



# TE HUUR

## WINKELRUIMTE MET OPSLAGRUIMTE

**Haverstraatpassage 5, Enschede**

Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan, een representatieve winkelruimte met opslagruimte in de kelder, gelegen aan de Haverstraatpassage 5 te Enschede.

Het object is gesitueerd in een drukke winkelstraat in het kernwinkelgebied van Enschede. De straat sluit direct aan op de Langestraat en kenmerkt zich door een diversiteit van retailers. Gevestigd nabij zijn onder andere Skins, Cavallaro Napoli en Bakker Bart.

### Bestemmingsplan

"Binnenstad 2016" met als enkelbestemming "detailhandel".

Voor verdere details verwijzen wij u naar [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie](http://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie)

### Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 97 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	winkelruimte	ca. 97 m <sup>2</sup>
Totaal		ca. 97 m <sup>2</sup>

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.

- Tevens beschikt het object over een opslagkelder van ca. 90 m<sup>2</sup>.



## OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt als ware het casco verhuurd, echter opgeleverd met o.a. de navolgende voorzieningen:

- Systeemplafond met verlichting
- Airconditioning voor koeling en verwarming
- Toilet
- Pantry



## HUURGEGEVENS

### Huurprijs

€ 24.500,- 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 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 in het voetgangersgebied van het levendige stadscentrum van Enschede. Het is zowel met de auto als met het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. Het trein- en busstation bevindt zich op loopafstand (circa 5 minuten).

Tot 11.00 uur 's ochtends is het winkelgebied toegankelijk voor auto- en vrachtverkeer.

### Omgevingsfactoren

De winkelruimte ligt op een goede locatie in het kernwinkelgebied van Enschede. De Haverstraatpassage vormt een belangrijke verbinding tussen de bruisende Oude Markt en het A1-winkelgebied. De straat staat bekend om haar veelzijdige winkelaanbod en profiteert van de nabijheid van de Oude Markt, hét horecaplein van Enschede, wat zorgt voor veel passanten.

In de directe omgeving zijn onder andere Odido, Broodbode, VanHaren en Gents gevestigd.

### Parkeren

De parkeervoorzieningen in het centrum zijn goed te noemen. In de nabije omgeving zijn de parkeergarages Stationsplein en Van Heekplein gelegen. Daarnaast zijn er voldoende (betaalde) parkeerterreinen.



## 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

---

The screenshot displays the 'Omgevingsloket' web application. The main map area shows a street grid with various colored zones. A search bar at the top left contains 'Haverstraatpassage 5, 7511ET Enschede'. A legend window is open in the bottom left, showing 'Plankaart' selected. On the right, a sidebar titled 'Binnenstad 2016' lists planning rules, including 'Detailhandel' and 'Bouwvlakken'.

## Artikel 6 Detailhandel

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

- 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 kelder/verdieping;
  2. [publieksgerichte 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 [publieksgerichte 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 (m<sup>2</sup>)" is in afwijking van het bepaalde onder l 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 Toepassingscriteria**

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

aantonbaar te klein is om een woning met een gebruiksoppervlak van tenminste 75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Toepassingscriteria 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:



- a. het verwijderen van de aanduiding "atelier";
- b. het verwijderen van de aanduiding "cultuur & ontspanning";
- c. het verwijderen van de aanduiding "dienstverlening";
- d. het verwijderen van de aanduiding "fitnesscentrum";
- e. het verwijderen van de aanduiding "kantoor";
- f. het verwijderen van de aanduiding "maatschappelijk";
- g. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 2a";
- h. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 2b";
- i. 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:

- 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.

### **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.