



Kantoorvilla

Nabij Centraal Station

Eigen parkeerplaatsen

## TE HUUR KANTOORRUIMTE

**M.H. Tromplaan 3, Enschede**

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Te huur zeer representatieve kantoorruimte gelegen op de 2e verdieping in kantoorvilla met parkeergelegenheid op eigen terrein. De kantoorvilla is gesitueerd in het zakelijke hart van Enschede aan de M.H. Tromplaan 3. Op eigen terrein zijn 4 parkeerplaatsen beschikbaar en in de nabije omgeving is meer dan voldoende (betaald) parkeren aanwezig.

Het pand is voorzien van nieuwe HR+ ketels en beschikt over energielabel B.

### Bestemmingsplan

'Binnenstad 2016' met als enkelbestemming "kantoor" (zie bijlage).

### Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	H
Nummer	1123
Groot	687 m <sup>2</sup>

### Bouwjaar

1994.

### Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 331 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Kelder	Opbergruimte	100 m <sup>2</sup>
2 <sup>e</sup> verdieping	Kantoorruimte	231 m <sup>2</sup>
Totaal		331 m <sup>2</sup>

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:

### Algemeen

- Airconditioning
- Systeemplafond met verlichtingsarmaturen
- Kabelgoten inclusief databekabeling
- Pantry
- Toiletvoorzieningen
- CV (gas) installatie met radiatoren
- Nieuwe HR+ ketels
- Alarminstallatie
- Lift
- Energielabel B



## HUURGEGEVENS

### Huurprijs

Kantoorruimte: € 125,-- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw.

Bergruimte : € 45,-- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw.

### 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

Het onderhavige object ligt op circa 2 minuten loopafstand van het centrale bus- en treinstation van Enschede. Tevens is de Oude Markt met vele goede en gezellige lunchgelegenheden op enkele minuten loopafstand gesitueerd. De Rijksweg A35 is eenvoudig te bereiken middels de Singel en de Westerval.

### Omgevingsfactoren

De betreffende kantoorvilla aan de M.H. Tromplaan is gelegen midden in het zakelijke hart van Enschede. De M.H. Tromplaan staat bekend om haar statige kantoorvilla's en haar groene representatieve uitstraling. In nabijheid gelegen zijn o.a. Huiskes Notariaat, Hordijk & Hamer Notarissen, Twente Board Development, Saxion Hogeschool en Daniels Tandheelkunde.

### Parkeren

Op eigen terrein zijn 4 parkeerplaatsen beschikbaar en in de nabije omgeving is meer dan voldoende (betaald) parkeren aanwezig.



## 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 m<sup>2</sup> zijn kernbegrippen.



**Alexander Engelbertink**  
053 485 22 44



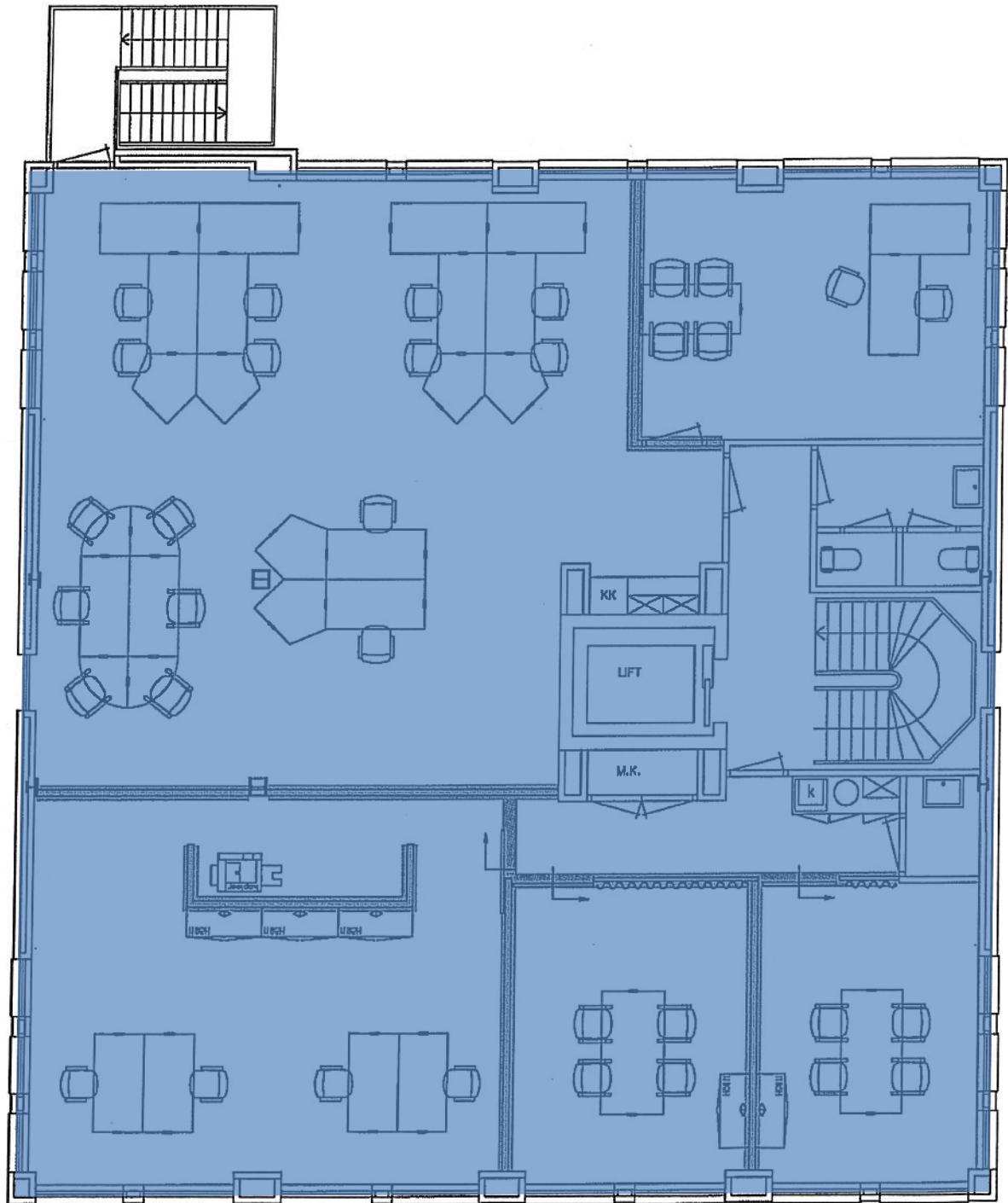
Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars

## BIJLAGEN

---



**Renvooi**

VERWIJDEREN

**Verwijderen**

projekt M.H. Tromplaan 3  
Enschede

locatloncode  
751100

teknr  
B002

opdrachtgever  
betreft

onderwerp Plattegrond 2e verdieping

schaal 1 : 100  
datum 21-01-2010  
maten mm, A4

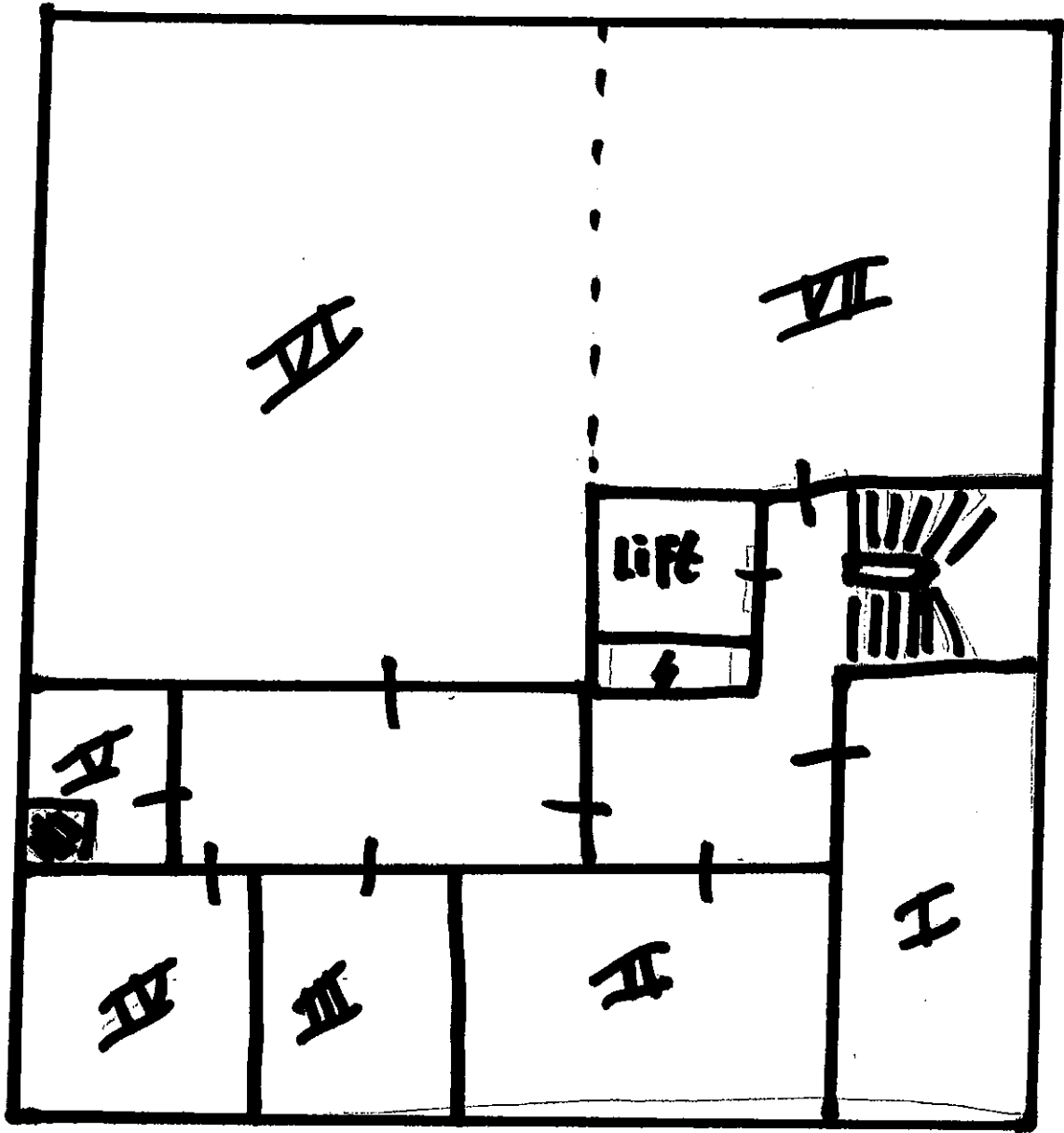
wjz. a wjz. e

wjz. b wjz. f

ontwerp  
get. Inbo  
projectleider

wjz. c wjz. g

wjz. d wjz. h



Kelder

<b>Plannaam:</b>	<b>Binnenstad 2016</b>	Datum afdruk:	2017-10-27
Naam overheid:	gemeente Enschede	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2017-07-17
Planidn:	NL.IMRO.0153.BP00086-0003	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel 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.

## Bestemmingsplannen

Vergrotten

### Binnenstad 2016

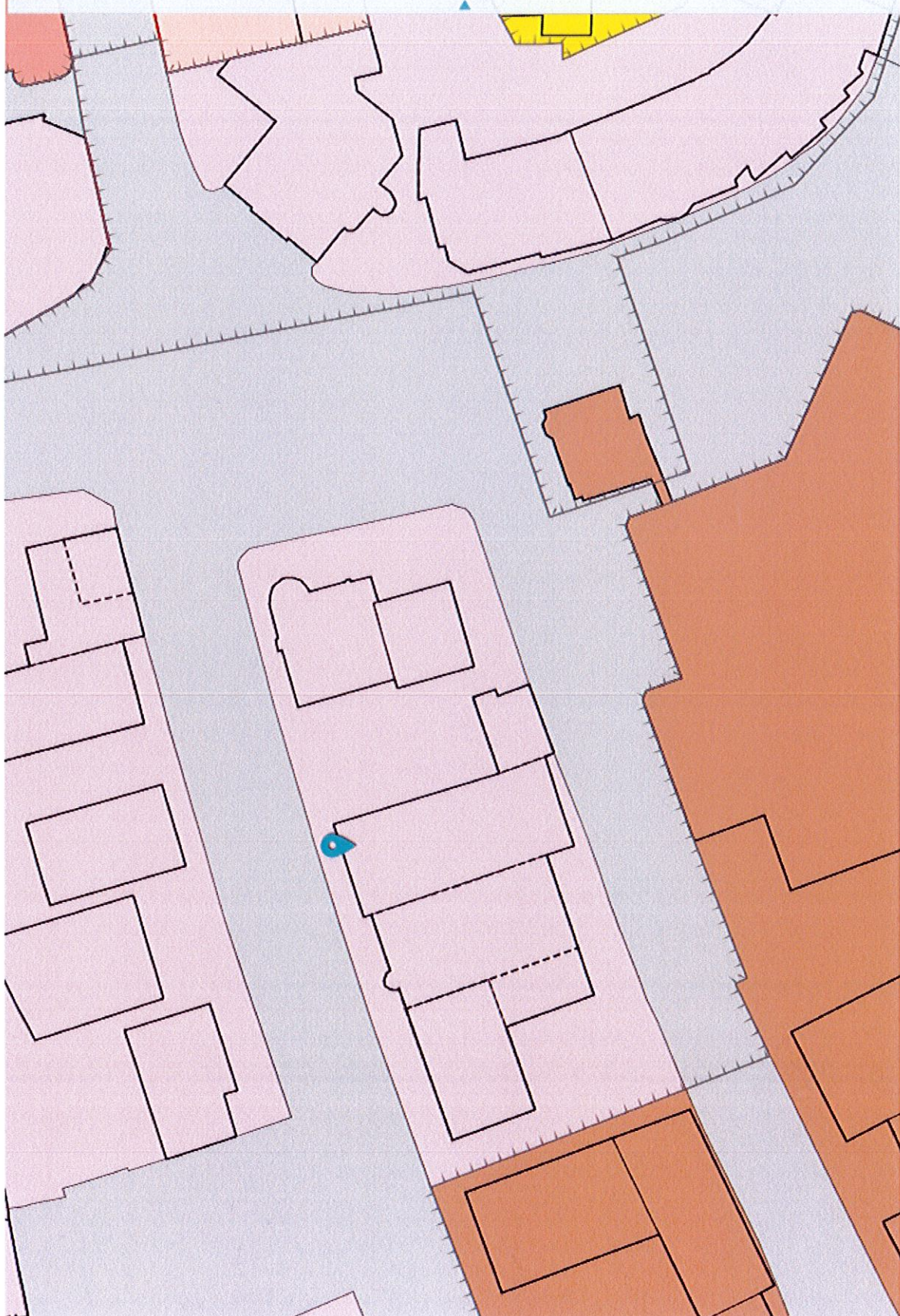
- planstatus : vastgesteld 2017-07-17
- identificatie : NL.IMRO.0153.BP00086-000
- type plan : bestemmingsplan
- naam overheid : gemeente Enschede
- ondergrond : grootschalige basiskaart (Gf IMRO-versie : IMRO2012)

Zoom naar het hele plan

### Detailinformatie locatie

- Enkelbestemming Kantoor**  
Bestemd voor: **kantoor**
- Maatvoering**  
Maximum bouwhoogte (m): 13
- Bouwvlak bouwvlak**
- Gebiedsaanduiding overige zone - a**  
Artikelnummer: 25  
Gebiedsaanduiding groep: overige zone  
[r\\_NL.IMRO.0153.BP00086-0003\\_25\\_Alg](#)

- bekendmaking van dit plan
- bijlagen en verwijzingen in dit plan
- plannen die een relatie hebben met dit plan
- dossier waarin dit plan is opgenomen
- overige plannen op deze locatie



## Legenda

### Best./Inp.plan e.d.

- bestem.plangeb.
- inpassingsplangeb.
- uitwerkingsplangeb.
- wijzigingsplangeb.
- rijksbest.plangeb.

### Best.hoofdgroepen

- agrarisch
- agrarisch m.wrd.
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontsp.
- ontspanning en v.
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

### Dubbelbestemmingen

- waterstaat
- aanvliegeroute
- archeologisch/cultu.
- besch. dorps/stads.
- geluidzone
- militaire voorziening.
- straatpad
- waterkering
- waterverkeer
- leiding
- waarde
- onbekend

### Bouwvlakken

- bouwvlak

### Gebiedsaanduidingen

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

### Bouwaanduidingen

- bouwaanduiding

### Functieaanduidingen

- functieaanduiding

### Lettertekenaanuiding

- lettertekenaanuid.

### Maatvoeringen

- maatvoering

### Figuren

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

### Vorbereidingsbesluit

- voorber.besl.geb.
- besluitvlak
- besluitsubvlak

### Projectbesluit

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

### Tijd.onthef.buitenplans

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

### Reactieve aanwijzing

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

### Beheersverordening

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

### Buiten.toep.beh.verord

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

### Exploitatieplan

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

### Gerechtelijke uitspraak

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

### omgevingsvergunning

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

### Plancontour en PDF

- bestemmingsplan
- uitwerkingsplan
- wijzigingsplan
- voorbereidingsbesluit
- overig

### Gem. structuurvisie

- struct.visieplangeb.
- struct.visiegebied
- struct.visiecomplex

### Prov. structuurvisie

- struct.visieplangeb.
- struct.visiegebied
- struct.visiecomplex
- struct.visieverkl.

### Provinciaal plan

- prov. plangebied
- prov. gebied
- prov. complex
- prov. verbinding

### Nationaal plan

- nat. plangebied
- nat. gebied
- nat. complex
- nat. verbinding

### Rijksstructuurvisie

- struct.visieplangeb.
- struct.visiegebied
- struct.visiecomplex

### Plancontour en PDF

- provinciaal plan
- rijksplan
- gem. visie
- provinciale visie
- rijksvisie

### Prov. verordening

- Prov. verordening
- besluitvlak
- besluitsubvlak

### Aanwijzingsbesluit

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

### Alg.maatregel.v.best.

- Alg.maatregel.v.bestuur
- besluitvlak
- besluitsubvlak

### Plancontour en PDF

- gemeentelijk besluit
- provinciaal besluit
- rijksbesluit



## ARTIKEL 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:

- 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:

- 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.



## 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](http://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