wordt gehouden op het Van Heekplein in Enschede, trekt vele bezoekers vanuit de hele regio en van ver over de Duitse grens.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

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.



Alexander Engelbertink
053 485 22 44

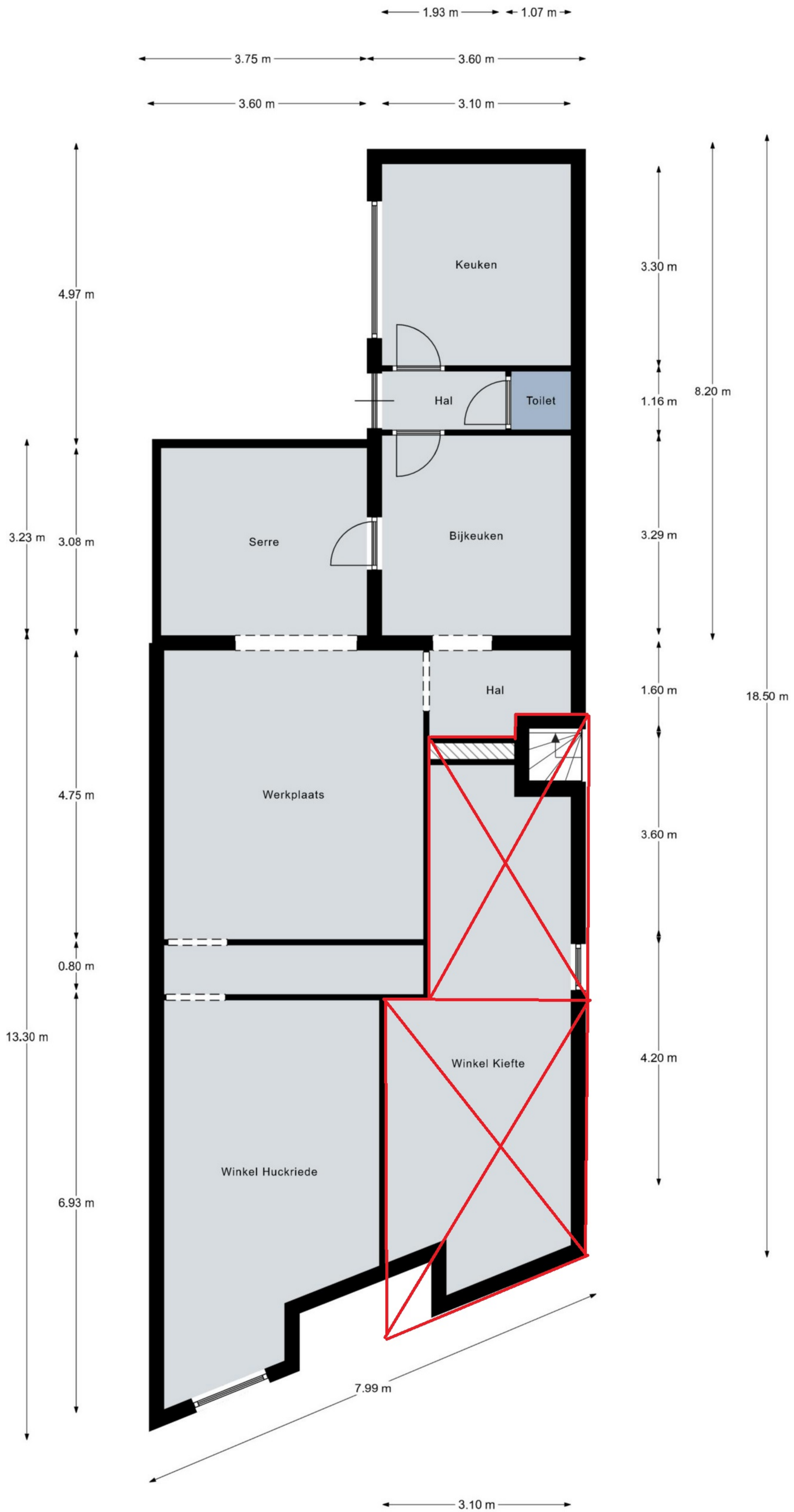


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl

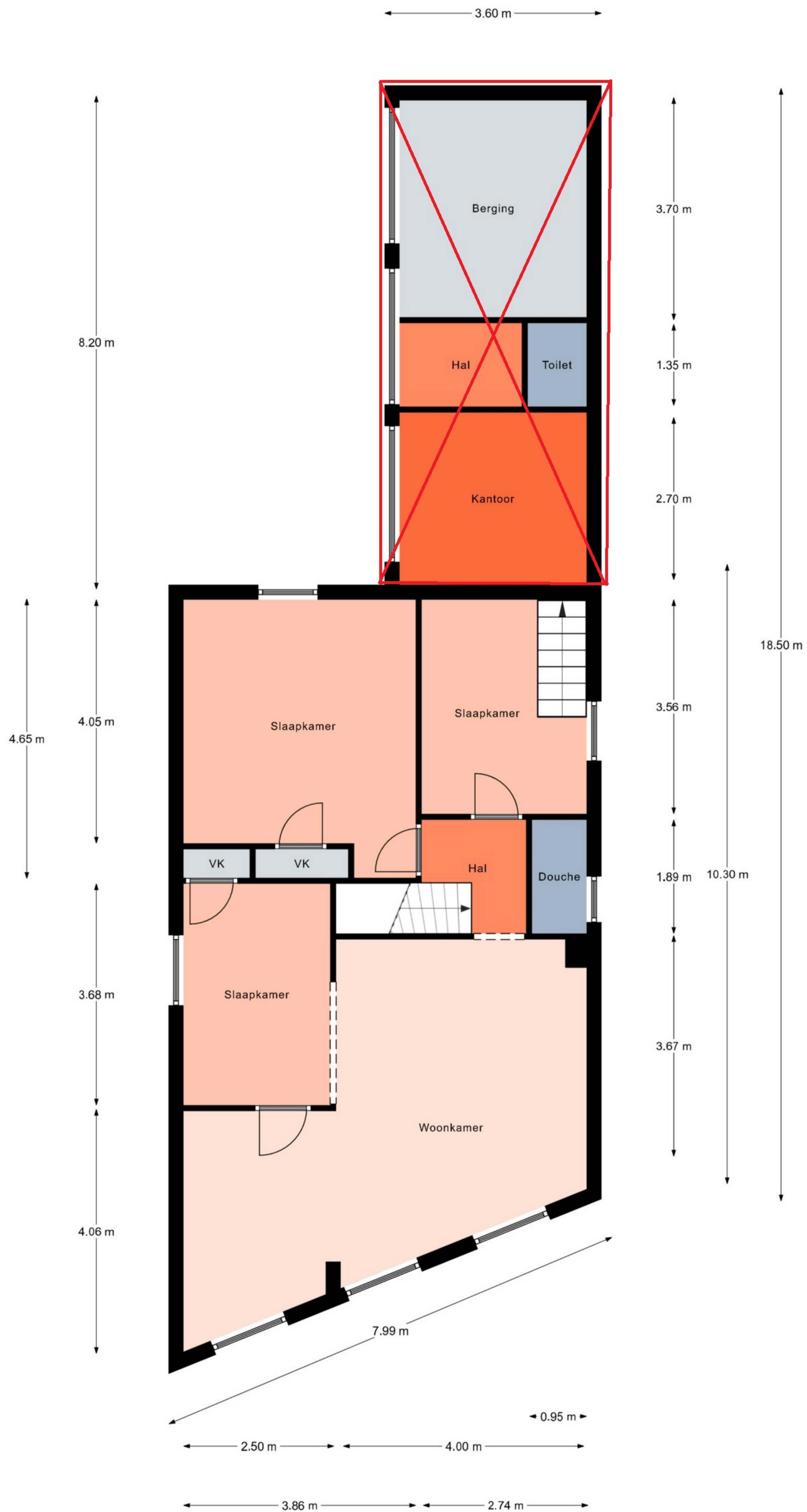


Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Relax www.relax.nl

BESTEMMINGSPLAN BINNENSTAD 2016



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, trappenhuisen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

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:

- 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.

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:

- 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;
- 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:

- 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;
- 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);
- 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;
- 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:
 - 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);
 - deze afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing is ter plaatse van de aanduidingen "horecaconcentratiegebied" en "horecaontwikkelingsgebied".
- 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;
- 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 TOEPASSINGSCRITEIA 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:

- er nog slechts een beperkt aantal meters gevellijn beschikbaar is en invulling daarvan tot gevolg zou hebben dat de horecafunctie niet over de volledige gevellengte van het betreffende pand kan worden uitgeoefend; en
- het onverkort vasthouden aan het beschikbare aantal meters gevellijn, 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 TOEPASSINGSCRITEIA 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:

- de loopafstand tussen twee seksinrichtingen onderling bedraagt tenminste 200 meter;
- 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;
- 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:

- 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.

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.

4.6.3 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.



Denken in oplossingen!



U hebt uw zaken goed geregeld, maar in uw bedrijf kan er altijd iets misgaan. Wij helpen u risico's in kaart te brengen en bieden u vervolgens de meest ideale verzekeringsoplossing.

Over ons

Wij zijn ontstaan uit een samenwerking tussen **Snelder Zylstra Bedrijfsmakelaars** en **Veldsink Velten Groep**. De unieke combinatie van kennis van bedrijfsmatig onroerend goed en kennis op het gebied van risicobeheersing zorgt ervoor dat wij in staat zijn onze relaties een verzekeringspakket op maat te bieden. Of het nu gaat om risico's op het gebied van aansprakelijkheid, bedrijfscontinuïteit, vervoer, inkomen, pensioen etc.

Profiteer mee

Profiteer mee van deze unieke combinatie! Voor vragen, een oriënterend gesprek en/of een gratis polischeck kun u contact met ons opnemen!

Ons werkveld

- Gekwalificeerde en goed opgeleide medewerkers
- Advies op basis van onze kennis van uw bedrijf
- Kennis, ervaring en diep geworteld in de regio
- Snelle schadebehandeling
- Uitgebreide risicoanalyse

Contact opnemen?

053 485 22 55

info@snelderzylstraverzekeringen.nl

[snelderzylstraverzekeringen.nl](https://www.snelderzylstraverzekeringen.nl)

*Optimaal
verzekerings
pakket!*



Welke risico's wilt u verzekeren en welke draagt u zelf? Wij stellen een uniek verzekeringspakket samen dat past bij uw situatie!



Daniël Nijhof
Directeur