Snelder Zijlstra
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars

TE HUUR

Representatieve kantoorruimtes

Hoedemakerplein 2, Enschede

Vragen? Bel Elizabeth Molema | 053 485 22 44

OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij aan representatieve kantoorruimten vanaf 20 m² op een absolute toplocatie, gelegen in het centrum van Enschede, aan het Hoedemakerplein 2. De kantoorruimten kennen een hoogwaardig afwerkingsniveau en zijn gesitueerd op de 2e etage van het onderhavige kantoorgebouw. Het 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 gebouw vestigen.

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

Bestemmingsplan

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

Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	B
Nummer	7683

OPLEVERINGSNIVEAU

De objecten worden opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

- Gezamenlijke entree gesitueerd op de begane grond
- Lift
- Systeemplafonds v.v. verlichtingsarmaturen
- CV (gas) installatie met radiatoren
- Gezamenlijke pantry
- Toiletgroepen
- Databekabeling (bestaand)
- Topkoeling in combinatie met luchtbehandeling
- Glasvezelaansluiting aanwezig in gebouw
- Energielabel A
- Parkeren met betaald abonnement mogelijk in naastgelegen stationsgarage

HUURGEGEVENS

Omschrijving	Oppervlakte	Jaarhuur	Maandhuur	Servicekosten	Totaal per maand (excl. btw)
Kamer 1	ca. 30 m²	€ 4.867,79	€ 405,65	€ 125,00	€ 530,65
Kamer 3	Ca. 18 m²	€ 2.920,67	€243,39	€ 75,00	€318,39
Kamer 6	ca. 20 m²	€ 3.245,19	€ 270,43	€ 83,33	€ 353,77
Kamer 7	ca. 45 m²	€ 7.301,68	€ 608,47	€ 187,50	€ 795,97
Kamer 8	ca. 20 m²	€ 3.245,19	€ 270,43	€ 83,33	€ 353,77
Kamer 9	ca. 25 m²	€ 4.056,49	€ 338,04	€ 104,17	€ 442,21

Huurtermijn

1 jaar.

Opzegtermijn

3 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 bus- en treinstation van Enschede gelegen. De Rijkssnelweg A35/A1 richting Amsterdam, Duitsland en omliggende steden 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 en Daniels Tandheelkunde.

Tevens is de Oude Markt met vele goede en gezellige lunchfaciliteiten op enkele loopminuten afstand gesitueerd.

Parkeren

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 zie: https://www.enschede.nl/abonnement-parkeergarage

OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

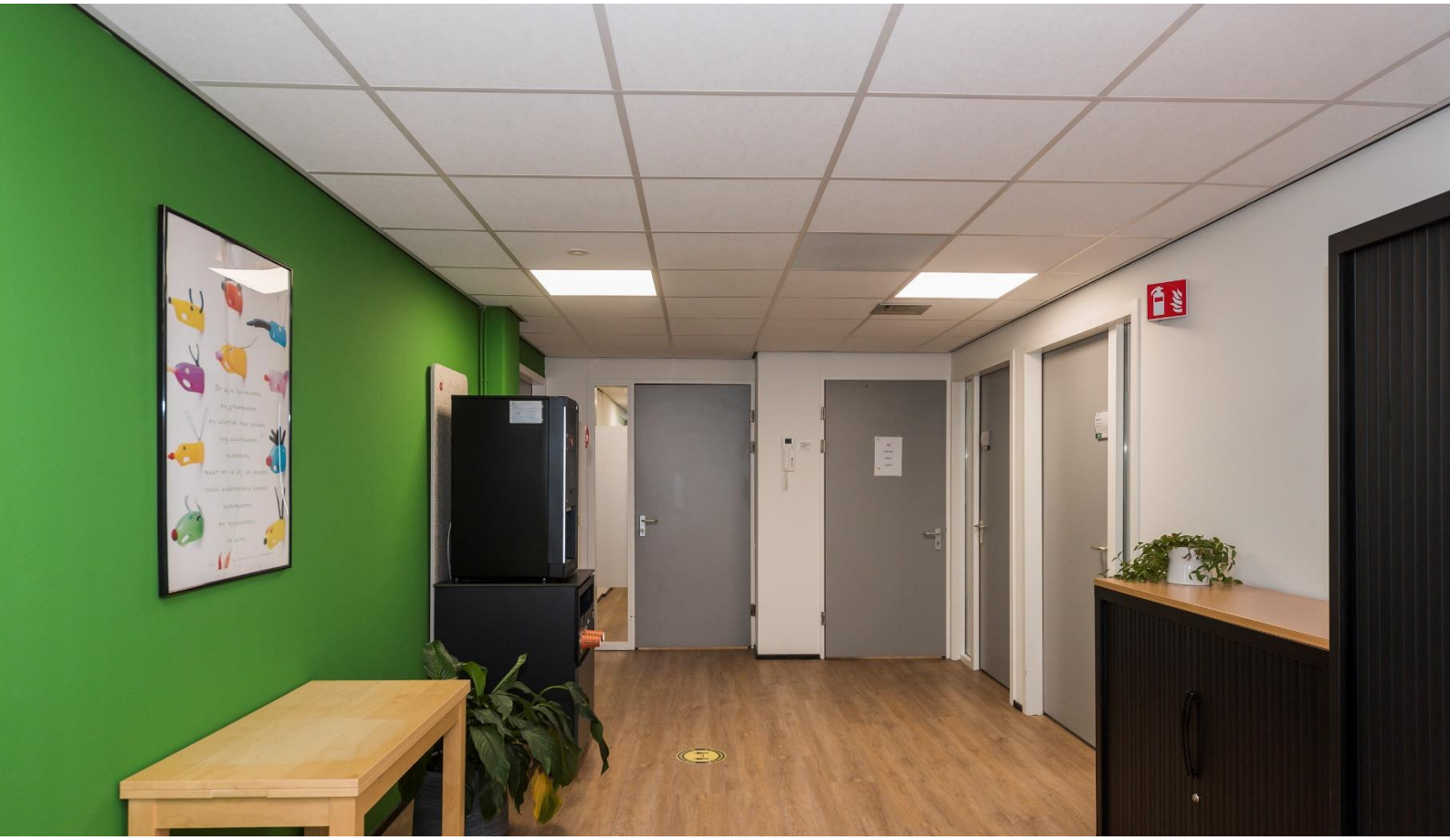
Aanvaarding per direct.

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.



Hoedemakerplein 2

daniels

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

BIJLAGEN

Te Huur

Algemene ruimte

201 trappenhuis
202 lift
203 meterkast
204 werkkast
205 leidingkoker
206 toilet heren
207 toilet dames
208 leidingkoker

Werk : revisietekening hoedemakersplein

Werknr : 9113 Gewijzigd

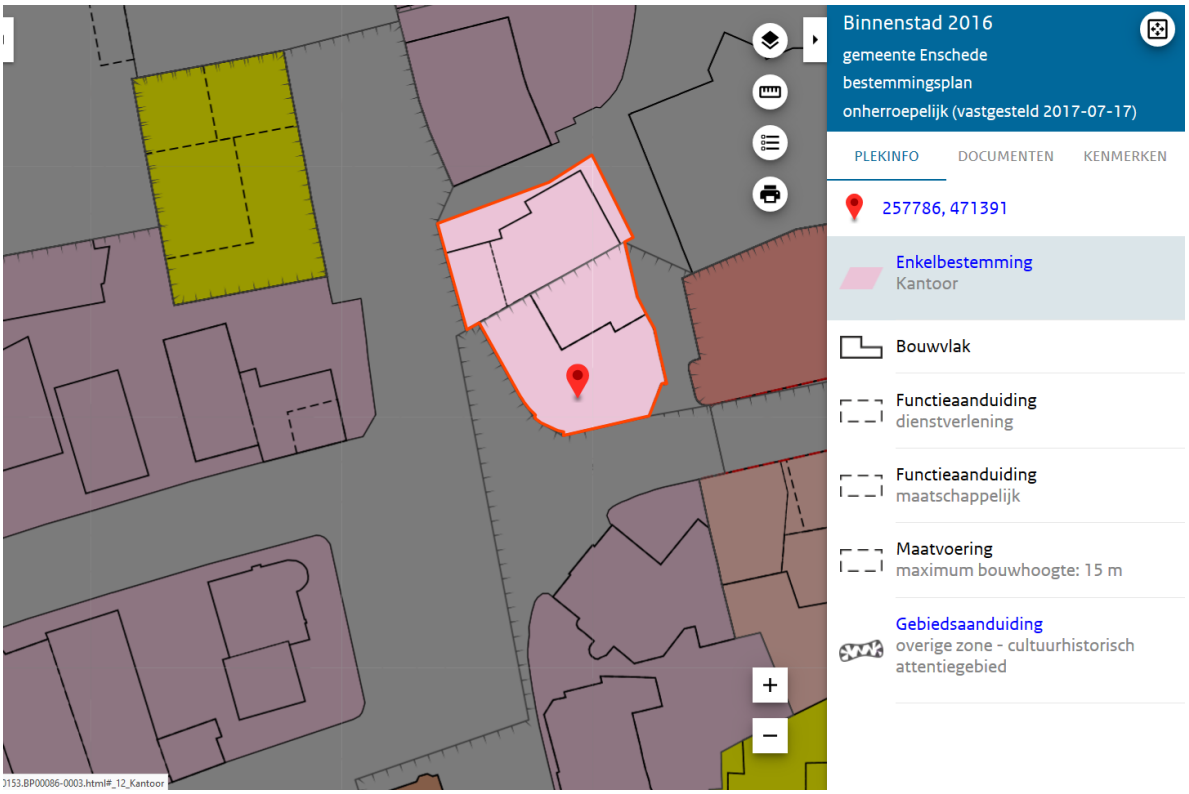
schaal : 1: 100 Datum

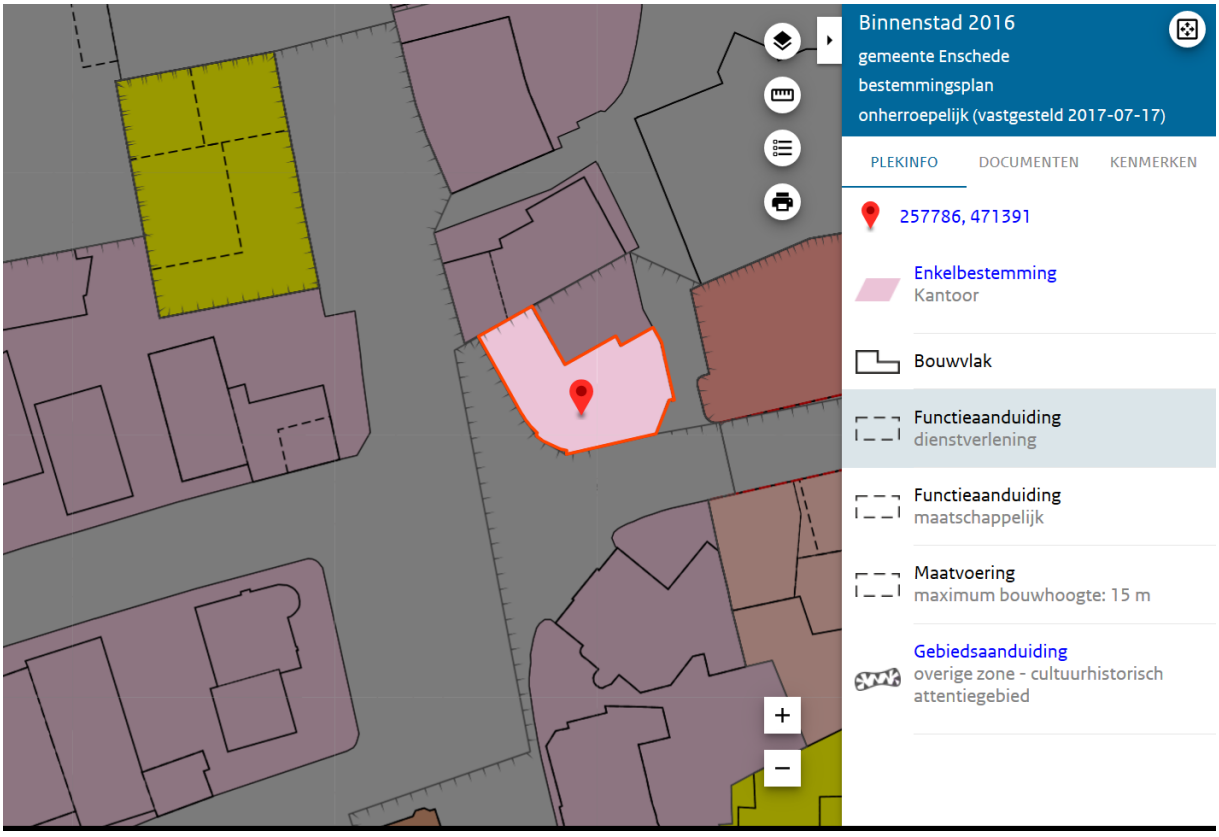
BURO DE BOER
architekten & stadsbouwkundigen

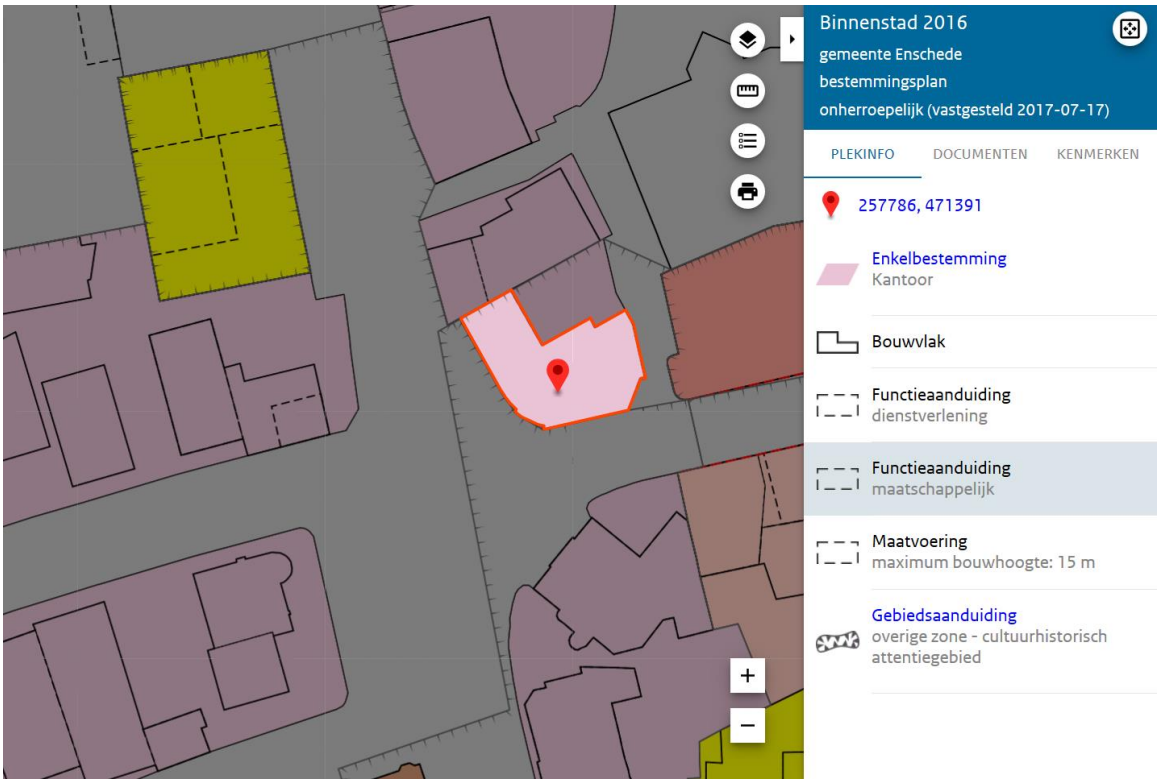
Buro de Boer B.V.
architekten en stedebouwkundigen

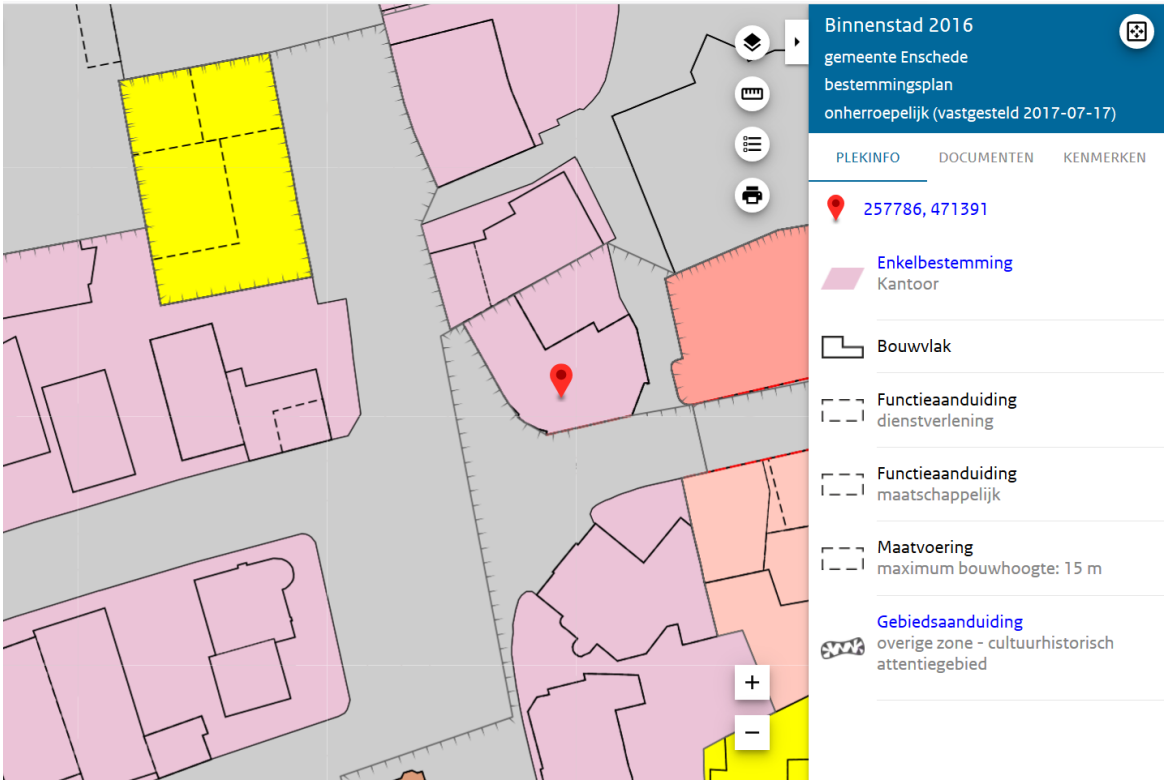
2e verdieping

Ir. J. Astrego b.i.s.
S.B. de Boer arch. h.b.o./b.n.a.
Emmastraat 135 - 7513 BB Enschede
Telefoon 053 - 303835
Telefax 053 - 321672


Binnenstad 2016
gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-07-17)
PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN
257786, 471391
Enkelbestemming
Kantoor
Bouwvlak
Functieaanduiding
dienstverlening
Functieaanduiding
maatschappelijk
Maatvoering
maximum bouwhoogte: 15 m
Gebiedsaanduiding
overige zone - cultuurhistorisch attentiegebied
)153.BP00086-0003.html#_12_Kantoor


Binnenstad 2016
gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-07-17)
PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN
257786, 471391
Enkelbestemming
Kantoor
Bouwvlak
Functieaanduiding
dienstverlening
Functieaanduiding
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
Functieaanduiding
dienstverlening
Functieaanduiding
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
Functieaanduiding
dienstverlening
Functieaanduiding
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:

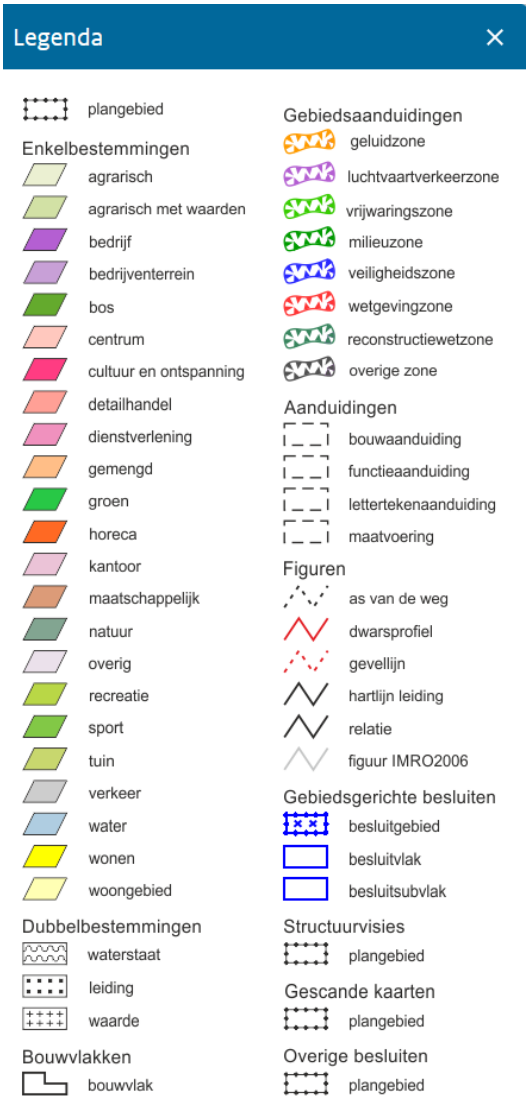
- het verwijderen van de aanduiding "bedrijf";
- het verwijderen van de aanduiding "detailhandel";
- het verwijderen van de aanduiding “dienstverlening”,
- het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3";
- het verwijderen van de aanduiding "maatschappelijk".

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 critreria 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 monumentele of cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.