



**TE HUUR**  
ca. 375 m<sup>2</sup> winkelruimte

**Haaksbergerstraat 116, Enschede**  
Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Te huur circa 375 m<sup>2</sup> commerciële-/ winkelruimte, geheel gesitueerd op de begane grond, gelegen aan de Haaksbergerstraat 116 te Enschede.

De onderhavige winkelruimte is zeer opvallend gesitueerd, aan de doorgaande weg richting het centrum. Dit deel van de Haaksbergerstraat kenmerkt zich door een mix van commercieel en residentieel en ligt op circa 5 minuten loopafstand van het centrum van Enschede. Nabij liggen bijvoorbeeld winkels als Roka, Auping en Huisdiervoordeelshop, maar ook liggen nabij het Medisch Spectrum Twente (MST) en de Stadscampus Ariënsplein.

De mogelijkheid om parkeerplaatsen te huren op achtergelegen terrein is bespreekbaar.

### Bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Horstlanden-Veldkamp 2010" met als enkelbestemming "Gemengd-2" en met functieaanduiding "detailhandel".

## Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 375 m<sup>2</sup> VVO.

Laden en lossen is ook vanaf de zijkant mogelijk middels een overheaddeur.

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, echter opgeleverd in huidige staat met onder andere de navolgende voorzieningen:

- Airconditioning
- Sanitair
- Pantry
- Overheaddeur
- Automatische entreedeur
- Systeemplafond met verlichting



## HUURGEGEVENS

### Huurprijs

€ 45.000,-- 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

Het object is gelegen aan de 'vernieuwde' Haaksbergerstraat en ligt zeer centraal aan de rand van het centrum van Enschede. Door de ligging nabij de Singel en de Zuiderval is het object goed bereikbaar met zowel eigen als mede openbaar vervoer.

Het stadshart (G.J. van Heekplein) is op loopafstand gelegen (circa 5 minuten) en de rijksweg A35 ligt op circa 5 rijminuten van het object.

### Locatieaanduiding / Omgevingsfactoren

Het object is gelegen in een prettige omgeving nabij het centrum te midden van winkels, dienstverlening en woningen. In de directe nabijheid is eveneens gesitueerd het vernieuwde ziekenhuis Medisch Spectrum Twente (MST). Het object ligt op loop- / fietsafstand van het stadscentrum met al haar voorzieningen. In de directe omgeving zijn onder andere gevestigd Auping, JHAB en Roka.

### Parkeren

In de directe omgeving is voldoende openbare parkeergelegenheid. Tevens bevindt zich de H.J. van Heekgarage op enkele minuten loopafstand.



## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

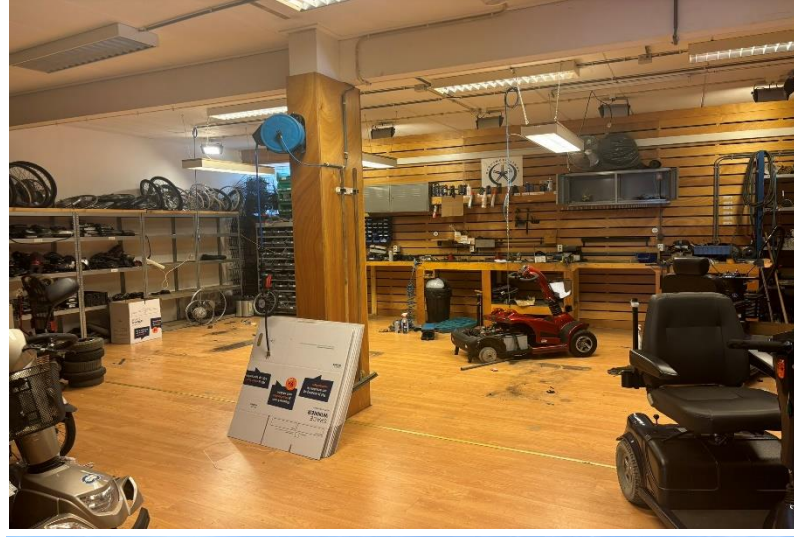
### Voorbehoud

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 m<sup>2</sup> 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

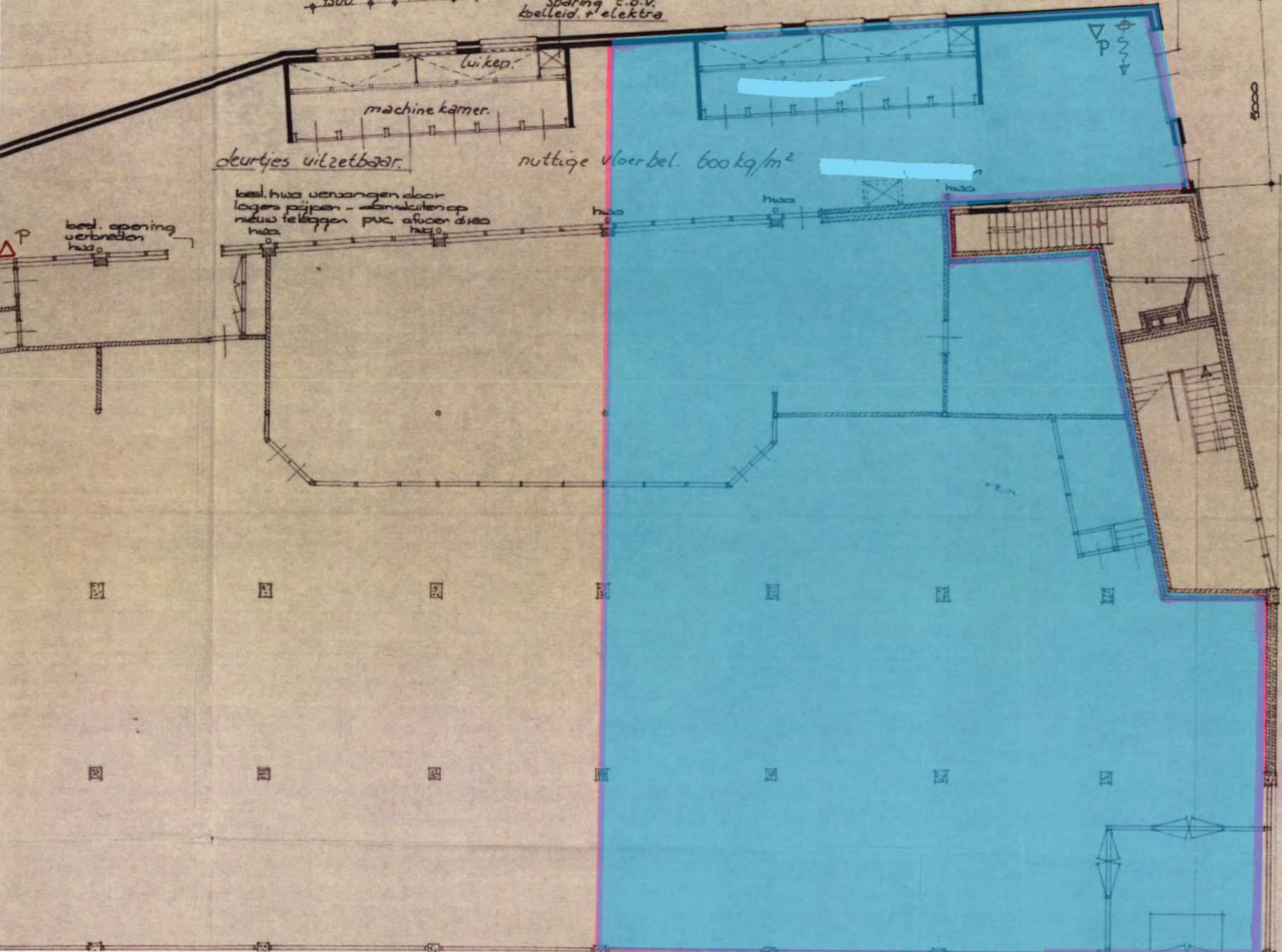
---

9600

22500

rolkan thermodeur  
sl 80. afm. 2500 x 2500

1500 600 1500 600 1500  
 sporing t.b.v. koelleid. v. elektra



best. opening verbreden hwa

deurtjes uitzetbaar.

best. hwa vervangen door  
lagen pijpen - aansluiten op  
nieuw te leggen pvc afvoer dies  
hwa hwa

nuttige vloer bel. 600 kg/m²

▽ P

8000

Haaksbergerstraat 116, 7513EA Enschede

Bestemmingsplan Horstlanden-Veldkamp 2010  
Bestemmingsplan Gemeente Enschede  
meer kenmerken  
onherroepelijk 23-05-2012 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen b

Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (1)**

- Gemengd - 2

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

**Functieaanduidingen (1)**

- detailhandel

**Gebiedsaanduidingen (1)**

- other - archeologisch onderzoeksgebied B

**Maatvoeringen (4)**

## Artikel 7 Gemengd - 2

- [7.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [7.2 Bouwregels](#)
- [7.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [7.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [7.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [7.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Gemengd-2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  1. [dienstverlening](#), met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
  2. [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 en B van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
  3. 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);
  4. het wonen, al dan niet in combinatie met een [beroep of bedrijf aan huis](#);
  5. bij deze doeleinden behorende [bouwwerken](#), erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuisen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en [nutsvoorzieningen](#).
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is de vestiging van [risicovolle inrichtingen](#) uitgesloten.
- c. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel uitsluitend op de begane grond toegestaan met ;
- d. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is een horecabedrijf uit categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2) op de begane grond toegestaan;
- e. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een kantoor toegestaan met een maximaal bruto-vloeroppervlak van 200 m<sup>2</sup>;
- f. Ter plaatse van de aanduiding "sportcentrum" is een sportcentrum toegestaan;

- g. Bestaande functies die gevestigd zijn op meerdere bouwlagen en die afwijken van het bepaalde onder a en c mogen worden voortgezet.

## 7.2 Bouwregels

### 7.2.1 Algemeen

Op de voor "Gemengd-2" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 7.1.

### 7.2.2 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. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" mag de goot- en bouwhoogte niet worden overschreden.

### 7.2.3 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 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen.

### 7.2.4 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;
- d. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" dient een onderdoorgang vrijgehouden te worden van bebouwing, waarbij de vrije hoogte van de onderdoorgang minimaal 4,5 m dient te bedragen.

### 7.2.5 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden [7.2.2](#) en [7.2.4](#) gelden voor het bouwen van [nutsvoorzieningen](#) de volgende bepalingen:

- a. de [oppervlakte](#) van een bouwwerk mag maximaal 25 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de [goothoogte](#) mag maximaal 3 meter bedragen.

### 7.2.6 Bestaande bebouwing

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 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 7.2.1, voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening in een maatschappelijke voorziening die niet is genoemd in categorie A of categorie B van bijlage 2 van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 7.1, onder a sub 4, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;

- b. lid 7.2.1, 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 categorie A dan wel is genoemd in categorie B van 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 lid 7.1, onder a sub 5, op die locatie toegestane bedrijven;
- c. lid 7.2.3, onder b, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
- d. lid 7.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
- e. lid 7.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter;
- f. lid 7.2.6, 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:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 7.4 Specifieke gebruiksregels

- a. De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis is 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 m<sup>2</sup>;
  2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Bedrijven 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;
  5. geen onevenredige aantasting plaats vindt van de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. 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 bewoning.

#### 7.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 7.1, onder a sub 4, ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening in een maatschappelijke voorziening die niet is genoemd in categorie A of categorie B van bijlage 2 van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 7.1, onder a sub 4, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
- b. lid 7.1, 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 categorie A dan wel is genoemd in categorie B van 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 lid 7.1, onder a sub 5, op die locatie toegestane bedrijven;

- c. lid 7.4, onder a, 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 bouwwerken;
- d. lid 7.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) dan wel is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Bedrijven 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:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **7.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door het toevoegen van de aanduiding "kantoor" voor de vestiging van een kantoor met een maximaal bruto-vloeroppervlak van 200 m<sup>2</sup>.

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in dit lid genoemde wijzigingsbevoegdheid, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.





## Goed verzekerd met Snelder Zijlstra Verzekeringen

Of je nu net begonnen bent als ondernemer of recentelijk wijzigingen hebt doorgevoerd binnen jouw bedrijf, onze verzekeringsadviseur staat voor je klaar. Samen inventariseren we welke verzekeringen er al afgesloten zijn en welke nog nodig zijn voor jouw onderneming. Wij lopen zorgvuldig na of ze aansluiten op de actuele situatie van jouw bedrijf.

### De best passende verzekering voor

- ✓ Gebouwen
- ✓ Bedrijfsschade
- ✓ Aansprakelijkheid
- ✓ Werknemers
- ✓ Transport
- ✓ Mobiliteit

### Contact opnemen?

Onze verzekeringsadviseur komt graag langs voor een vrijblijvende check-up. Neem contact op voor meer info!

053 485 22 55

verzekeringen@snelderzijlstra.nl

**snelderzijlstra.nl**

*Plan een  
kosteloze  
check-up!*



[snelderzijlstra.nl/  
zakelijk-verzekeren](https://snelderzijlstra.nl/zakelijk-verzekeren)



**Niels Voortman**  
Adviseur  
zakelijke verzekeringen