



Winkelcentrum "Stokhorst"

## TE HUUR COMMERCIEËLE RUIMTE

**Fresiastraat 41, Enschede**

Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan, commerciële ruimte in winkelcentrum Stokhorst aan de Fresiastraat 41 te Enschede. De ruimte is uitstekend gesitueerd tussen twee supermarkten en beschikt over een pantry, toilet en een mooi, open front.

Direct aan de voorzijde van het object kan tevens gratis geparkeerd worden.

### Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 54 m<sup>2</sup> en is volledig gesitueerd op de begane grond.

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.

### Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Ribbelt Stokhorst 2011" met als bestemming "Centrum" (zie bijlage).

### Kadastraal

Gemeente  
Sectie  
Nummer

Lonneker  
Q  
2608 A12



## OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt casco opgeleverd, echter met o.a. de volgende voorzieningen:

- Pantry
- Toilet
- Verlichtingsarmaturen
- PVC vloer
- CV (gas) installatie met radiatoren
- Elektravoorzieningen
- Airconditioning



## HUURGEGEVENS

### Huurprijs

€ 950,-- per maand, te vermeerderen met btw.

### Huurtermijn

In overleg.

### Verlengingstermijn

In overleg.

### **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 kent een goede bereikbaarheid door haar ligging vlakbij de singel van Enschede. Daarnaast zijn de uitvalswegen Gronausestraat, N733 en de N35 met aansluitend de A35 binnen enkele minuten met de auto te bereiken.

### Omgevingsfactoren / Locatieaanduiding

De winkelruimte is onderdeel van winkelcentrum Stokhorst gelegen in de gelijknamige wijk. In het winkelcentrum zijn onder andere gevestigd: Kruidvat, Jumbo, Lidl, Domino's Pizza en bakker Dust.

De wijk Stokhorst ligt in het noordoosten van Enschede en kent een relatief hoog gemiddeld inkomen per inwoner.

### Parkeren

Aan de voorzijde van de winkelruimte kan gratis geparkeerd worden. Vlakbij de winkelruimte ligt daarnaast het grote parkeerterrein van winkelcentrum Stokhorst dat over ruim 300 plekken beschikt.



## 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

---

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

Fresiastraat 41, 7531VH Enschede

▼ Toon documenten op gekozen locatie

**Ribbelt Stokhorst 2011**  
Bestemmingsplan Gemeente Enschede

meer kenmerken  
onherroepelijk 20-04-2012 - geheel onherroepelijk

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelicht  
Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (3)**

- Centrum >
- Wonen >
- Verkeer - Verblijfsgebied >

**Bouwvlakken (2)**

- bouwvlak
- bouwvlak

**Maatvoeringen (2)**

- Maximum bouwhoogte (m) (2)
- Maximum bouwhoogte (m): 9

## Artikel 5 Centrum

- [5.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [5.2 Bouwregels](#)
- [5.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [5.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [5.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. [detailhandel](#), met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 5000 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlakte en uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
  2. [dienstverlening](#), met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
  3. [horeca](#), met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 500 m<sup>2</sup> en uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot [horecabedrijven](#) die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
  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 categorie A 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 categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
  6. het wonen, al dan niet in combinatie met een [beroep of bedrijf aan huis](#), met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de verdiepingen;
  7. bij deze doeleinden behorende [bouwwerken](#), erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, liften, trappenhuizen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen (onder andere parkeerkelders en parkeerdaken), groenvoorzieningen en [nutsvoorzieningen](#).
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is de vestiging van [risicovolle inrichtingen](#) uitgesloten.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Algemeen

Op de voor "Centrum" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid [5.1](#).

### 5.2.2 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. Balkons aan het hoofdgebouw mogen maximaal 3 meter buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- d. Voor de bouw van pergola's op parkeerdaken van hoofdgebouwen mag de "minimale - maximale bouwhoogte" met maximaal 3 meter worden overschreden.

### 5.2.3 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 5 meter bedragen;

### 5.2.4 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.

### 5.2.5 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden [5.2.2](#), [5.2.3](#) en [5.2.4](#) 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.

### 5.2.6 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.1 en/of 5.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 5.2.1, 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 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 artikel 5.1, onder a sub 5, op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid 5.2.2, onder a, 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%;
- c. lid 5.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
- d. lid 5.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter;
- e. lid 5.2.6, 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.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

- a. De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in 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 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;
- b. geen onevenredige aantasting plaats vindt van de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- c. 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 iedere vorm van bewoning.

## 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid [5.1](#), 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 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 artikel [5.1](#), onder a sub 5, op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid [5.4](#), onder a sub 1, 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](#);
- lid [5.4](#), onder a sub 2, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage [1](#)) danwel is genoemd in categorie 2 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.



## 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