



TE HUUR

Commerciële ruimte

Boulevard 1945 326, Enschede
Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Te huur commerciële ruimte op een top locatie in het centrum van Enschede, gelegen aan de Boulevard 1945 326. Het voormalige postkantoor is ontwikkeld naar een uniek concept waar de invulling van zakelijke bedrijven, horeca en leisure samenkomen. Zo heeft in december 2022 VUE Cinemas haar deuren geopend en huisvest het object al meerdere bedrijven.

De beschikbare ruimte ligt op de begane grond met een opvallende entree op hoek richting van het H.J. van Heekplein. De ruimte heeft een unieke uitstraling daar de ruimte grotendeels ruim 7 meter hoog is. Daarnaast zorgt een grote glazen gevel voor veel herkenbaarheid vanuit onder ander het aangrenzende busstation.

Het object is uitermate goed zichtbaar vanuit het drukke H.J. van Heekplein en ligt tussen The Sting, Primark en het Casino.

Direct voor het object is één van de toegangen tot de grote H.J. van Heek parkeergarage met ruim 1.700 parkeerplekken.

Bestemmingsplan

"Binnenstad 2016" met als enkelbestemming 'Gemengd-2', wat mogelijkheden geeft voor invulling van horeca, detailhandel, dienstverlening, kantoor en maatschappelijke bedrijven.

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 700 m² en is geheel gesitueerd op de begane grond.

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Commerciële ruimte	612 m ²
Kelder	Opslagruimte	88 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 gehuurde wordt casco verhuurd en in de huidige staat opgeleverd.



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 165.000,-- per jaar, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

10 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 object bevindt zich op loopafstand van NS treinstation Enschede.

Met de auto is het object uitstekend bereikbaar. De Rijksweg A35 alsmede belangrijke uitvalswegen zoals de Oldenzaalsestraat, de Hengelosestraat, de Zuiderval en de Westerval zijn gemakkelijk bereikbaar.

Locatieaanduiding-/omgevingsfactoren

De commerciële ruimte is gesitueerd op één van de drukste punten van het centrum van Enschede. Het object ligt naast het kernwinkelgebied.

Parkeren

Nabij het object zijn meerdere parkeergarages gesitueerd, waaronder de Van Heek parkeergarage. Deze garage biedt plek aan circa 1.700 auto's.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

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.



Rob Temmink
053 485 22 44

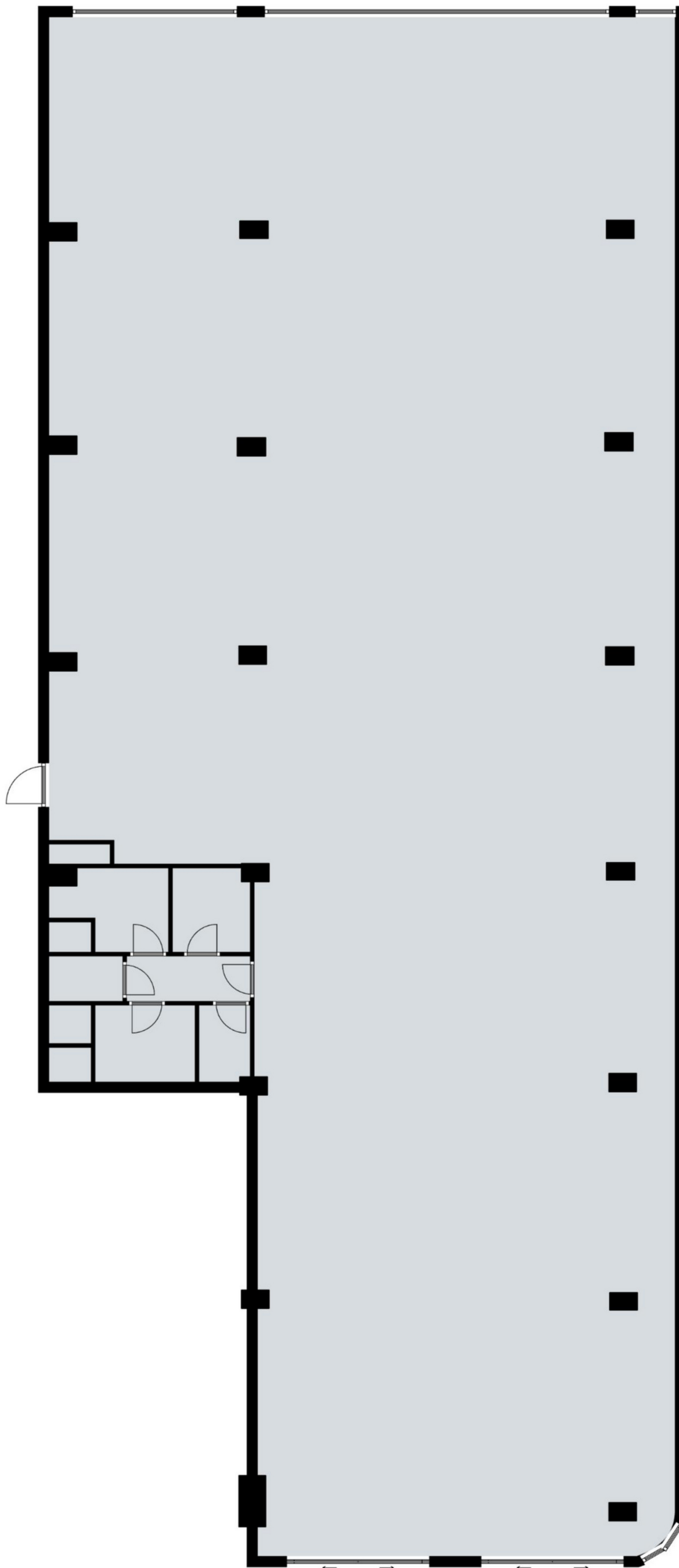


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

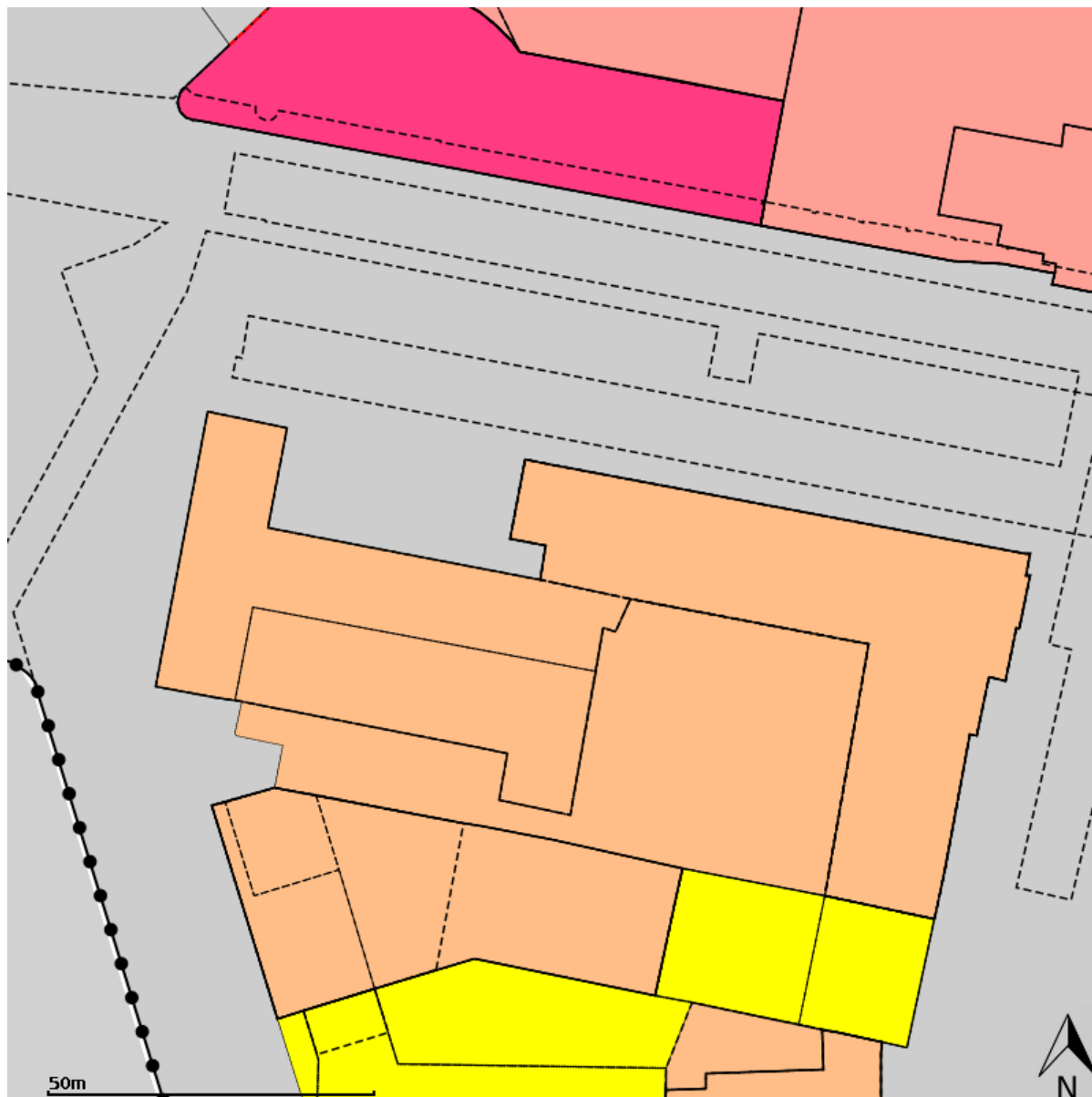
BIJLAGEN



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



Plannaam:	Binnenstad 2016	Datum afdruk:	2022-12-14
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 onherroepelijk 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.




Legenda

 plangebied


Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

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

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

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


Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

ARTIKEL 8 GEMENGD - 2

8.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

- a. De voor "Gemengd - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, uitsluitend toegestaan op (een) eventueel aanwezige verdieping(en);
 2. publieksgerichte dienstverlening;
 3. horeca in de categorieën 2a, 2b en 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2);
 4. maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in de categorieën A en B uit de hoofdgroep "Maatschappelijk" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1).
- b. 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.
- c. Ter plaatse van de aanduiding "horeca uitgesloten" is, in afwijking van het bepaalde onder a.3, horeca niet toegestaan.
- d. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is zakelijke dienstverlening toegestaan.
- e. Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn maatschappelijke voorzieningen zoals bedoeld onder a.4 tevens op de verdieping(en) toegestaan.
- f. Ter plaatse van de aanduiding "fitnesscentrum" is een sportschool of fitness centrum en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare sportactiviteiten toegestaan.
- g. Ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" is een ondergrondse openbaar toegankelijke parkeergarage en/of fietsenstalling toegestaan, met de daarbij behorende - al dan niet gebouwde - voorzieningen en bouwwerken zoals in- en uitritten, hellingbanen, stijpunten en ondersteunende facilitaire voorzieningen voor het beheer en de veiligheid.
- h. Ter plaatse van de aanduiding "wonen" is het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf, tevens op de begane grond toegestaan.
- i. De voor "Gemengd - 2" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de bij de onder a tot en met h genoemde doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuisen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

8.2 BOUWREGELS

8.2.1 ALGEMEEN

- a. Op de voor "Gemengd - 2" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 8.1 worden gebouwd.
- b. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.
- c. In bestaande bebouwing buiten het bouwwlak is de realisatie van zelfstandige woningen niet toegestaan.
- d. Het gebruiksoppervlak van woningen bedraagt tenminste 75 m², tenzij op de verbeelding met een aanduiding is weergegeven dat ter plaatse een ander minimum gebruiksoppervlak geldt.

8.2.2 BEBOUWING

Voor het bouwen van bebouwing gelden de algemene bouwregels in artikel 23.1 van deze regels.

8.2.3 PARKEERGARAGE

Ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" bedraagt de maximum bouwdiepte van een ondergrondse parkeergarage 2 parkeerlagen.

8.2.4 NUTSVOORZIENINGEN

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de algemene bouwregels in artikel 23.2 van deze regels.

8.2.5 BESTAANDE BEBOUWING

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 8.2.1, 8.2.2, 8.2.3 en/of 8.2.4 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

8.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

8.3.1 AFWIJKINGSBEVOEGDHEID

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 onder c, voor het realiseren van een woning met een gebruiksoppervlak kleiner dan 75 m² dan wel, het ter plaatse middels een aanduiding toegestane kleinere gebruiksoppervlak.
- b. Voor het overige gelden voor het afwijken van de bouwregels de algemene regels voor het afwijken van de bouwregels in artikel 23.5 van deze regels.

8.3.2 TOEPASSINGSCRITERIA

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1 onder a wordt uitsluitend verleend in de hierna genoemde categorieën van gevallen:

- a. Woningen boven winkels en andere commerciële ruimten of boven culturele dan wel maatschappelijke voorzieningen: indien de oppervlakte van de beschikbare woonruimte aantoonbaar te klein is om een woning met een gebruiksoppervlak van tenminste 75 m² dan wel het ter plaatse middels een aanduiding toegestane kleinere gebruiksoppervlak te realiseren te realiseren;
- b. Woningen voor specifieke doelgroepen: indien voor de betreffende doelgroep naar redelijkheid en billijkheid een kwalitatief goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden in een woning met een kleiner gebruiksoppervlak dan 75 m² dan wel het ter plaatse middels een aanduiding toegestane kleinere gebruiksoppervlak en voor deze doelgroep nog geen of onvoldoende geschikte woonruimte aanwezig is.

8.3.3 RANDVOORWAARDEN

De in lid 8.3.1 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.

8.4 SPECIEFIEKE GEBRUIKSREGELS

8.4.1 BEROEP OF BEDRIJF AAN HUIS

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels in artikel 24.2 van deze regels.

8.4.2 STRIJDIG GEBRUIK

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf behorende bij een woning.

8.5 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

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

- a. lid 8.1, onder a.4, 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;
- b. lid 8.1, onder b, voor het toestaan van verkoopvloeroppervlak op de aanwezige verdieping(en).

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.

8.6 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

8.6.1 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 "detailhandel";
- b. het verwijderen van de aanduiding "horeca uitgesloten";
- c. het verwijderen van de aanduiding "kantoor";
- d. het verwijderen van de aanduiding "fitnesscentrum";
- e. het toevoegen van de aanduiding "cultuur en ontspanning", voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten en voorzieningen, die zijn genoemd in de categorieën A en B uit de hoofdgroep Cultuur & Ontspanning van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1);
- f. het toevoegen van de aanduiding "bedrijf", voor het toestaan van bedrijven die:
 1. zijn genoemd in de categorieën A en B 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;
 2. niet zijn genoemd in de categorieën A en B uit 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 bedrijven in de categorieën A en B, met uitzondering van risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven.
- g. het toevoegen van de aanduiding "wonen" voor het toestaan van woningen op de begane grond van een bestaand gebouw, indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 25 (algemene aanduidingsregels).

8.6.2 TOEPASSINGSCRITERIA

- a. Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in lid 8.6.1 onder a tot en met d genoemde wijzigingsbevoegdheid wanneer aan tenminste één van onderstaande criteria is voldaan:
 1. 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;
 2. met de eigenaar is overeenstemming bereikt over het beëindigen van de betreffende activiteit.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in lid 8.6.1 onder g genoemde wijzigingsbevoegdheid wanneer aan de onderstaande criteria is voldaan:
 1. het gebruiksoppervlak van de woning bedraagt tenminste 75 m², tenzij op de verbeelding met een aanduiding is weergegeven dat ter plaatse een ander minimum gebruiksoppervlak geldt;
 2. de financiële uitvoerbaarheid is anderszins verzekerd als bedoeld in artikel 6:12, 2^e lid van de Wet ruimtelijke ordening;
 3. de kwaliteit van de bodem is aantoonbaar geschikt voor de te realiseren functies en eventueel noodzakelijke bodemsaneringen kunnen technisch en financieel worden uitgevoerd;
 4. een duurzame waterhuishouding is voldoende verzekerd;
 5. realisatie van de ontwikkeling leidt niet tot verstoring en/of vernietiging dan wel doding van door de Wet natuurbescherming beschermde planten- en diersoorten en, indien het laatste het geval is, er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming kan worden verleend.

8.6.3 RANDVOORWAARDEN

Burgemeester en wethouders geven geen toepassing aan de in lid 8.6.1 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

*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