



TE HUUR

KANTOORVERDIEPING – PENT OFFICE

Piet Heinstraat 12, Enschede
Vragen? Bel Elizabeth Molema | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Aan de Piet Heinstraat 12 – hartje centrum van Enschede - bieden wij circa 300 m² turn-key kantoorruimte op de vierde verdieping aan. De kantoorruimte is gelegen op de bovenste verdieping en is modern afgewerkt. De kantoorruimte is voorzien van veel daglicht, heeft een prettige open indeling en een exclusief dakterras met uitzicht over de stad, wat de ruimte een uniek 'pent office'-karakter geeft.

Dankzij de centrale ligging (naast het bus en treinstation) heeft het een uitstekende bereikbaarheid en in het centrum is dit de ideale plek voor een productieve en representatieve werkomgeving! Ben je benieuwd naar de uitgangspunten? Neem dan contact met ons op!

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Binnenstad 2016" met als bestemming 'Kantoor' volgens Artikel 12.1 en de funtieaanduiding 'Maatschappelijk'

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

Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	B
Nummer	7874
Groot	757 m ²

Bouwjaar

2001

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 300 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
4 ^e Verdieping	Kantoorruimte	Ca. 270 m ²
4 ^e Verdieping	Overige ruimte (Incl. pantry)	Ca. 30 m ²
Totaal		Ca. 300 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 opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

Kantoorruimte

- Verlichtingsarmaturen
- Vloerbedekking
- Glasvezel aansluiting
- Glazen scheidingswanden
- Pantry
- Toiletgroep

Algemeen

- CV (gas) installatie met radiatoren
- Lift
- Bemande receptie
- Alarminstallatie
- Overdekte fietsenstalling



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 53.500,-- per jaar, te vermeerderen met btw.

Servicekosten

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

Huurtermijn

In overleg met een minimum van 2,5 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-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

Piet Heinstraat 12 is uitstekend bereikbaar, op slechts enkele minuten lopen van Enschede Centraal Station. De locatie ligt in het stadscentrum en is goed ontsloten via de stadsring en uitvalswegen. Parkeergelegenheid is aanwezig in de directe omgeving, zowel op straat (betaald) als in nabijgelegen parkeergarages.

Omgevingsfactoren

De locatie bevindt zich in het bruisende centrum van Enschede, op loopafstand van het station, winkels, horeca en zakelijke dienstverleners. Dit zorgt voor een levendige, goed bereikbare en representatieve werkomgeving.

Locatieaanduiding

Piet Heinstraat 12 is centraal gelegen in het hart van Enschede, direct achter het NS-station en nabij het Van Heekplein. De locatie maakt onderdeel uit van het kernwinkelgebied en ligt op steenworp afstand van winkels, horecagelegenheden en diverse kantoorfuncties.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Per direct.

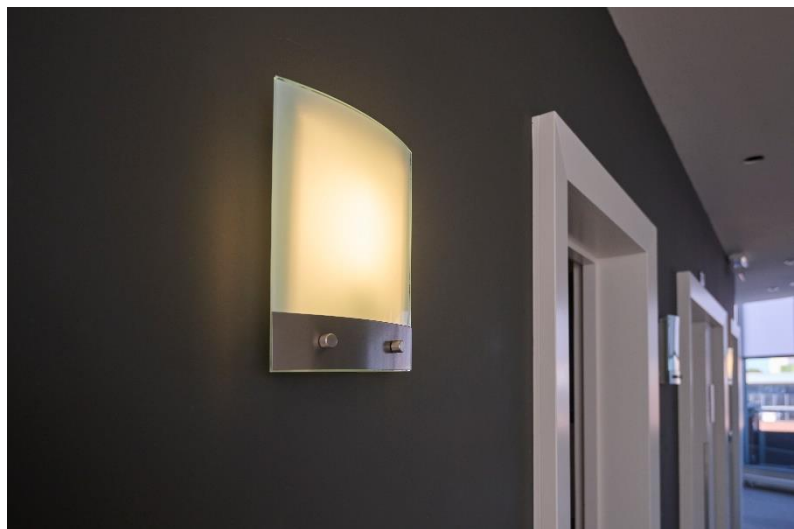
Voorbehoud

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

BIJLAGEN

GEBOUWGEGEVENS



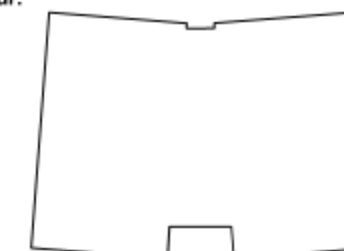
Gebouw : 1736 PIET HEINSTRAT
Adres : Piet Heinstraat 12
Plaats : Enschede
Datum : 15-3-2013
Bouwlaag : 4e Verdieping

Certificaat
A

Ruimten:

Kantoor	269.55	m²
Specifiek	6.28	m²
Sanitair	17.52	m²
Hor-Verkeer	7.67	m²
Vert-Verkeer	36.65	m²
Installatie	0.95	m²
VVO	301.03	m²
BVO	389.73	m²

Contour:



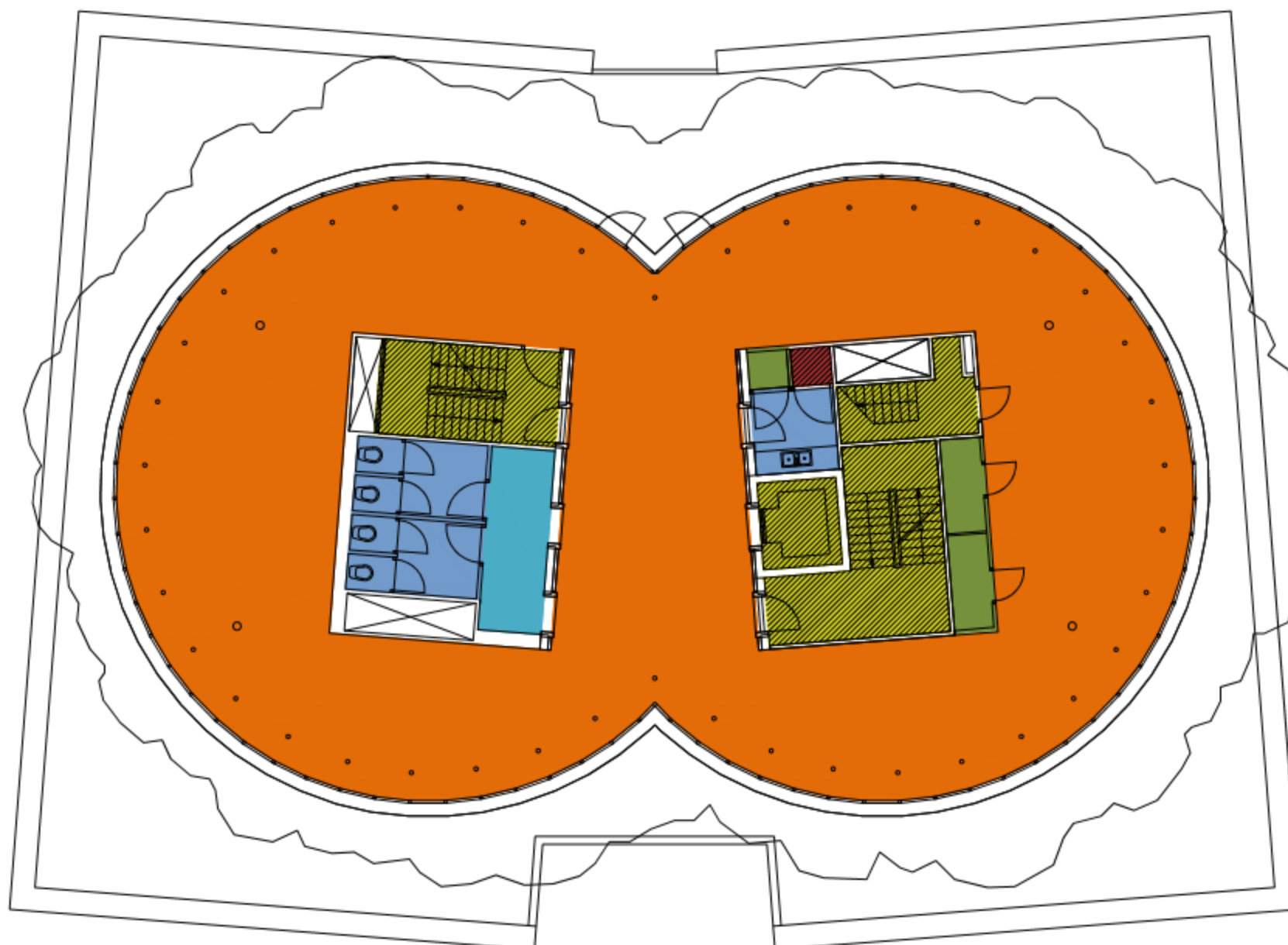
Informatie:

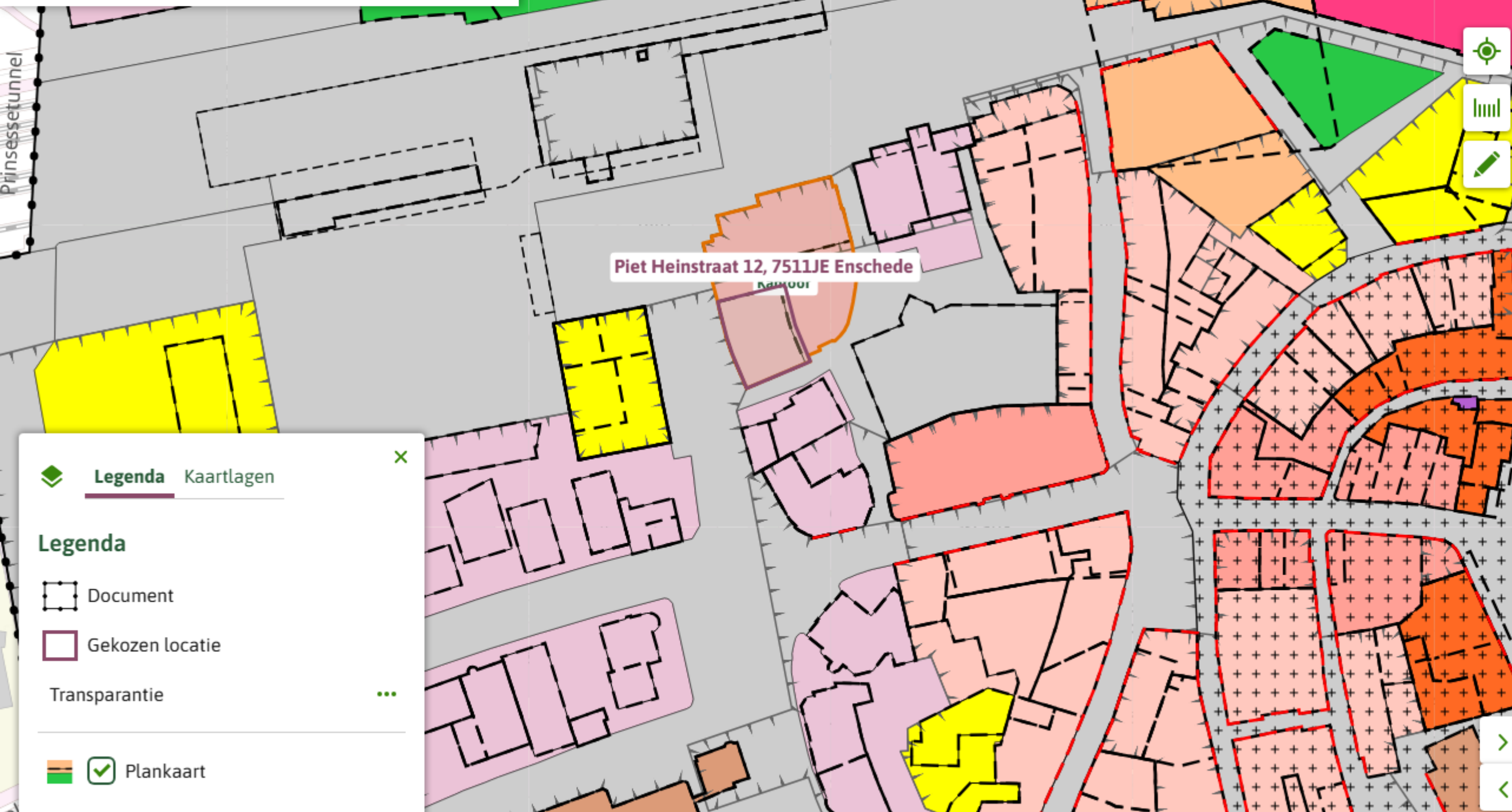
Herkomst gebruikte plattegronden:
- Verstrek door DTZ

Opname:
- Op locatie

Meetapparatuur:
- Geijkte lasermeter

Aannames:
- Geen



[← Locatie zoeken](#)**Piet Heinstraat 12, 7511JE Enschede**[✓ Toon documenten op gekozen locatie](#)

Binnenstad 2016

bestemmingsplan - Gemeente Enschede

meer documentkenmerken

vastgesteld 17-07-2017 - geheel onherroepelijk in werking

[Plekinfo](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Bijlagen bij toelichting](#) [Gerelateerd](#)[Overig](#) [Toelichting](#)

Bestemmingsvlakken (2)

[Kantoor >](#) [Verkeer - Verblijfsgebied >](#)

Bouwvlakken (1)

[bouwvlak >](#)

Functieaanduidingen (1)

[maatschappelijk >](#)

Gebiedsaanduidingen (1)

[overige zone - archeologisch waardevolgebied >](#)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

12 Kantoor

12.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor “Kantoor” aangewezen gronden zijn bestemd voor zakelijke dienstverlening.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' is ambachtelijke bedrijvigheid toegestaan.
- c. 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.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is publieksgerichte dienstverlening toegestaan.
- e. 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.
- f. 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).
- g. 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**

- a. 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.
- 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.

▪ **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:

- a. 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;

- b. 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;
- c. 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);
- d. 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:

- i. het woon- en leefklimaat;
- j. het straat- en bebouwingsbeeld;
- k. de verkeersveiligheid;
- l. de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- m. de sociale veiligheid;
- n. de milieusituatie;
- o. de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- p. 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:

- a. het verwijderen van de aanduiding "bedrijf";
- b. het verwijderen van de aanduiding "detailhandel";
- c. het verwijderen van de aanduiding "dienstverlening",
- d. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3";
- e. 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:

- 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.

▪ **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.