



Snelder Zylstra
Bedrijfsmakelaars



Goed bereikbaar nabij NS station

15 parkeerplaatsen op eigen terrein

TE HUUR

KANTOORRUIMTE

Oppervlakte 800 m²

M.H. Tromplaan 45-47, Enschede

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij aan een representatieve kantoorruimte, gesitueerd in een markant gebouw genaamd "Tromphuis". Het pand is gelegen in het stadscentrum c.q. het zakelijk hart van Enschede aan de M.H. Tromplaan 45-47.

De kantoorruimte is grotendeels gelegen op de 1^e verdieping en bevindt zich op loopafstand van het NS bus- en treinstation.

Op deze locatie kan uw bedrijf zich uitstekend presenteren en profileren. Met genoeg maken we tijd voor u vrij om het gebouw te bezichtigen en om verder met u te praten over de kansen die dit gebouw te bieden heeft.

Bestemmingsplan

"Horstlanden-Veldkamp 2010" met als enkelbestemming "Gemend-1" (zie bijlage).

Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	H
Nummer	1095
Groot	5.199 m ²



Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 800 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Kelder	Archiefruimte	20 m ²
Begane grond (gemeenschappelijk)	Entree - Balie - Kantine - Spreekkamers	165 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	615 m ²
Totaal		800 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurmakelaar 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 met o.a. de volgende voorzieningen:

Algemeen

- CV (gas) installatie (HR++ 2021) met radiatoren;
- Systeemplafonds v.v. verlichtingsarmaturen v.v. ledlampen;
- Gemeenschappelijke entree v.v. bemande balie;
- Deels vloerbedekking/deels pvc vloer;
- Kabelgoten bestaand v.v. elektra en databekabeling (Cat 7 bekabeling);
- Toiletten (dames & heren);
- Zonwering;
- Diverse losse airco units (plafond & wand);
- Pantry;
- Te openen ramen;
- Lift;
- Glasvezel aanwezig;
- Algemene ruimten t.b.v. presentatiemogelijkheden en spreekkamers;
- Oplaadpunten t.b.v. elektrische auto's en fietsen.



HUURGEGEVENS

Huurprijs kantoorruimte

€ 130,-- per m² per jaar, te vermeerderen met btw.

Servicekosten

€ 45,-- per m² per jaar, te vermeerderen met btw.

Parkeerplaats

€ 750,-- per parkeerplaats per jaar, te vermeerderen met btw.

Er zijn 15 parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein.

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

Per openbaar vervoer:

Het kantoorgebouw is zeer goed te bereiken met het openbaar vervoer en ligt pal naast het NS bus- en treinstation van Enschede. Vanaf dit station gaan zowel regionale trein-/busverbindingen als internationale treinverbindingen naar Münster, Duitsland.

Per auto:

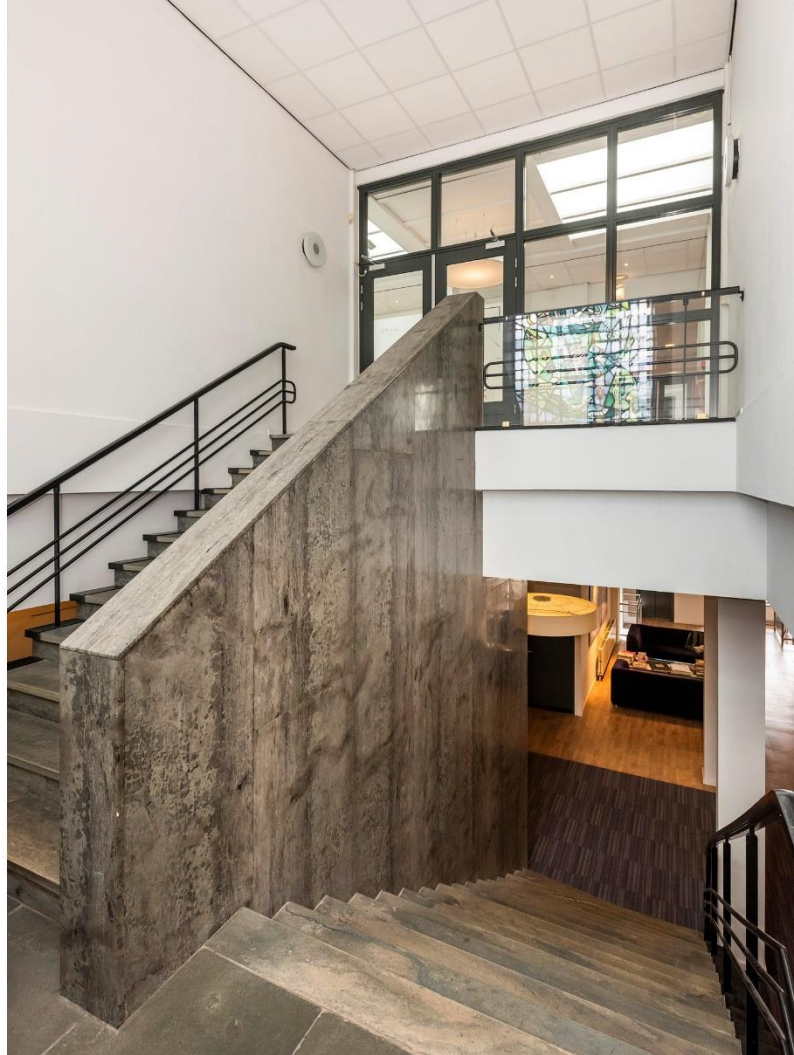
Goed te bereiken. Op slechts enkele minuten rijden van de locatie ligt de Rijksweg A35 en met 10 minuten is de 54 in Duitsland te bereiken. Vanaf de A35 is de aansluiting op de Rijksweg A1 ook ideaal en is de route naar de Randstad zo optimaal mogelijk.

Omgeving-/Locatieaanduiding

Het onderhavige object is gelegen aan de M.H. Tromplaan midden in het zakelijk hart van Enschede. De M.H. Tromplaan staat bekend om haar statige kantoorvilla's en haar groene representatieve uitstraling. In de directe omgeving zijn o.a. gelegen: Limesquare, De Singel Advocaten en Saxion Hogeschool.

Parkeren

Parkeren op eigen terrein is mogelijk. Er zijn voor de verhuur 15 parkeerplaatsen beschikbaar. Daarnaast is in de directe omgeving op openbaar terrein voldoende betaald parkeren aanwezig.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding per 01 mei 2023.

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.



Alexander Engelbertink
053 485 22 44



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

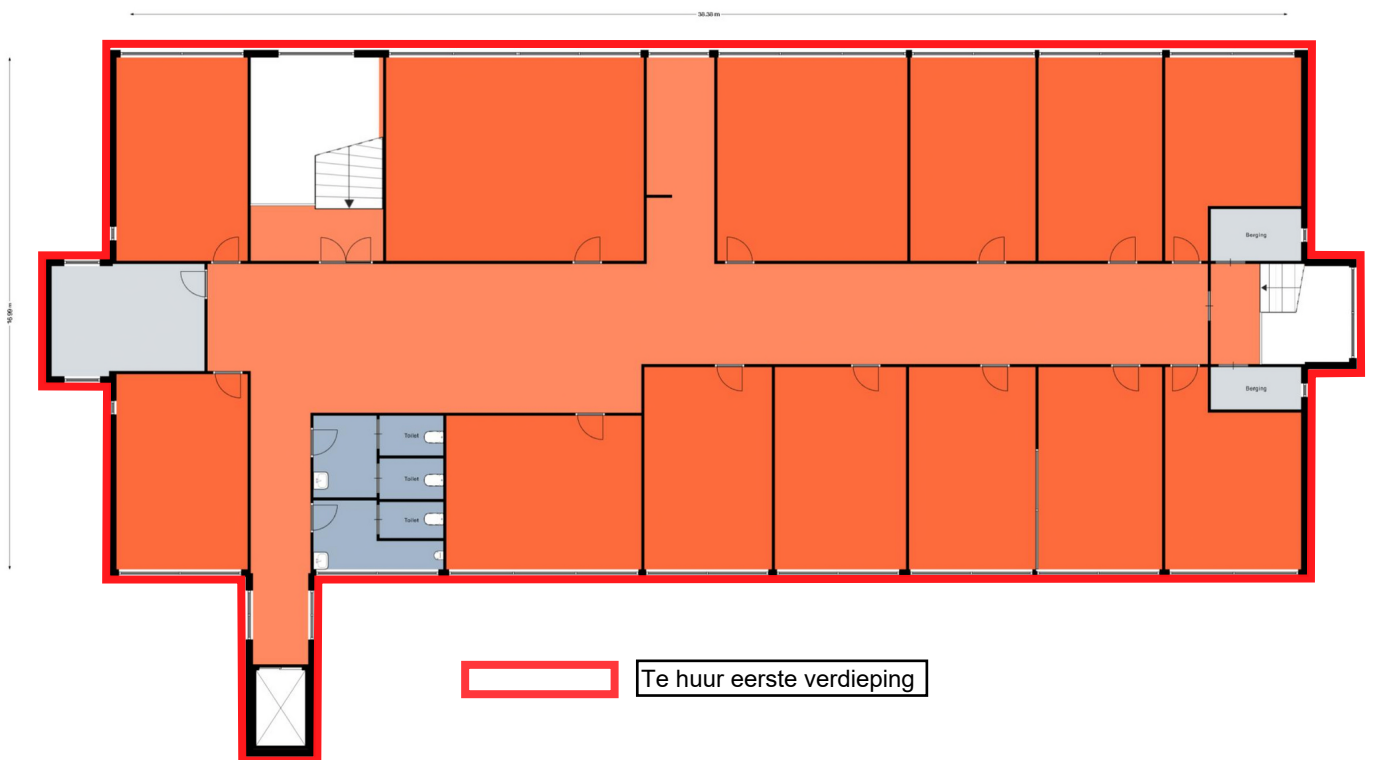


Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

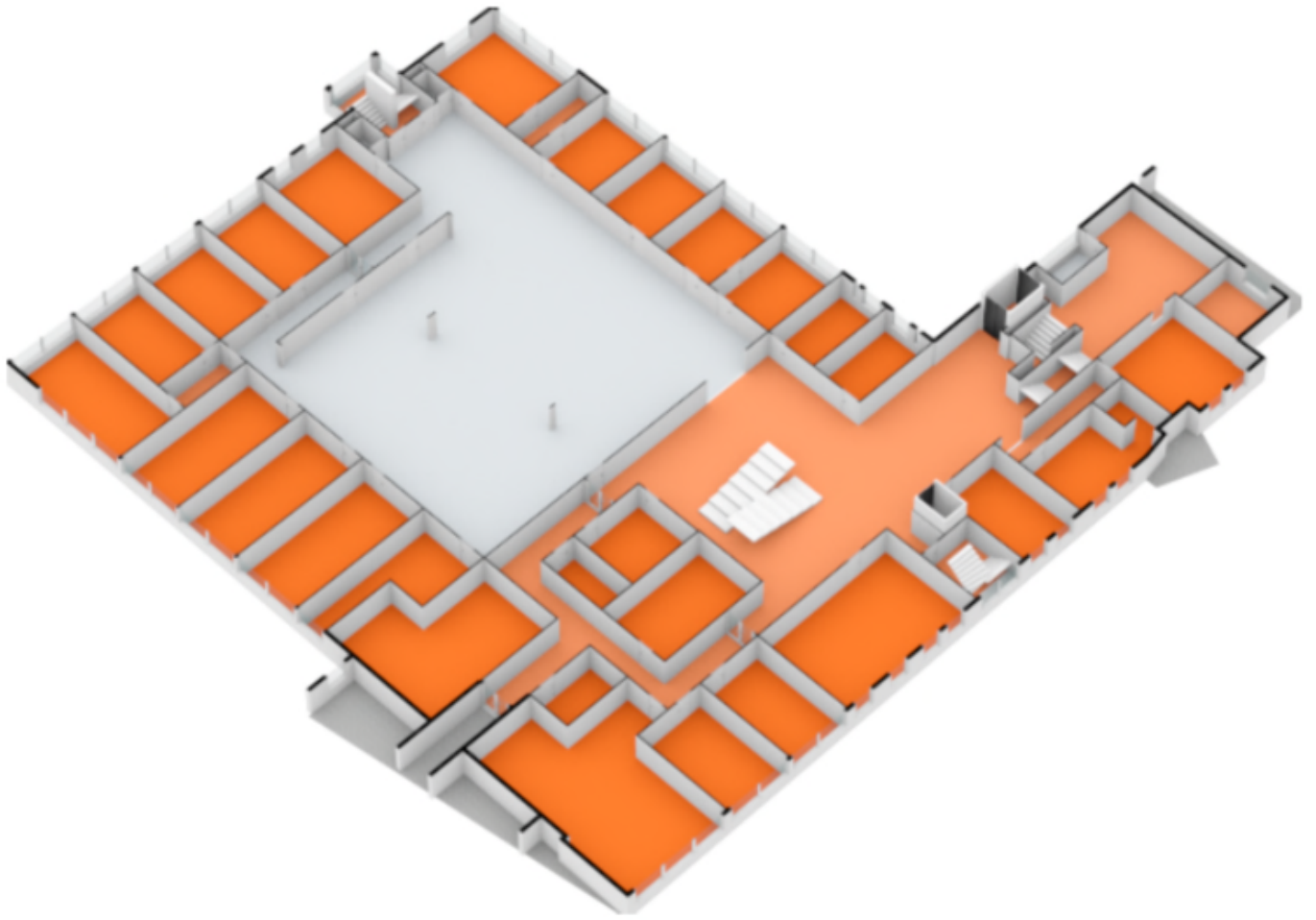
BIJLAGEN

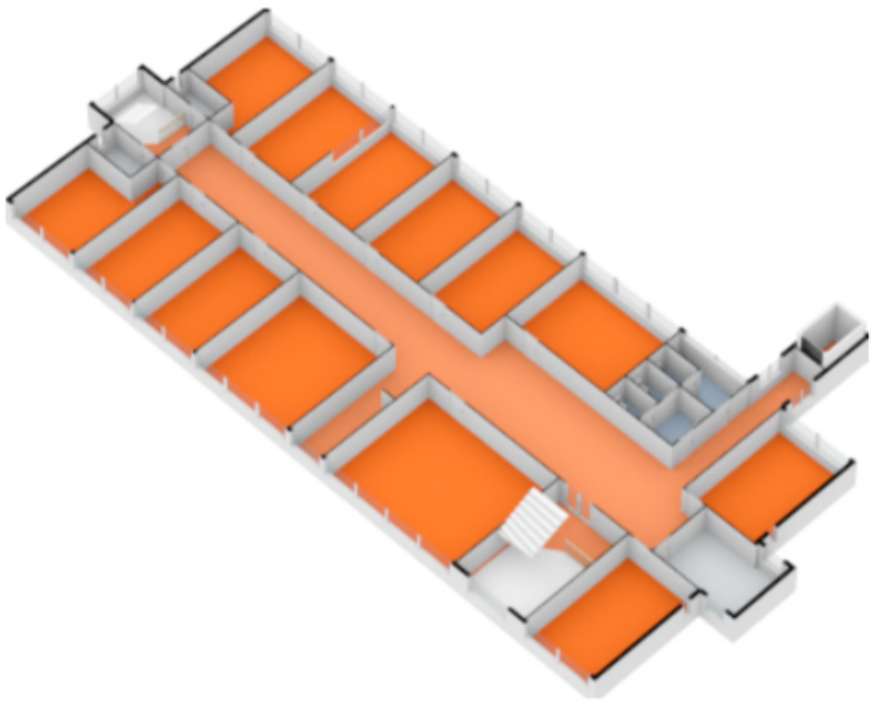


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



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





Plannaam: Bestemmingsplan Horstlanden-Veldkamp 2010

Datum afdruk: 2022-09-21

Naam overheid: Gemeente Enschede

IMRO-versie: IMRO2008

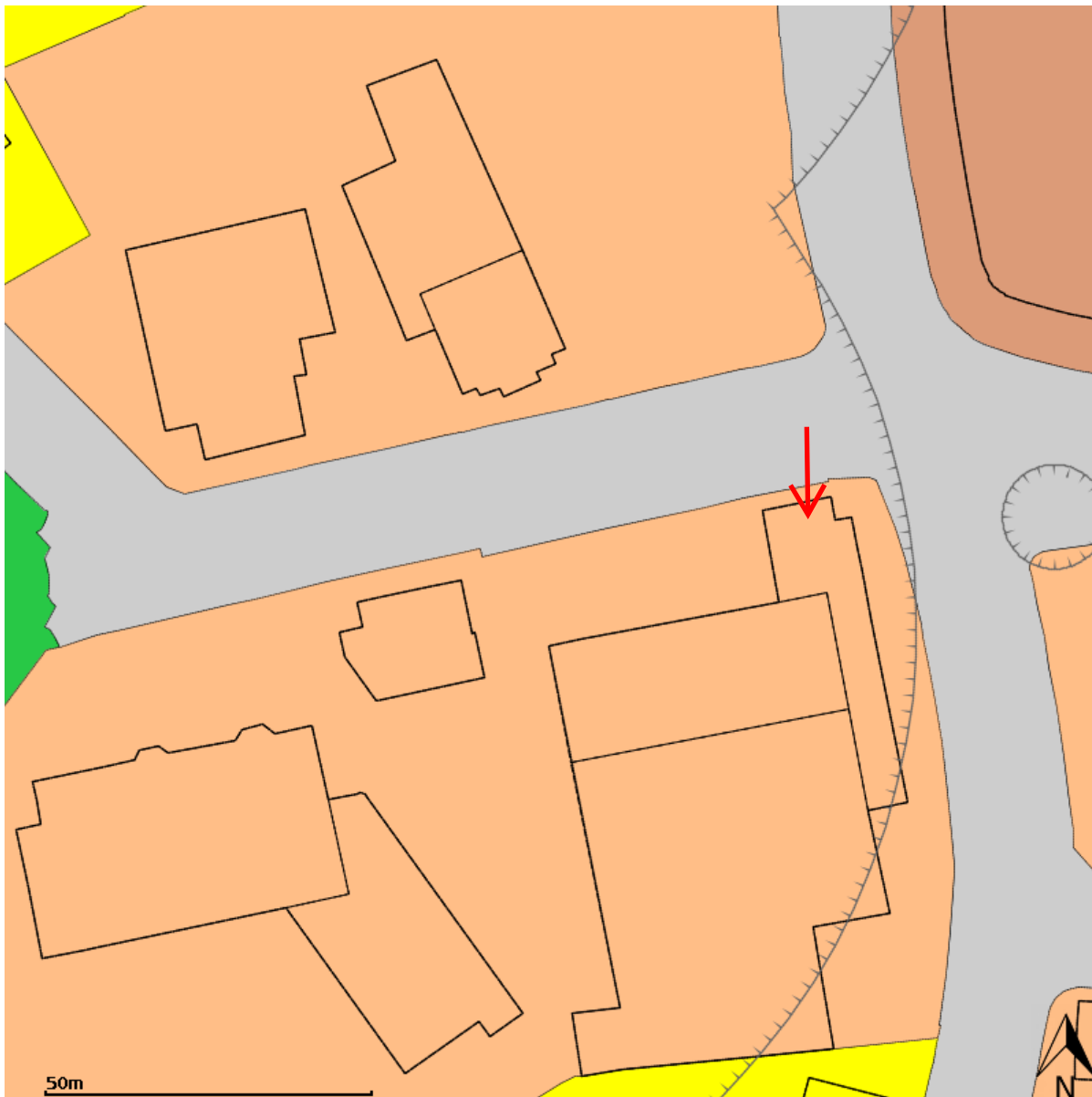
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2012-05-23

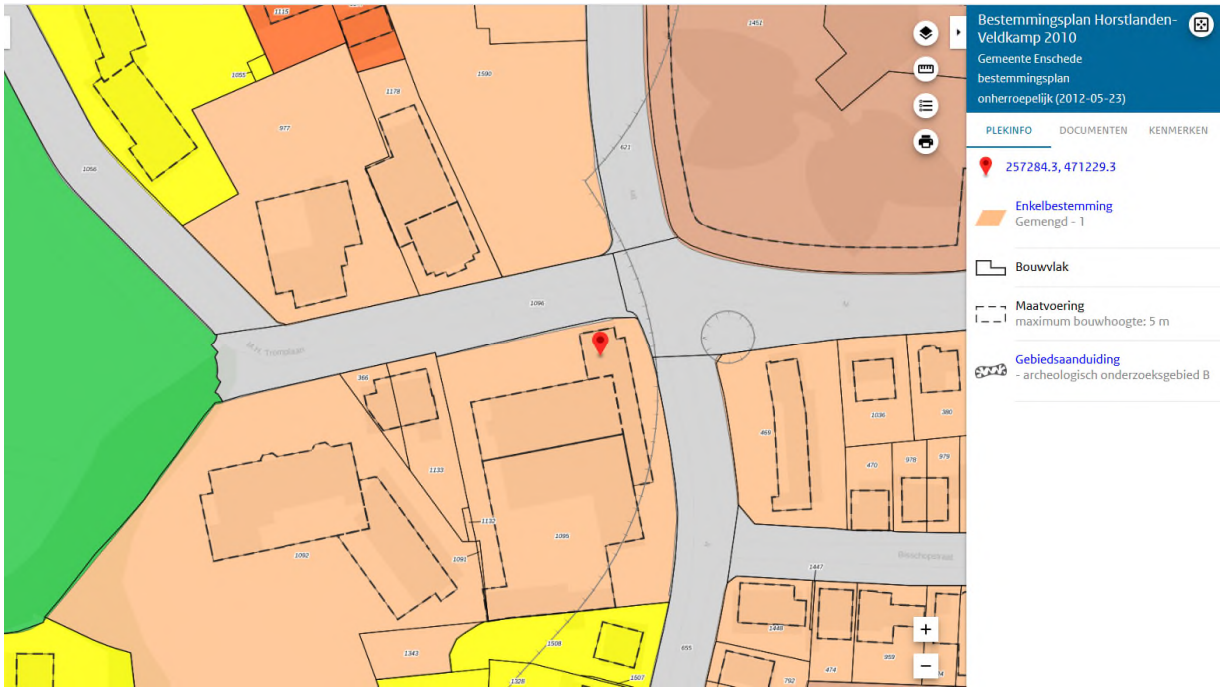
Planidn: NL.IMRO.0153.20090339-0004

Planstatus: onherroepelijk

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.






Legenda

 plangebied


Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006


Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

Artikel 6 Gemengd - 1

- [6.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [6.2 Bouwregels](#)
- [6.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [6.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [6.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [6.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd-1" aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. [kantoren](#), met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 350 m² bruto-vloeroppervlak per bouwperceel;
- b. [maatschappelijke voorzieningen](#), die zijn genoemd in categorie A en B van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
- c. het wonen, al dan niet in combinatie met een [beroep of bedrijf aan huis](#);
- d. bij deze doeleinden behorende [bouwwerken](#), erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en [nutsvoorzieningen](#).

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor "Gemengd-1" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid [6.1](#).

6.2.2 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.

6.2.3 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 m²;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen.

6.2.4 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.

6.2.5 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden [6.2.2](#) en [6.2.4](#) gelden voor het bouwen van [nutsvoorzieningen](#) de volgende bepalingen:

- a. de [oppervlakte](#) van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de [goothoogte](#) mag maximaal 3 meter bedragen.

6.2.6 Bestaande bebouwing

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [6.2.1](#), 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 [6.1](#) op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
- b. lid 6.2.3. onder b, voor een gezamenlijk oppervlak van [bijbehorende bouwwerken](#) buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
- c. lid [6.2.4](#), onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
- d. lid [6.2.4](#), onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter;
- e. lid [6.2.6](#), 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.

6.4 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 m²;
 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.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 6.1, 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 6.1 op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
- b. lid 6.4, 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;

- c. lid [6.4](#), 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.

6.6 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 "[dienstverlening](#)" ten behoeve van de vestiging van dienstverlening.

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.



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 Zijlstra 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@snelderzijlstraverzekeringen.nl

snelderzijlstraverzekeringen.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