



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars



Energielabel A

Turn-key kantoorruimte

In centrum Enschede naast bus- en treinstation

TE HUUR

ca. 564 m² representatieve kantoorruimte
op derde etage

Hoedemakerplein 2, Enschede

Vragen? Bel Elizabeth Molema | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij aan een representatieve kantoorruimte op een absolute toplocatie, gelegen in het centrum van Enschede, aan het Hoedemakerplein 2. De kantoorruimte kent een hoogwaardig afwerkingsniveau en is gesitueerd op de 3^e etage van het onderhavige kantoorgebouw.

Het onderhavige kantoorpand is in 2018 verduurzaamd middels het aanbrengen van ledverlichting, zonnepanelen en een nieuwe verwarmings- en luchtbehandelingsinstallatie.

Naast de verhuur aan zakelijke bedrijven is het ook mogelijk dat de sectoren dienstverlening en maatschappelijk zich in het onderhavige kantoorgebouw kunnen vestigen.

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

Bestemmingsplan

“Binnenstad 2016” met als enkelbestemming “kantoren” en als functieaanduiding “dienstverlening” en “maatschappelijk”. (zie bijlagen)

Kadastraal

Gemeente
Sectie
Nummer

Enschede
B
7683

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 564 m² en is gelegen op de derde verdieping.

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Derde verdieping	Kantoorruimte	564 m ²
Totaal		564 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.

Energielabel

Label A.



OPLEVERINGSNIVEAU

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

- Gezamenlijke entree gesitueerd op de begane grond
- Lift
- Systeemplafonds v.v. verlichtingsarmaturen
- CV (gas) installatie met radiatoren
- Pantry
- Toiletgroepen
- (Glazen) scheidingswanden
- PVC vloer
- Databekabeling (bestaand)
- Topkoeling in combinatie met luchtbehandeling
- Parkeren op eigen terrein (2 parkeerplaatsen beschikbaar)
- Glasvezelaansluiting aanwezig in gebouw



HUURGEGEVENS

Huurprijs huidige staat

Kantoorruimte: € 135,-- per m² per jaar, te vermeerderen met btw.

Parkeerplaatsen: € 500,-- per jaar, te vermeerderen met btw.

Servicekosten

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

Huurtermijn

5 jaar, kortere termijnen in overleg eventueel mogelijk.

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-vervangende 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 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 door haar centrale ligging uitstekend te bereiken. Op steenworp afstand is het centrale NS trein- en busstation gelegen. De Rijkssnelweg A35/A1 richting Amsterdam en Duitsland is eenvoudig en snel bereikbaar middels de Singels en grote toegangswegen zoals de Westerval en de Zuiderval.

Locatieaanduiding / omgevingsfactoren

Het object is gelegen aan het Hoedemakerplein te Enschede; een toplocatie in het centrum van Enschede met in de directe omgeving diverse dienstverleners, zoals onder andere: ABN AMRO, Adecco, Snelder Zijlstra Makelaars, Young Capital, Regio Twente en Logic4.

In het kantoorgebouw zijn o.a. gevestigd: Tempo Team, PsyQ Enschede/Lentis en Daniels Tandheelkunde. De oude markt met vele goede en gezellige lunchfaciliteiten is op enkele loopminuten afstand gesitueerd.

Parkeren

Op het afgesloten parkeerterrein aan de achterzijde van het gebouw zijn 2 parkeerplaatsen beschikbaar voor de verhuur. In de directe omgeving zijn verschillende (betaald) parkeermogelijkheden op openbaar terrein en in meerdere parkeergarages. In de naastgelegen Stationsgarage bestaat de mogelijkheid zakelijke parkeerabonnementen af te sluiten. Dit kan geregeld worden door de verhuurder.

Voor meer informatie <https://www.enschede.nl/parkeren-vervoer-bereikbaarheid/parkeren/parkeerabonnement>



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding per direct.

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.



Elizabeth Molema
053 485 22 44



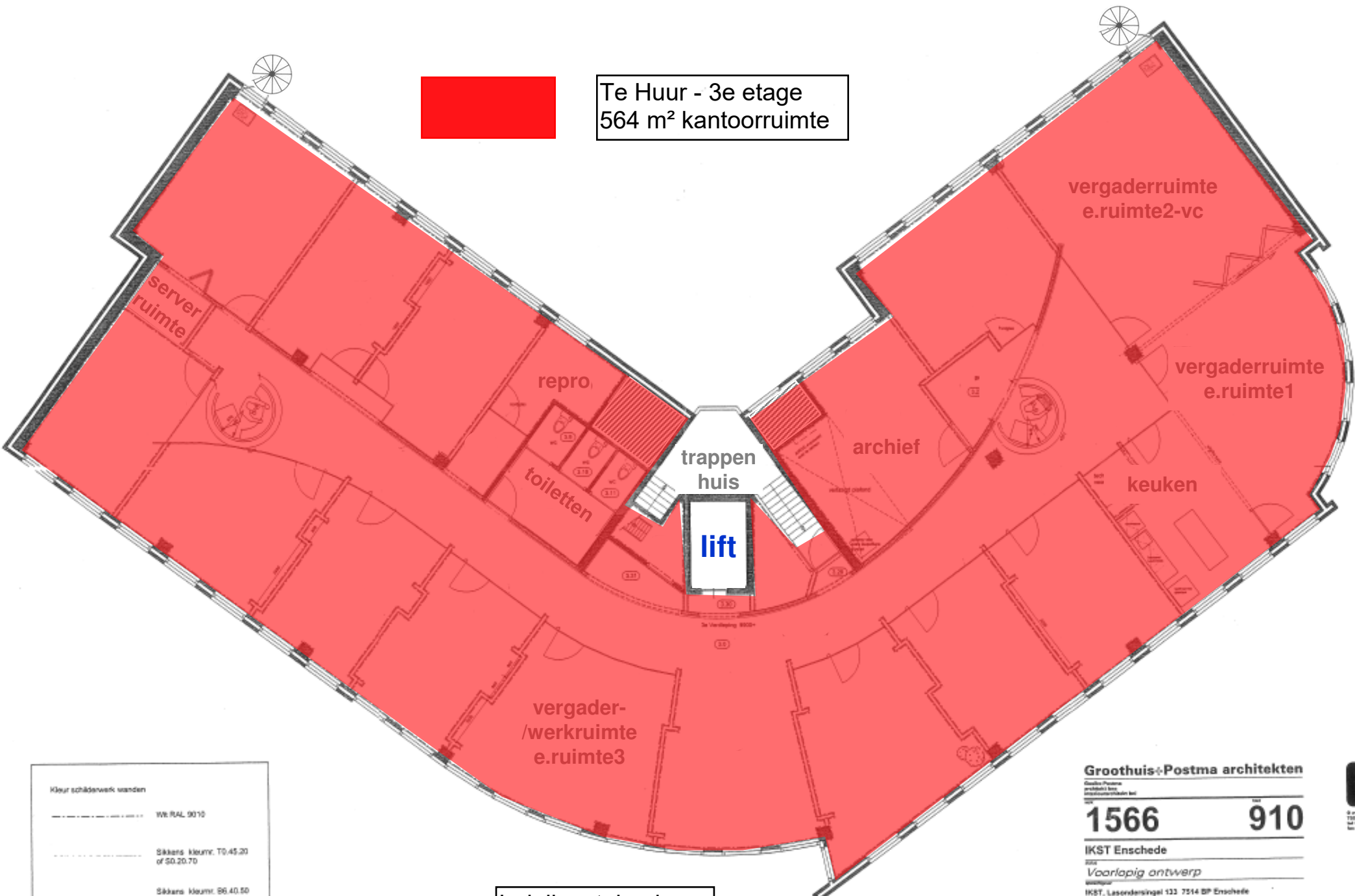
Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars



Te Huur - 3e etage
564 m² kantoorruimte



Kleur schildenwerk wanden

---	Wt: RAL 9010
---	Sikkens kleur: T0 45.20 of S0.20.70
---	Sikkens kleur: B6 40.50 of A0.05.75

Indelingstekening
bestaande situatie

Groothuis+Postma architecten
 Groothuis Postma
 architecten
 Groothuis Postma
 Groothuis Postma
 Groothuis Postma

1566 **910**

IKST Enschede
 Voorlopig ontwerp
 IKST, Lasondersingel 133 7514 BP Enschede
 schildenwerk

0 0 1
 1 0 0 0
 1 0 0 0
 1 0 0 0

Binnenstad 2016
gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-07-17)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257786, 471391

Enkelbestemming
Kantoor

Bouwvlak

Funcieaanduiding
dienstverlening

Funcieaanduiding
maatschappelijk

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 15 m

Gebiedsaanduiding
overige zone - cultuurhistorisch
attentiegebied

3153.BP00086-0003.html#_12_Kantoor

Binnenstad 2016
gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-07-17)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257786, 471391

Enkelbestemming
Kantoor

Bouwvlak

Funcieaanduiding
dienstverlening

Funcieaanduiding
maatschappelijk

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 15 m

Gebiedsaanduiding
overige zone - cultuurhistorisch
attentiegebied

Binnenstad 2016
gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-07-17)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

📍 257786, 471391

- Enkelbestemming**
Kantoor
- Bouwvlak**
- Funcieaanduiding**
dienstverlening
- Funcieaanduiding**
maatschappelijk
- Maatvoering**
maximum bouwhoogte: 15 m
- Gebiedsaanduiding**
overige zone - cultuurhistorisch
attentiegebied

Binnenstad 2016
gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-07-17)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

📍 257786, 471391

- Enkelbestemming**
Kantoor
- Bouwvlak**
- Funcieaanduiding**
dienstverlening
- Funcieaanduiding**
maatschappelijk
- Maatvoering**
maximum bouwhoogte: 15 m
- Gebiedsaanduiding**
overige zone - cultuurhistorisch
attentiegebied

1.51 kantoor:

een [gebouw](#) of een gedeelte daarvan, dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is om uitsluitend of in hoofdzaak te worden gebruikt voor [zakelijke dienstverlening](#), waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.58 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare [dienstverlening](#) alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, zoals de in bijlage [1](#) van deze regels onder de hoofdgroep 'Maatschappelijk' genoemde voorzieningen.

1.70 publieksgerichte dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals een uitzendbureau, reisbureau, kapsalon, schoonheidsinstituut, pedicure, belwinkel, makelaar, bankfiliaal, kopieerwinkel, postkantoor, [afhaalpunten](#) (van goederen) en internetcafé, met uitzondering van [seksinrichtingen](#).

Artikel 12 Kantoor

12.1 Bestemmingsomschrijving

- De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor [zakelijke dienstverlening](#).
- Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' is ambachtelijke bedrijvigheid toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is [detailhandel](#) toegestaan, met dien verstande dat het [verkoopvloeroppervlak](#) uitsluitend is toegestaan op de begane grond en in een eventueel aanwezige kelderverdieping.
- Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is [publieksgerichte dienstverlening](#) toegestaan.
- 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.
- Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn [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](#)).
- De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de bij de onder a tot en met f genoemde doeleinden behorende [bouwwerken](#), [erven](#), terreinen en voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (openbare) [nutsvoorzieningen](#).

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor “Kantoor” aangewezen gronden mogen uitsluitend [gebouwen](#) en [bouwwerken](#) in overeenstemming met het bepaalde in lid [12.1](#) worden gebouwd.

12.2.2 Bebouwing

Voor het [bouwen](#) van [bebouwing](#) gelden de algemene bouwregels in artikel [23.1](#) van deze regels.

12.2.3 Onderdoorgang

- Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" is in afwijking van het bepaalde in lid [12.2.2](#) uitsluitend het [bouwen](#) van gebouwen met een onderdoorgang toegestaan en dienen bestaande onderdoorgangen in stand te worden gehouden.
- De minimum [bouwhoogte](#) van een onderdoorgang is gelijk aan de bouwhoogte van de bovenzijde van de vloer van de 1e verdieping van het [gebouw](#).

12.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het [bouwen](#) van [nutsvoorzieningen](#) gelden de algemene bouwregels in artikel [23.2](#) van deze regels.

12.2.5 Onderkelderen van gebouwen

Voor het onderkelderen van [gebouwen](#) gelden de algemene bouwregels in artikel [23.3](#) van deze regels.

12.2.6 Bestaande bebouwing

[Bestaande bebouwing](#), die afwijkt van het bepaalde in de leden [12.2.1](#), [12.2.2](#), [12.2.3](#), [12.2.4](#), en/of [12.2.5](#) mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels gelden de algemene regels voor het afwijken van de bouwregels in artikel [23.5](#) van deze regels.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en [bouwwerken](#) ten behoeve van een [seksinrichting](#).

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- lid [12.1](#), onder b, voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage [1](#)), met uitzondering van [risicovolle inrichtingen](#), [geluidzoneringsplichtige inrichtingen](#), [garagebedrijven](#) en [vuurwerkbedrijven](#);

- lid [12.1](#), onder b, voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in de hoofdgroep Bedrijven 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 in categorie A, met uitzondering van [risicovolle](#) inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, [garagebedrijven](#) en vuurwerkbedrijven;
- lid [12.1](#), onder f, voor het toestaan van maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in categorie B uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage [1](#));
- lid [12.1](#), onder f, voor het 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 de categorieën A en B.

De in dit lid 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.

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

12.6.1 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 "bedrijf";
- het verwijderen van de aanduiding "detailhandel";
- het verwijderen van de aanduiding "dienstverlening";
- het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3";
- het verwijderen van de aanduiding "maatschappelijk".

12.6.2 Toepassingscriteria





















































Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in lid [12.6.1](#) genoemde wijzigingsbevoegdheden 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.

12.6.3 Randvoorwaarden

Burgemeester en wethouders geven geen toepassing aan de in lid [12.6.1](#) 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.

Legenda		X	
	plangebied	Gebiedsaanduidingen	
Enkelbestemmingen			geluidzone
	agrarisch		luchtvaartverkeerzone
	agrarisch met waarden		vrijwaringszone
	bedrijf		milieuzone
	bedrijventerrein		veiligheidszone
	bos		wetgevingzone
	centrum		reconstructiewetzone
	cultuur en ontspanning		overige zone
	detailhandel	Aanduidingen	
	dienstverlening		bouwaanduiding
	gemengd		functieaanduiding
	groen		lettertekenaanduiding
	horeca		maatvoering
	kantoor	Figuren	
	maatschappelijk		as van de weg
	natuur		dwarsprofiel
	overig		gevellijn
	recreatie		hartlijn leiding
	sport		relatie
	tuin		figuur IMRO2006
	verkeer	Gebiedsgerichte besluiten	
	water		besluitgebied
	wonen		besluitvlak
	woongebied		besluitsubvlak
Dubbelbestemmingen		Structuurvisies	
	waterstaat		plangebied
	leiding	Gescande kaarten	
	waarde		plangebied
Bouwvlakken		Overige besluiten	
	bouwvlak		plangebied



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