



Industriële uitstraling

Kantoorruimte van ca. 550 m² VVO

TE HUUR

KANTOORRUIMTE

in de "Performance Factory"

Hoge Bothofstraat 39 F + H, Enschede
Vragen? Bel Elizabeth Molema of Roy Duijn! | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

De Performance Factory is een bruisende talentenfabriek. Jong en oud kan hier terecht. Voor zorg en welzijn, kunst, cultuur en ambacht. Maar ook voor onderwijs, sport én ondernemen. Van kleine start-ups tot grote organisaties; voor iedereen is er ruimte. Eén ding hebben ze gemeen; iedereen werkt aan het ontwikkelen van talent. Door te verbinden en samendoen!

In de Performance Factory is er ruimte voor huurders die hun talenten willen laten schitteren. We hebben verschillende ruimtes beschikbaar, variërend in m². Of je nu een startende ondernemer bent, een gevestigde organisatie of een creatieve professional, bij ons vind je de ruimte die perfect bij jouw behoeften past.

Zie je het zitten om onderdeel te worden van de Performance Factory? Dan gaan wij graag met jou het gesprek aan om te kijken of jij de geschikte huurder bent!

De Performance Factory is gunstig gelegen aan de rand van het stadscentrum en dicht bij het station, waardoor het gemakkelijk bereikbaar is voor bezoekers. En ja, je kunt er ook eenvoudig (betaald) parkeren.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan "De Bothoven 2016" met als enkel bestemming: "Gemengd – 3"
Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website:
omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie

Waarom kiezen voor de Performance Factory?

- **Talentontwikkeling:** Ieder talent is belangrijk. Binnen de Performance Factory is daar ruimte voor. En we zien graag dat die ruimte benut wordt.
- **Ondernemerschap:** We willen niet alleen individuele talenten stimuleren, maar ook start-ups en (gevestigde) organisaties en ondernemers.
- **Duurzaamheid:** In onze ideale wereld zouden alle mensen en organisaties in topconditie zijn: zowel fysiek, mentaal als economisch. Daarom kiezen we voor GROEN en gaan we zuinig om met onze middelen.
- **Goed teamwork:** Bij de Performance Factory staan samenwerking en inspiratie centraal. Je leert van anderen en wordt gemotiveerd om het beste uit jezelf te halen.

Indeling en oppervlakte(en)

Het bedrijfsverzamelgebouw Performance Factory is thans grotendeels verhuurd. De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 1.160 m².

Op dit moment is er ca. 550 m² kantoorruimte beschikbaar voor de verhuur. Indien gewenst bestaat tevens de mogelijkheid om bedrijfsunits te huren op de begane grond.

Beschikbare kantoorunits

Ruimte	Oppervlakte VVO	Oppervlakte inclusief algemene ruimte
39 H + F	ca. 550 m ² VVO	700 m ² incl. algemene ruimte

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

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

- Karakteristieke entree v.v. bemande receptie
- Postbussen
- Centrale ontmoetingsruimte v.v. restaurant
- Betonnen vloeren
- Verwarming middels vloerverwarming i.c.m. warmtepomp
- Internet tegen betaling in eigen ruimte/vrij toegankelijk in de algemene ruimte

Verhuurder biedt huurder de mogelijkheid om de onderhavige kantoorruimten aan te passen op de specifieke gebruikerswensen van de huurder. Verhuurder is bereid om tegen een nader te bepalen meerprijs deze huurderswensen te verdisconteren in de huurprijs. Het is belangrijk, dat de kantoorruimten het afwerkingsniveau krijgen dat bij u, de gebruiker, past.

OVERIGE HUURGEGEVENS

Huurprijzen

€ 69.500,-- per jaar, te vermeerderen met btw.

Servicekosten- en energiekosten

€ 27.500,-- jaar, te vermeerderen met btw.

De servicekosten omvatten o.a. warmte, water, elektra in eigen ruimte

Algemene ruimte: schoonmaak, wifi, glasbewassing algemene ruimte, beveiliging in

Huurtermijn

In overleg doch minimaal 1 jaar.

Verlengingstermijn

In overleg.

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 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 onderhavige object is zeer goed bereikbaar door haar ligging en op loop-/fietsafstand van het NS-station.

Locatie/Omgevingsfactoren

De Performance Factory staat op een bijzondere locatie aan de rand van het centrum van Enschede op het voormalige Polaroid fabrieksterrein welke is gelegen in de wijk 'Bothoven' en vlak bij het centraal station. Alle voorzieningen zijn in de nabije omgeving aanwezig.

Parkeren

Er zijn ruim voldoende (betaald) parkeermogelijkheid op eigen terrein en rondom het gebouw.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding per direct.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Energielabel

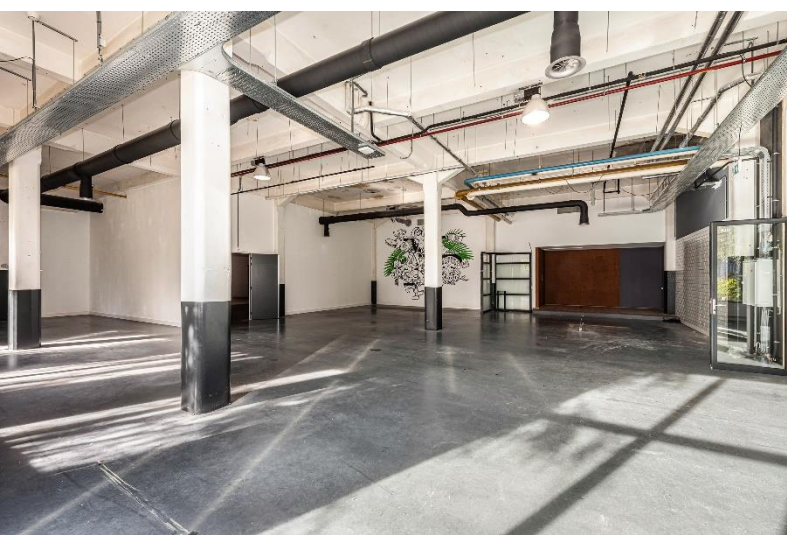
Energielabel A.

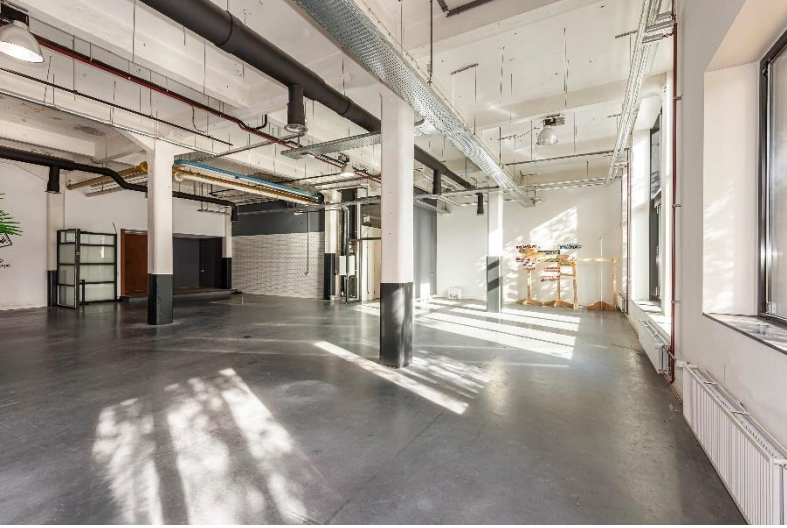
Informatie

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.

Tot slot

Wij denken daarom graag met u mee, onderzoeken en bespreken de mogelijkheden tot maatwerk. Met genoegen maken we tijd voor u vrij om eens verder te praten over de kansen, die dit gebouw u kan bieden.







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

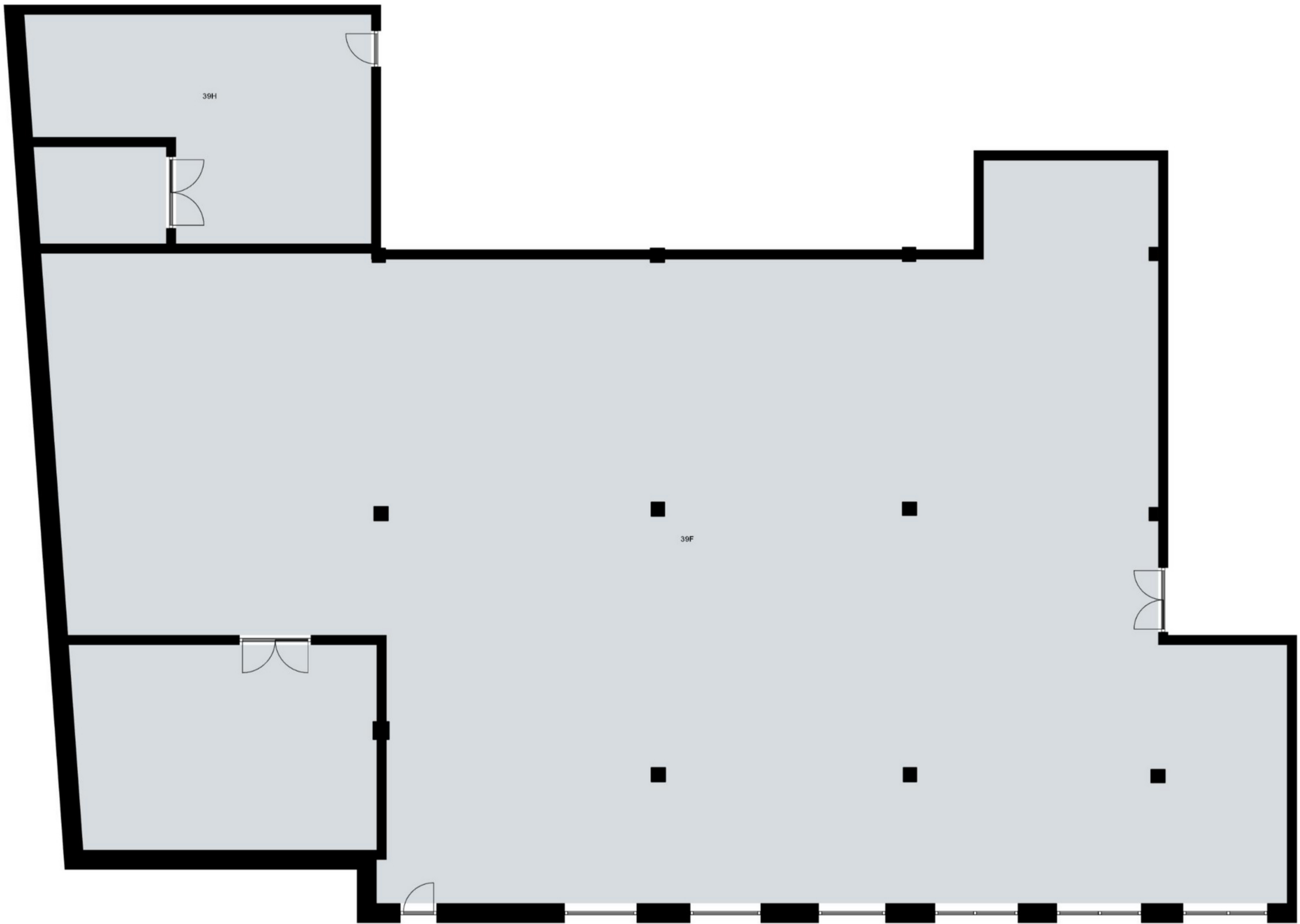


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl

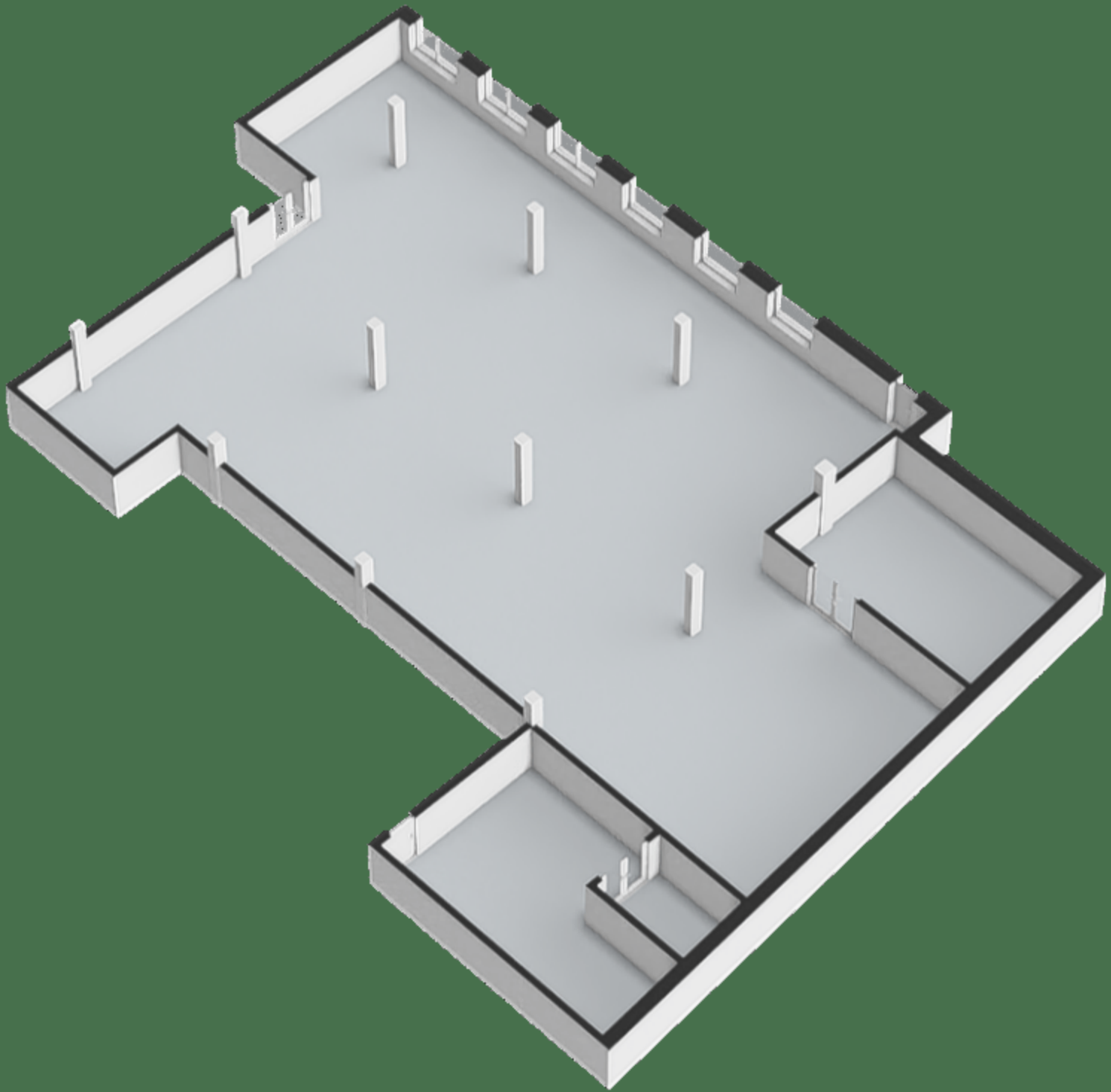


Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

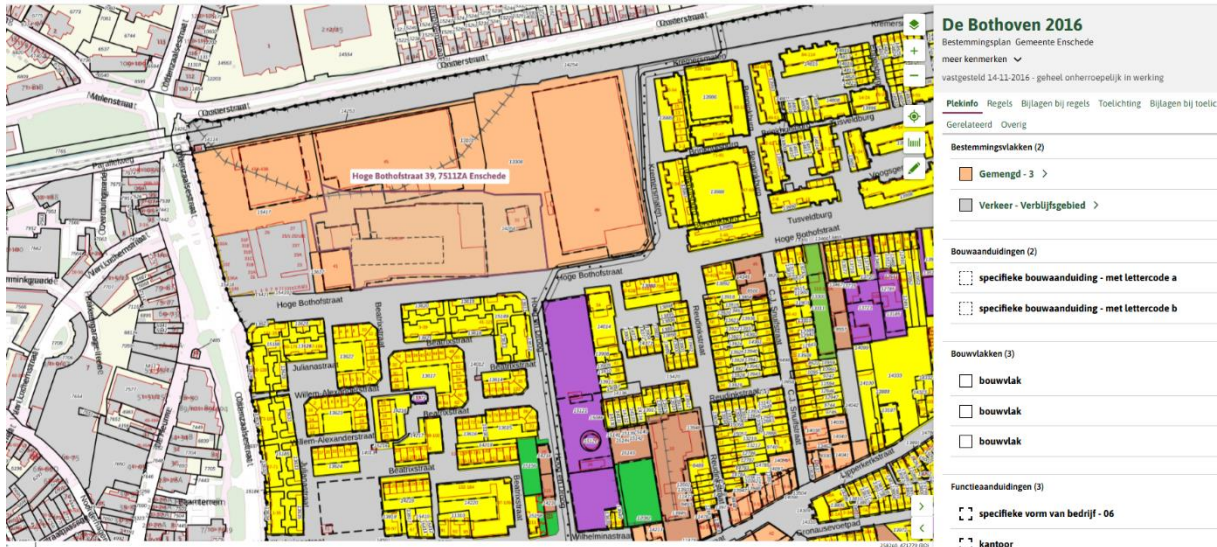
BIJLAGEN



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



BESTEMMINGSPLAN 'DE BOTHOVEN 2016'



Artikel 7 Gemengd - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "["Gemengd -3"](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. bedrijfsactiviteiten, functies en (maatschappelijke) voorzieningen uit de hoofdgroepen Bedrijven, Cultuur en Ontspanning, Dienstverlening, Maatschappelijk en Sport die zijn genoemd in de categorieën A en B van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2), met uitzondering van risicovolle bedrijven en -inrichtingen, geluidszoneringsplichtige inrichtingen, vuurwerkbedrijven en geluidgevoelige functies;
 2. praktijkruimten;
 3. [stadswerkplaats](#);
 4. buitensportvoorzieningen;
 5. [stadslandbouw](#);
 6. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals een kantine/bedrijfsrestaurant, sportkantine, bergingen, trappenhuizen, parkeervoorzieningen, gebouwde voorzieningen ter ontsluiting van het parkeerdek, groenvoorzieningen, (openbare) nutsvoorzieningen en verblijfsgebied.
- b. Op de voor "Gemengd -3" aangewezen gronden zijn naar aard, omvang en openingstijden ongeschikt en gerelateerd aan de onder a omschreven doeleinden tevens toegestaan:
1. verkoop van ter plaatse geproduceerde en aanverwante producten, met een maximum van 100 m² winkelvloeroppervlak per [bedrijfsgebouw](#).

- c. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zijn de gronden tevens bestemd voor [zakelijke dienstverlening](#) en kantoreenheden;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 05' zijn de gronden tevens bestemd voor een fotochemisch productiebedrijf met daaraan ondergeschikt de verkoop van geproduceerde en aanverwante producten. Ten aanzien van de verkoop van geproduceerde en aanverwante producten is het bepaalde in dit lid onder b van overeenkomstige toepassing.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- 06' zijn de gronden tevens bestemd voor een operaproductiebedrijf met daaraan ondergeschikt de verkoop van aanverwante producten. Ten aanzien van de verkoop van geproduceerde en aanverwante producten is het bepaalde in dit lid onder b van overeenkomstige toepassing.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de voor "Gemengd - 3" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in artikel 7.1 worden gebouwd.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum vloeroppervlakte (bvo)" mag het aangegeven bruto vloeroppervlak ten behoeve van zakelijke dienstverlening en/of kantoorruimten niet worden overschreden;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mogen buiten het bouwvlak aan de hoofdfuncties meerdere ondergeschikte gebouwen worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de gezamenlijke maximum oppervlakte van aan de hoofdfunctie ondergeschikte gebouwen bedraagt 50 m²;
 - 2. de maximum bouwhoogte van een aan de hoofdfunctie ondergeschikt gebouw bedraagt 4,50 meter.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overig straatmeubilair, bedraagt 5 meter.
- d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding a is een 'landmark' of bouwkundig accentpunt toegestaan met een maximum bouwhoogte van 25 meter.

- e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding b is op het dak de bouw van technische installaties toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3,5 meter, gerekend vanaf de nok van het dak.

7.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van [nutsvoorzieningen](#) gelden de volgende bepalingen:

- a. de [oppervlakte van een bouwwerk](#) mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de [goothoogte van een bouwwerk](#) mag maximaal 3 meter bedragen.
- c. de maximum [bouwhoogte van een bouwwerk](#) bedraagt 5 meter.

7.2.5 Bestaande bebouwing

[Bestaande bebouwing](#), die afwijkt van het bepaalde in de leden [7.2.1](#), [7.2.2](#), [7.2.3](#) en/of [7.2.4](#) mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid [7.2.2](#), onder d, voor een gezamenlijk oppervlak van aan de hoofdfunctie ondergeschikte gebouwen buiten het bouwvlak tot een maximum gezamenlijk oppervlak van 75 m²;
- b. lid [7.2.3](#), onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum bouwhoogte van 3 meter;
- c. lid [7.2.3](#), onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum bouwhoogte van 7 meter;
- d. lid [7.2.5](#), 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.

7.3.2 Voorwaarden voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid

- a. De in lid [7.3.1](#) genoemde [omgevingsvergunningen](#) worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het woon- en leefklimaat;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de milieusituatie;
 - 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- b. Voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in lid 7.3.1 onder a, geldt als aanvullende voorwaarde dat nieuwe dan wel te wijzigen bedrijfsactiviteiten of functies moeten passen binnen het concept 'The Performance Factory' zoals beschreven in het Ambitiedocument Polaroid in bijlage 4 van deze regels.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. bedrijfsactiviteiten of functies die conflicteren met- of belemmerend werken op de bedrijfsvoering van het fotochemisch productiebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 05';
- b. bedrijfsactiviteiten of functies die conflicteren met- of belemmerend werken op de bedrijfsvoering van het operaproductiebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 06';
- c. bedrijfsactiviteiten of functies die zijn genoemd in categorie C van de hoofdgroepen Bedrijven, Cultuur en Ontspanning, Dienstverlening, Maatschappelijk en Sport van de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging in bijlage 2 van deze regels;
- d. het gebruik van gebouwen voor permanente bewoning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan toegestaan in lid [7.1](#) onder b., d. en e.;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, met inbegrip van congres- en vergaderaccommodatie en/of een hotel, anders dan een kantine of bedrijfsrestaurant als bedoeld in lid [7.1](#) sub a. onder 6.;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een autoherstelbedrijf;
- i. het gebruik van gebouwen als zelfstandig kantoor, anders dan bedoeld in lid [7.1](#) sub c.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid [7.1](#) , onder a, ten behoeve van de vestiging van een bedrijfsactiviteit of functie dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande bedrijfsactiviteit of functie in een bedrijfsactiviteit of functie die niet is genoemd in categorie A of B van de hoofdgroepen Bedrijven, Cultuur en Ontspanning, Dienstverlening, Maatschappelijk en Sport van de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging in bijlage 2 van deze regels, mits die bedrijfsactiviteit of functie, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 7.1, onder a, toegestane bedrijfsactiviteiten en functies dan wel naar aard en omvang en openingstijden ondergeschikt en gerelateerd is aan de hoofdfunctie;
- b. lid [7.1](#) , onder b, ten behoeve van een winkelvloeroppervlak van meer dan 100 m² per bedrijfsgebouw;
- c. lid [7.1](#) , onder e, ten behoeve van het realiseren van niet bedrijfsmatig geëxploiteerde gastenverblijven voor zangers/acteurs met een maximum logiescapaciteit van 10 personen.

- d. lid [7.4](#), onder g, ten behoeve van de vestiging van niet bedrijfsmatig geëxploiteerde horeca die naar aard en omvang en openingstijden ondergeschikt en gerelateerd is aan de hoofdfunctie.
- e. lid [7.1](#) onder a. voor het toestaan van een geluidgevoelige functie op een locatie waarvan d.m.v. akoestisch onderzoek is aangetoond dat er voor de realisatie van geluidgevoelige functies geen belemmeringen zijn.

7.5.2 Voorwaarden voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid

- a. De in lid [7.5.1](#) genoemde [omgevingsvergunningen](#) worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het woon- en leefklimaat;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de milieusituatie;
 - 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in lid [7.5.1](#) geldt als aanvullende voorwaarde dat nieuwe dan wel te wijzigen bedrijfsactiviteiten of functies moeten passen binnen het concept 'The Performance Factory' zoals beschreven in het Ambitiedocument Polaroid in bijlage 4 van deze regels.
- c. Voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in lid [7.5.1](#) onder b geldt daarnaast als expliciete voorwaarde dat het moet gaan om een bijzonder marktinitiatief met een grote toegevoegde waarde voor de economische structuur van de gemeente Enschede.
- d. Tot niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging in bijlage 2 van deze regels genoemde bedrijfsactiviteiten of functies als bedoeld in lid [7.5.1](#) worden in ieder geval begrepen: bedrijfsactiviteiten of functies op het gebied van sport, bewegen en gezonde leefstijl, kunst, cultuur en ambacht die passen binnen het concept 'The Performance Factory' zoals beschreven in het Ambitiedocument Polaroid in bijlage 4 van deze regels.

7.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Ter plaatse van de gebouwen Noordwest, Noord en Zuid, zoals weergegeven op de tekening in bijlage 3 van deze regels is het verboden om (ver)bouwwerkzaamheden uit te voeren aan gevels en pannendaken zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien de werkzaamheden aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig de in bijlage 5 van deze regels opgenomen randvoorwaarden.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a is niet noodzakelijk wanneer uit nader soortgericht onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen, steenmarter, gierzwaluw en huismus blijkt dat de functionaliteit van de eventueel aanwezige verblijfplaatsen is gegarandeerd dan wel indien de werkzaamheden worden uitgevoerd overeenkomstig een door het bevoegd gezag verleende ontheffing Flora- en faunawet.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

7.7.1 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 “specifieke vorm van bedrijf - 05”,
 1. indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
 2. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
- b. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 06",
 1. indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
 2. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
- c. het verwijderen van de aanduiding "kantoor" met de daarbij behorende aanduiding "maximum vloeroppervlakte (bvo)",
 1. indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
 2. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
- d. het toevoegen van de aanduiding 'parkeerterrein' voor het mogelijk maken van de exploitatie van parkeervoorzieningen ten behoeve van openbaar toegankelijk parkeren.

7.7.2 Voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in lid 7.7.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 1. het woon- en leefklimaat;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de milieusituatie;
 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 7. het concept 'The Performance Factory' zoals beschreven in het Ambitiedocument Polaroid in bijlage 4 van deze regels.
- b. Aanvullend aan de onder a genoemde voorwaarden geldt voor toepassing van de in lid 7.7.1 onder d genoemde wijzigingsbevoegdheid als expliciete voorwaarde dat de parkeerbalans in het plangebied niet onevenredig mag worden verstoord.

- c. Het gebruik mag niet conflicteren met of belemmerend werken op de bedrijfsvoering van respectievelijk het fotochemische productiebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 05' en/of het operaproductiebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm ven bedrijf - 06'.