



TE HUUR

HORECARUIMTE

Stadsgravenstraat 69, Enschede
Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan, horecaruimte in monumentaal pand aan de Stadsgravenstraat 69 te Enschede. Het voormalige Joodse schooltje is gebouwd in 1865 en kent een rijke geschiedenis. In de straat valt het pand op door de een uiterst karakteristieke en opvallende gevel. Aan de binnenkant is het pand volledig gerenoveerd en het gehuurde wordt turn-key opgeleverd.

Er is de mogelijkheid om het bovenliggende appartement samen met de horecaruimte te huren.

Bestemmingsplan

"Binnenstad 2016" met als bestemming "Detailhandel" en gebiedsaanduiding "horecaconcentratiegebied" waardoor de categorieën horeca 2a, 2b en 3a zijn toegestaan.

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

Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	B
Nummer	6695

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 83 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Horecaruimte	ca. 68 m ²
Begane grond	Keuken en toiletten	ca. 15 m ²
Totaal		ca. 83 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 casco verhuurd echter opgeleverd met:

- Sanitair
- Afgewerkte vloer
- Gestucte wanden met elektra
- Voorbereiding voor verlichting



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 22.500,- per jaar, **niet** te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

In overleg.

Verlengingstermijn

In overleg.

Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

Er is **geen** sprake van een verhuur met btw.

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 is gelegen in het kernwinkelgebied. Nabij ligt de parkeergarage "Irene" op slechts enkele loopminuten afstand. Het top A1 winkelgebied en het Horecaplein liggen tevens ook op enkele loopminuten afstand.

Omgevingsfactoren

De Stadsgravenstraat is onderscheidend te noemen in de Enschedese binnenstad. Het kenmerkt zich door een diversiteit aan ondernemers die vooral in de sector horeca actief zijn. In deze gezellige straat zitten zaken als Stanislaus Brewkovitch, een gezellige bar met eigen brouwerij, maar ook San Remo en één van de oudste cafés van Enschede, Café het Bolwerk.



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

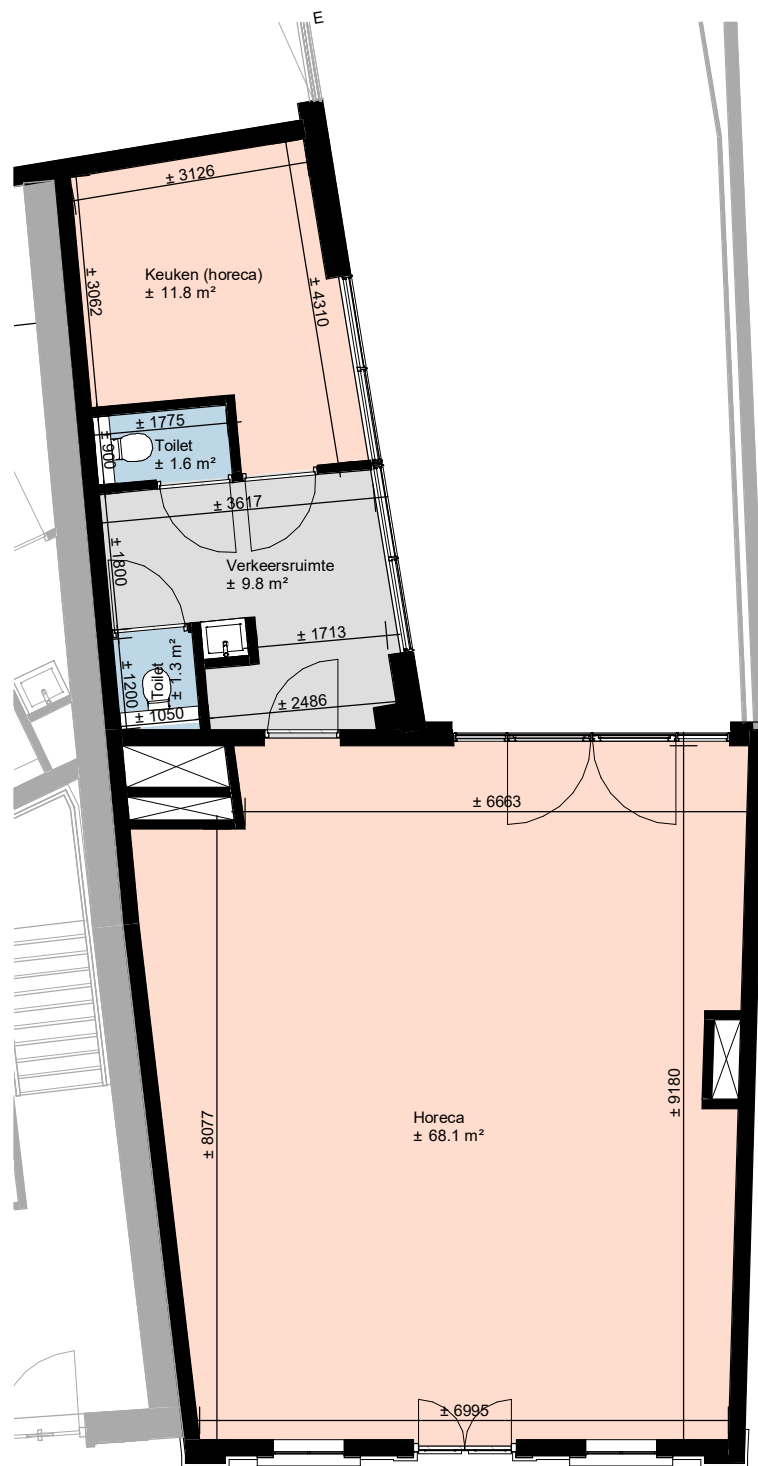


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



! ALLE MAATVOERING IN HET WERK TE METEN CQ. TE CONTROLEREN !

revisie	wijzigingsdatum	omschrijving van wijziging
---------	-----------------	----------------------------

project	G-1017	STADSGRAVENSTRAAT TE ENSCHEDE	status	DEFINITIEF
	GEBRUIK	PLATTEGROND HORECA	datum	03-06-2024
schaal	1:100	tekening GE-200	formaat	A4

**URBAN
CLIMATE
ARCHITECTS**

Kantoor Groningen:
Poelestraat 44
9712 KC Groningen

Kantoor Delft:
Haagweg 129
2612 CR Delft

Kantoor Wroclaw:
Szczytnicka 11
50-382 Wroclaw, Polska

tel: 085-273 54 11
www.ucarchitects.com
info@ucarchitects.com

"DNR 2011" "Standaardvoorwaarden 2011 Rechtsverhoudingen opdrachtgever-Architecten van Toepassing"

ARTIKEL 6 DETAILHANDEL

6.1 BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

- a. De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. detailhandel, met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en in een eventueel aanwezige kelderverdieping;
 2. publiekgerichte dienstverlening in de vorm van reisbureau, kapsalon en postkantoor, uitsluitend toegestaan op de begane grond;
 3. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, uitsluitend toegestaan op (een) eventueel aanwezige verdieping(en);
 4. 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" is in afwijking van het bepaalde onder a.1 verkoop vloeroppervlak van detailhandel tevens op de aanwezige verdiepingen toegestaan.
- c. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - 1" is, in afwijking van het bepaalde onder a.1, verkoop vloeroppervlak van detailhandel tevens op de 1e verdieping toegestaan.
- d. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - 2" is, in afwijking van het bepaalde onder a.1, verkoop vloeroppervlak van detailhandel tevens op de 1e en 2e verdiepingen toegestaan.
- e. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - 4" is, in afwijking van het bepaalde onder a.1, verkoop vloeroppervlak van detailhandel tevens op de 2e, 3e en 4e verdiepingen toegestaan.
- f. Ter plaatse van de aanduiding "atelier" is op de verdieping(en) een atelier toegestaan.
- g. Ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning" zijn bedrijfsactiviteiten en voorzieningen toegestaan, die zijn genoemd in de hoofdgroep Cultuur & Ontspanning van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1).
- h. Ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" is op de begane grond naast de onder a.2 genoemde tevens overige publiekgerichte dienstverlening toegestaan.
- i. Ter plaatse van de aanduiding "fitnesscentrum" is op de verdieping(en) een sportschool of fitness centrum en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare sportactiviteiten toegestaan.
- j. 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.
- k. 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.
- l. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3" is op de begane grond horeca in categorie 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2) toegestaan.
- m. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is op de verdieping(en) zakelijke dienstverlening toegestaan.
- n. Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn op de verdieping(en) maatschappelijke voorzieningen toegestaan, die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1).
- o. Ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" is toegestaan:
 1. een bestaande openbaar toegankelijke ondergrondse parkeergarage en/of fietsenstalling (Van Heek garage);
 2. aan de Beltstraat een bestaande openbaar toegankelijke parkeergarage op parkeerdek(ken) boven de winkels (Zuidmolen);
 3. aan de Van Lochemstraat een bestaande openbaar toegankelijke parkeergarage op parkeerdek(ken) boven de winkels (Irenegarage);

4. de bij een parkeergarage behorende - al dan niet gebouwde - voorzieningen en bouwwerken zoals (al dan niet in pandige) in- en uitritten, hellingbanen, autoliften, stijgpunten en ondersteunende facilitaire voorzieningen voor het beheer en de veiligheid.
- p. Ter plaatse van de aanduiding "maximum vloeroppervlakte bvo (m²)" is in afwijking van het bepaalde onder I horeca in categorie 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2) tevens toegestaan op de verdiepingen, tot een maximum van het op de verbeelding weergegeven aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak.
- q. De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de bij de onder a tot en met o genoemde doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuisen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

6.2 BOUWREGELS

6.2.1 ALGEMEEN

- a. Op de voor "Detailhandel" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 6.1 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.

6.2.2 BEBOUWING

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

6.2.3 ONDERDOORGANG

- a. Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" is in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2 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.

6.2.4 PARKEERGARAGE

- a. Ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" bedraagt de maximum bouwdiepte van de bestaande ondergrondse parkeergarage "Van Heek garage" 2 parkeerlagen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" bedraagt de maximum bouwhoogte van de bestaande bovengrondse parkeergarages aan de Beltstraat en de Van Lochemstraat 3 parkeerlagen boven winkels.

6.2.5 NUTSVOORZIENINGEN

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

6.2.6 ONDERKELDEREN VAN GEBOUWEN

Voor het onderkelderen van gebouwen gelden de algemene bouwregels in artikel 23.3 van deze regels.

6.2.7 BESTAANDE BEBOUWING

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5 en/of 6.2.6 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

6.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

6.3.1 AFWIJKINGSBEVOEGDHEID

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 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.

6.3.2 TOEPASSINGSCRITEIA

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 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;
- 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.

6.3.3 RANDVOORWAARDEN

De in lid 6.3.1 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.

6.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

6.4.1 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.

6.4.2 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.
- 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.

6.5 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

6.5.1 AFWIJKINGSBEVOEGDHEID

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

- a. lid 6.1, onder a.4, voor het toestaan van horeca in categorie 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 10% per gevellengte zoals weergegeven in blauwe lijnen op de bij deze regels behorende kaartbijlage Gevellengte horeca in winkelstraten (bijlage 3);
 2. 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);
 3. lid 6.1, onder a.1, voor het toestaan van verkoopvloeroppervlak op de aanwezige verdieping(en);
- b. lid 6.1, onder a.2, voor het toestaan van de in dit lid genoemde publieksgerichte dienstverlening op de aanwezige verdieping(en);
- c. lid 6.1, onder g, 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 en voorzieningen;
- d. lid 6.1, onder h, voor het toestaan van overige publieksgerichte dienstverlening op de aanwezige verdieping(en);
- e. lid 6.1, onder n, voor het op de verdieping(en) 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 in die hoofdgroep genoemde maatschappelijke voorzieningen in categorie A.

6.5.2 TOEPASSINGSCRITEIA TOEVOEGING HORECA IN WINKELSTRATEN

Burgemeester en wethouders kunnen bij de in lid 6.5.1 onder a genoemde afwijkingsbevoegdheid voor het toevoegen van horeca in een pand een grotere gevellengte horeca toestaan indien:

- a. 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
- b. 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.

6.5.3 RANDVOORWAARDEN

De in lid 6.5.1 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.

6.6 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

6.6.1 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:

- het verwijderen van de aanduiding "atelier";
- het verwijderen van de aanduiding "cultuur & ontspanning";
- het verwijderen van de aanduiding "dienstverlening";
- het verwijderen van de aanduiding "fitnesscentrum";
- het verwijderen van de aanduiding "kantoor";
- het verwijderen van de aanduiding "maatschappelijk";
- het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 2a";
- het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 2b";
- het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3".

6.6.2 TOEPASSINGSCRITERIA

Aan de in lid 6.6.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden kunnen Burgemeester en wethouders uitsluitend toepassing geven wanneer aan tenminste één van onderstaande criteria is voldaan:

- 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;
- met de eigenaar is overeenstemming bereikt over het beëindigen van de betreffende activiteit.

6.6.3 RANDVOORWAARDEN

Burgemeester en wethouders geven geen toepassing aan de in lid 6.6.1 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.