



**Snelder Zylstra**  
Bedrijfsmakelaars



Energielabel A

Turn-key kantoorruimte

In centrum Enschede naast bus- en treinstation

## TE HUUR

ca. 564 m<sup>2</sup> representatieve kantoorruimte  
op derde etage

**Hoedemakerplein 2, Enschede**

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 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 gesitueerd op de 3<sup>e</sup> etage van het onderhavige kantoorgebouw.

Het onderhavige kantoorpand is in 2018 verduurzaamd middels het aanbrengen van ledverlichting, zonnepanelen en het aanbrengen van 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 m<sup>2</sup> en is gelegen op de derde verdieping.

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Derde verdieping	Kantoorruimte	564 m <sup>2</sup>
Totaal		564 m <sup>2</sup>

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurmakelaar 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.

## Bijzonderheden

De verhuurder heeft de kennis en expertise in huis om de kantoorruimte af te stemmen op de specifieke gebruikerswensen van de huurder. Verhuurder vindt het belangrijk, dat de kantoorruimte het afwerkingsniveau krijgt dat bij u, de gebruiker, past. Om een nieuw afwerkingsniveau vorm te geven heeft verhuurder aan deze brochure diverse artist-impresies en een nieuwe plattegrond met mogelijke indelingstekening toegevoegd.

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.

## Energie label

Label A.



## OPLEVERINGSNIVEAU

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

### Opleveringsniveau

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



## HUURGEGEVENS

### Huurprijs huidige staat

Kantoorruimte huidige staat: € 110,-- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw.  
Parkeerplaatsen: € 500,-- per jaar, te vermeerderen met btw.

### Huurprijs na verbouwing conform artist impressies

Kantoorruimte na verbouwing: € 145,-- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw.

### Servicekosten

€ 35,-- 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 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 NS-station 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, Datatrics en 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

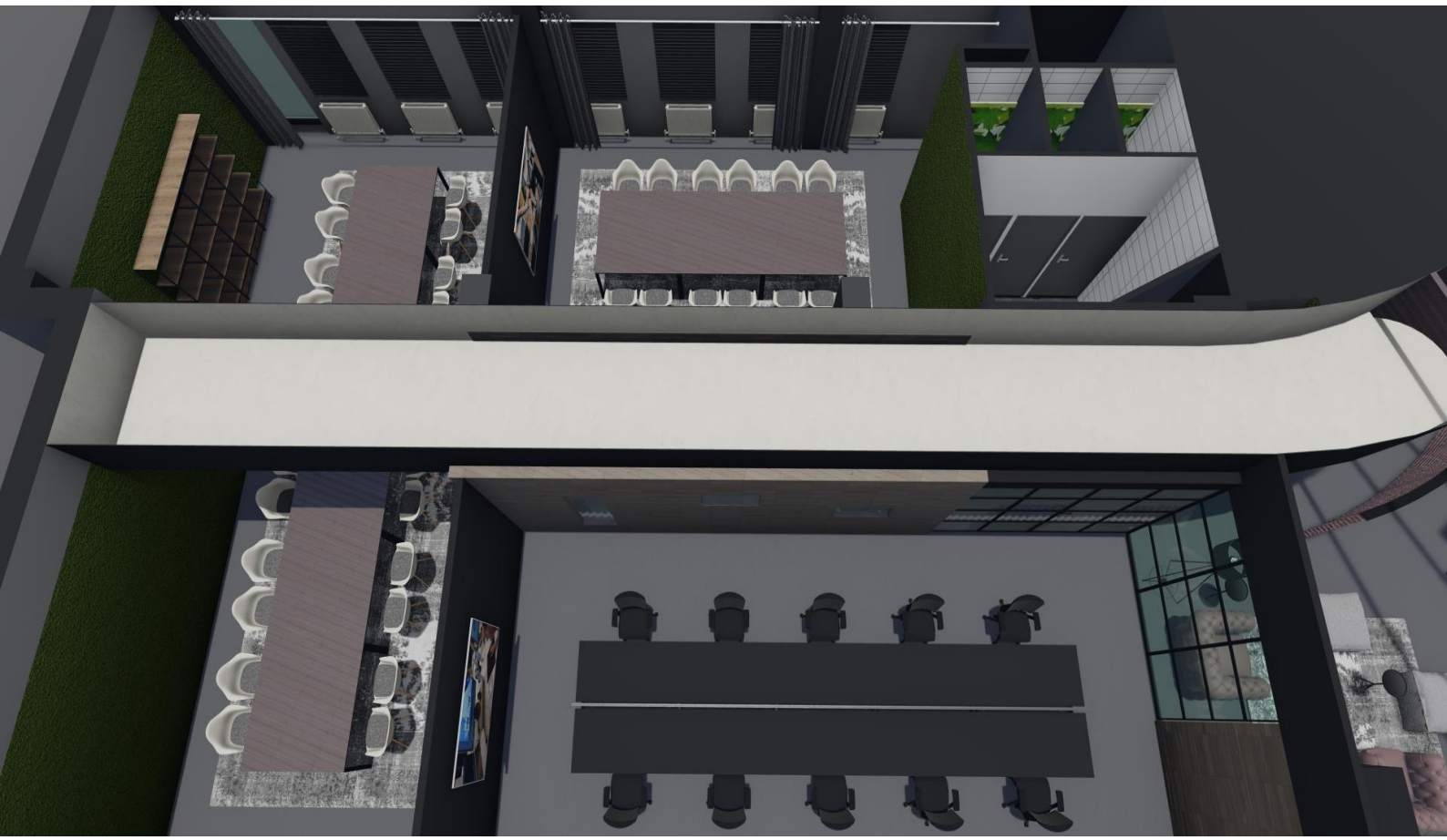
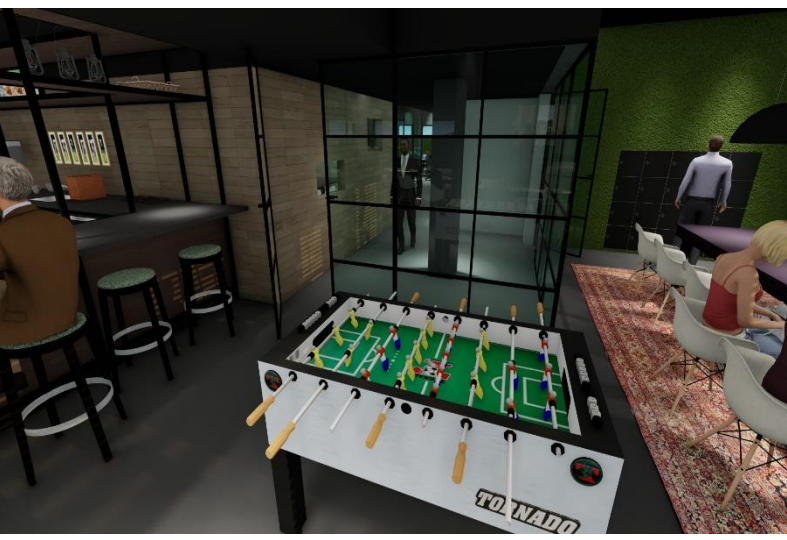
Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

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



**Alexander Engelbertink**  
053 485 22 44



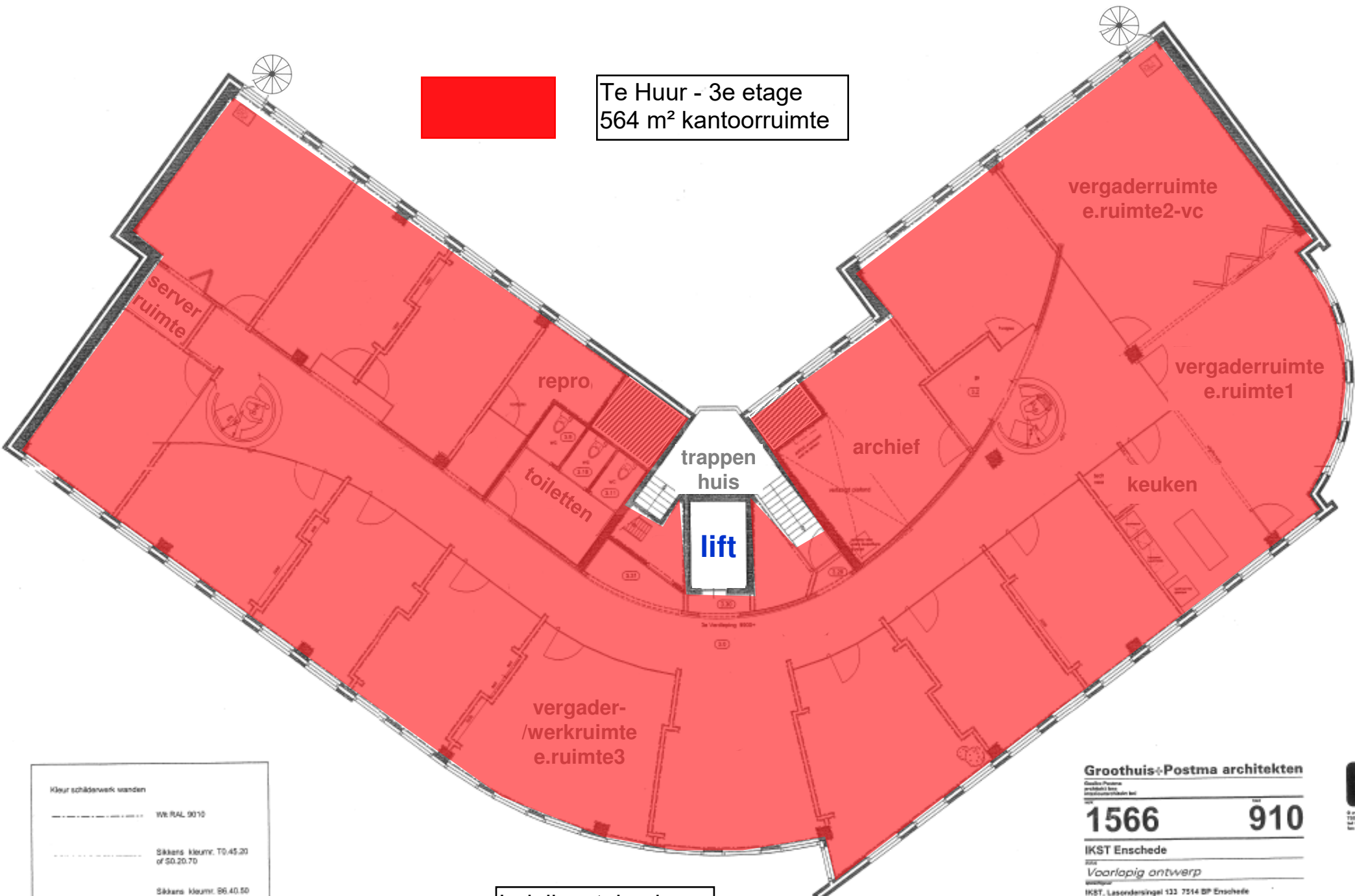
Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars



Te Huur - 3e etage  
564 m<sup>2</sup> kantoorruimte



Indelingstekening  
bestaande situatie

Kleur schildenwerk wanden

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

**Groothuis+Postma architecten**  
 Groothuis Postma  
 architecten bno  
 architectenbureau bno

---

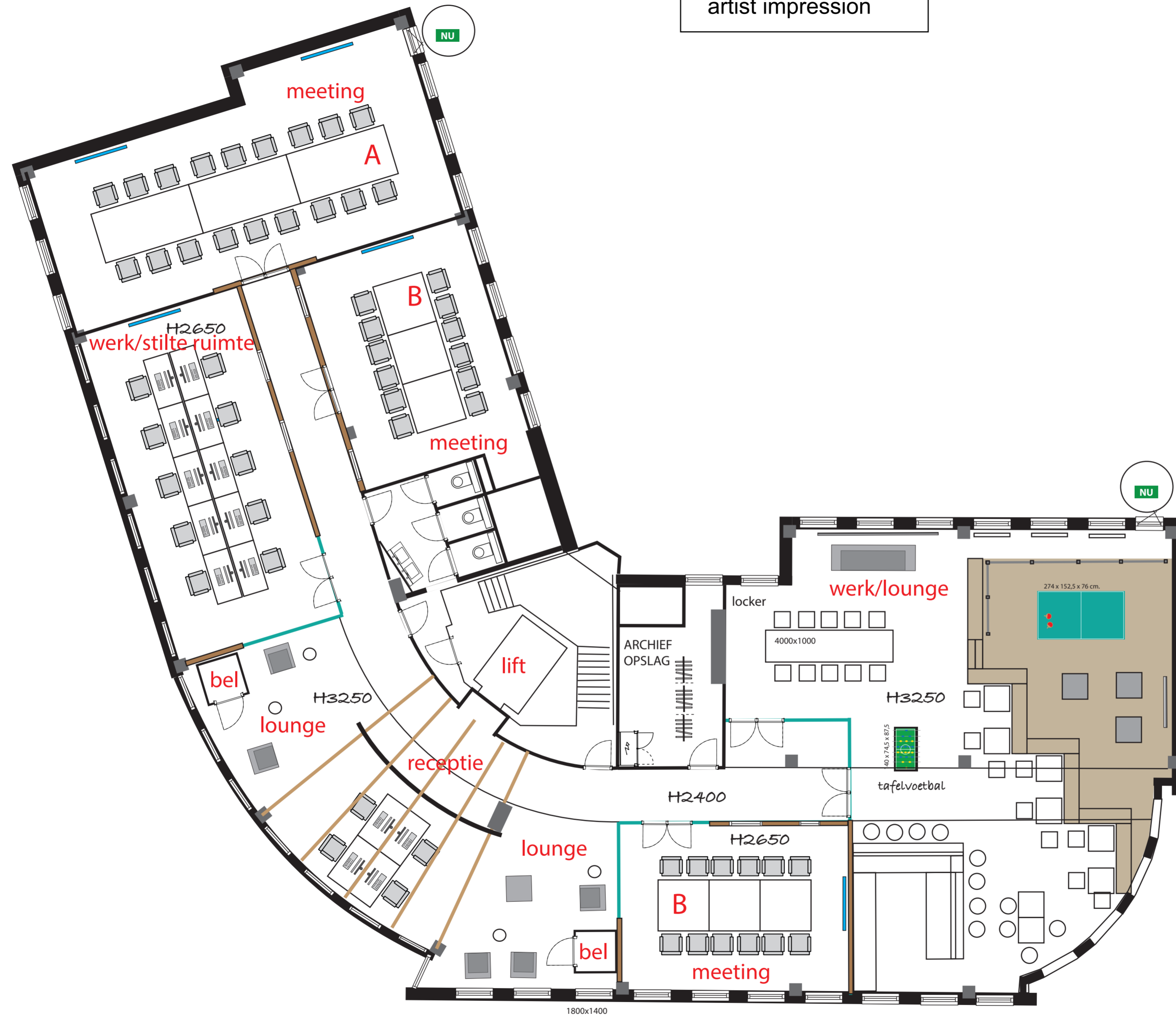
**1566** **910**

---

IKST Enschede  
 010  
 Voorlopig ontwerp  
 IKST, Lasondersingel 133 7514 BP Enschede  
 schildenwerk

0 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 100

artist impression



HOEDMAKERPLEIN 2 ENSCHEDE



**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

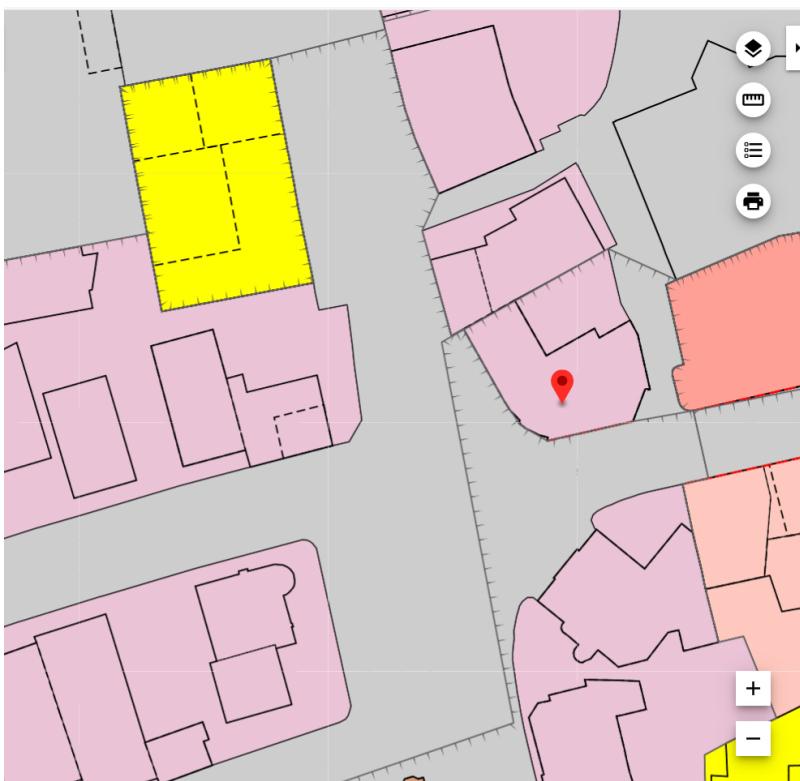
**Bouwvlak**

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



**Niels Voortman**  
Adviseur  
zakelijke verzekeringen