



TE HUUR

Commerciële ruimte

Roomweg 61 - 67, Enschede
Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan, een representatieve kantoorruimte op een unieke bruisende locatie, midden in de wijk Roombeek. Het object is op goede zichtlocatie gelegen vanaf de Roomweg. De ruimte is totaal groot 796 m².

Het object bevindt zich in het bruisende deel van Roombeek, waar verscheidende dienstverleners, horecazaken en winkels gevestigd zijn.

Het object beschikt over energielabel A++

Het bestemmingsplan is hier breed en hierdoor is, naast kantoorruimte, ook mogelijkheid te ondernemer in sectoren als dienstverlening of retail.

Bestemmingsplan

"Enschede Noord 2013" met bestemming "Gemengd-3" en functieaanduiding "kantoor" en "gemengd" (zie bijlage).

Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	K
Nummer	2702

Bouwjaar

2003.



Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt 796 m², bestaande uit 699 m² VVO kantoorruimte alsmede 97 m² gezamenlijke ruimte.

De gezamenlijke ruimte bestaat uit een expeditie gang met laad- en losruimte welke wordt gedeeld met de naastgelegen winkelruimte.

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurend 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 casco opgeleverd, echter opgeleverd met navolgende voorzieningen;

- Balansventilatiesysteem (2020)
- Gescheiden sanitair
- Keukenblok
- Gordijnen
- Wandbekleding
- Systeemplafond (deels) met verlichting
- Elektra
- Glasvezelpunt
- Gietvloer



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 89.500,-- per jaar, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

5 jaren.

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 jaren.

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 is zowel met openbaar als met eigen vervoer goed bereikbaar. De Roomweg is een zijstraat van de Deurningerstraat, één van de belangrijke uitvalswegen richting Enschede. De op- en afrit van de A35 met aansluitend de A1 richting Amsterdam is binnen 15 minuten te bereiken. Daarnaast is op loopafstand een busbaan met bushalte gelegen waardoor het NS-treinstation van Enschede binnen enkele minuten te bereiken is.

Omgevingsfactoren

In de directe omgeving is winkelcentrum "Op de Brouwerij" gevestigd alsmede enkele dienstverleners en horecazaken. In het winkelcentrum zijn onder andere Jumbo, HEMA en Kruidvat gevestigd.

Locatieaanduiding

Het object is gelegen in de woonwijk Roombeek, noordelijk gesitueerd ten opzichte van het stadscentrum. In deze commerciële strip zijn onder andere gesitueerd een zonnestudio, De Lunchkamer en een personal trainer.

Parkeren

In de directe omgeving zijn voldoende (gratis) parkeermogelijkheden aan de straat. Tevens is aan de overkant van de straat een groot parkeerterrein gelegen. In overleg zijn, afhankelijk van beschikbaarheid, er nog enkele parkeerplaatsen te huren in de onderliggende parkeergarage.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

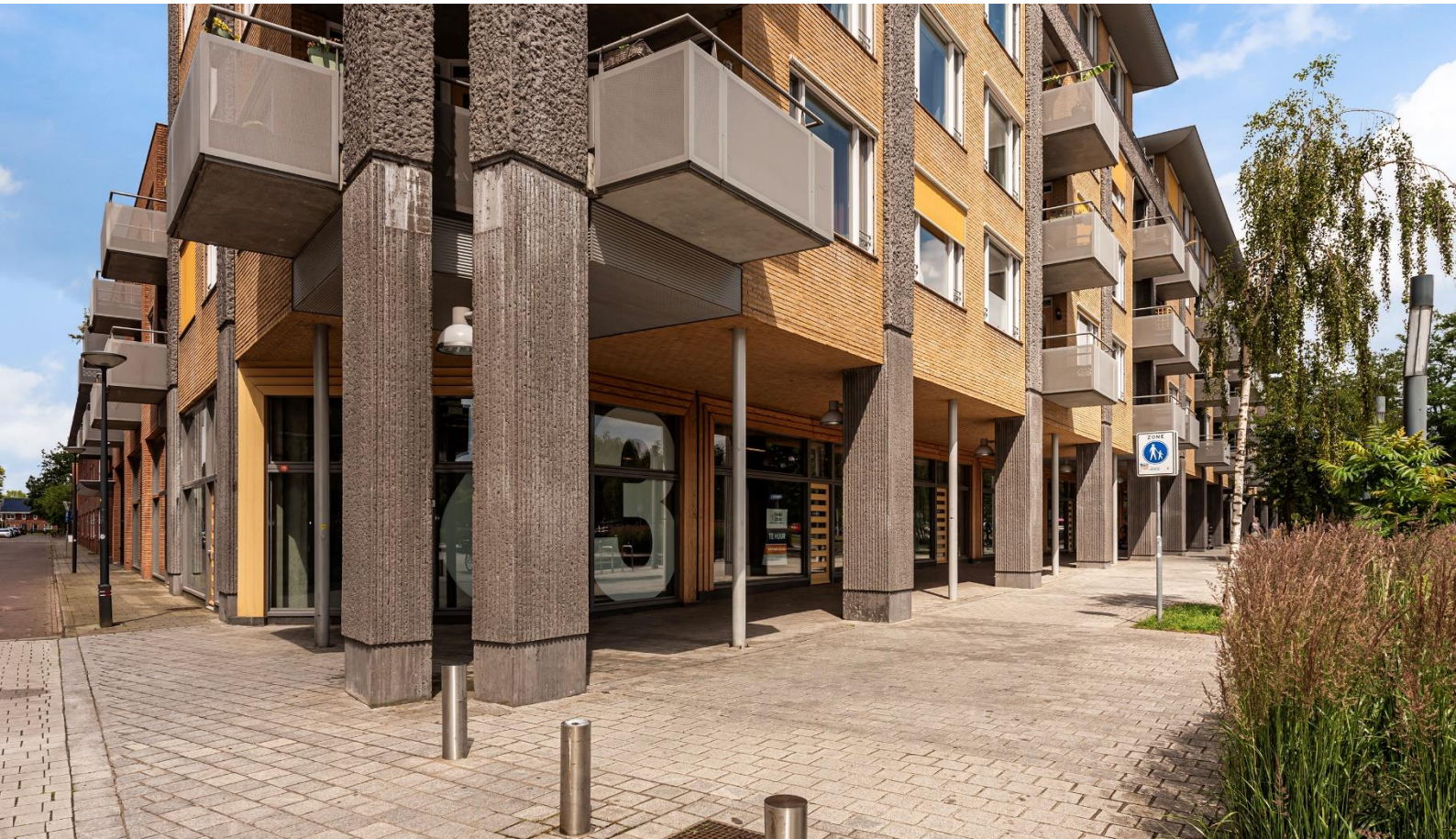
Aanvaarding per direct.

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.







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






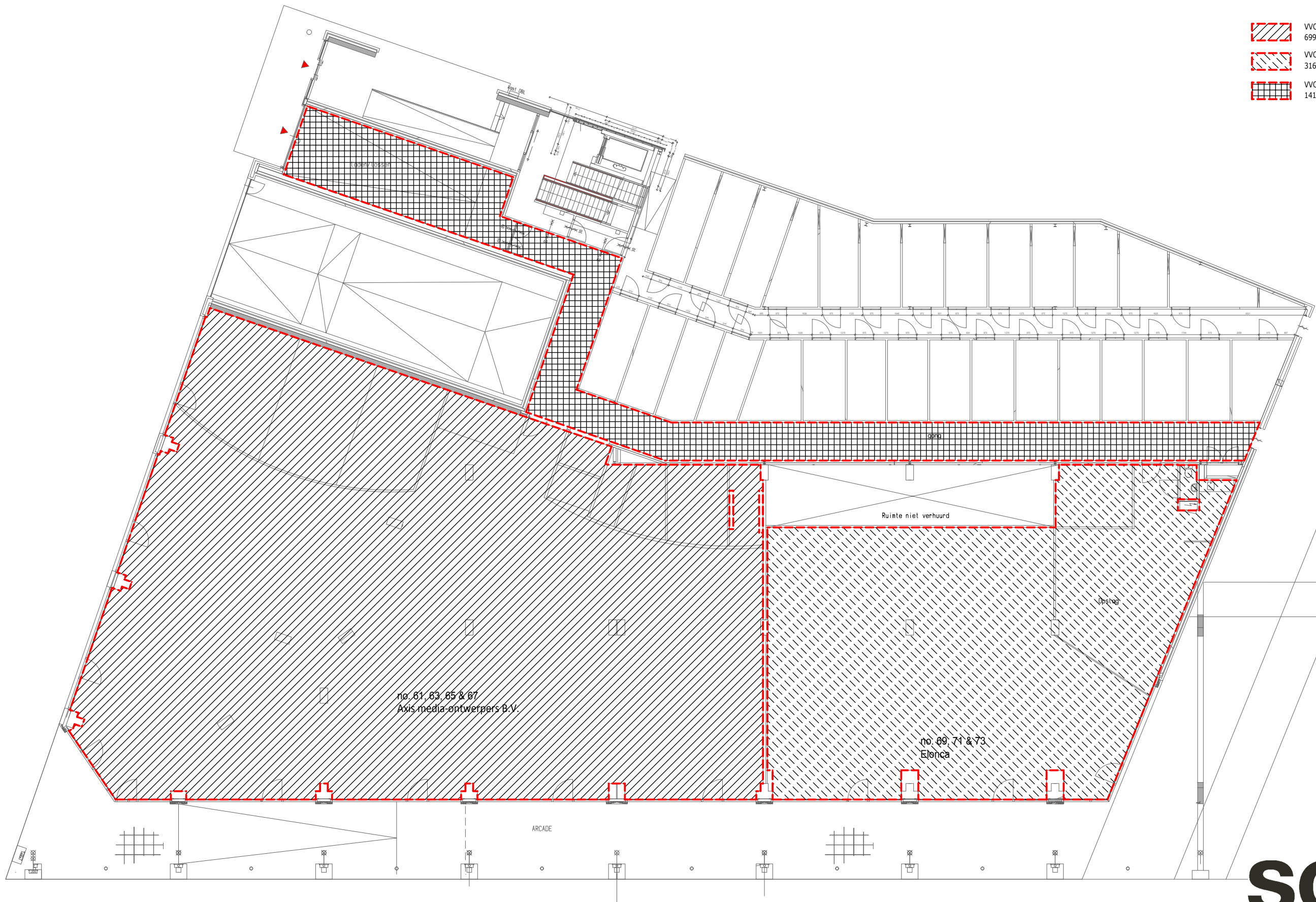
Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN

-  WVO Gebruiker 1, Roomweg 61 t/m 67
699 m²
-  WVO Gebruiker 2, Roomweg 69 t/m 73
316 m²
-  WVO Algemene ruimte, gebruikers 1 & 2
141 m²



som 

som haalt alles uit huisvesting somis.nl

Opdrachtgever: De Woonplaats	Bouwplan: Roombeek 61 t/m 73	Projectnr.: 13.01	Schaal: 1:100
	Tekening omschrijving: VVO begane grond	Meetcertificaat: JA/1307	Tekeningnr.: N103

Enschedeestraat 2
7575 AB Oldenzaal
tel. (0)541-760050
fax (0)541-760051
www.somis.nl
info@somis.nl

h/b = 297 / 420 (0.12m2)

Allplan 2013

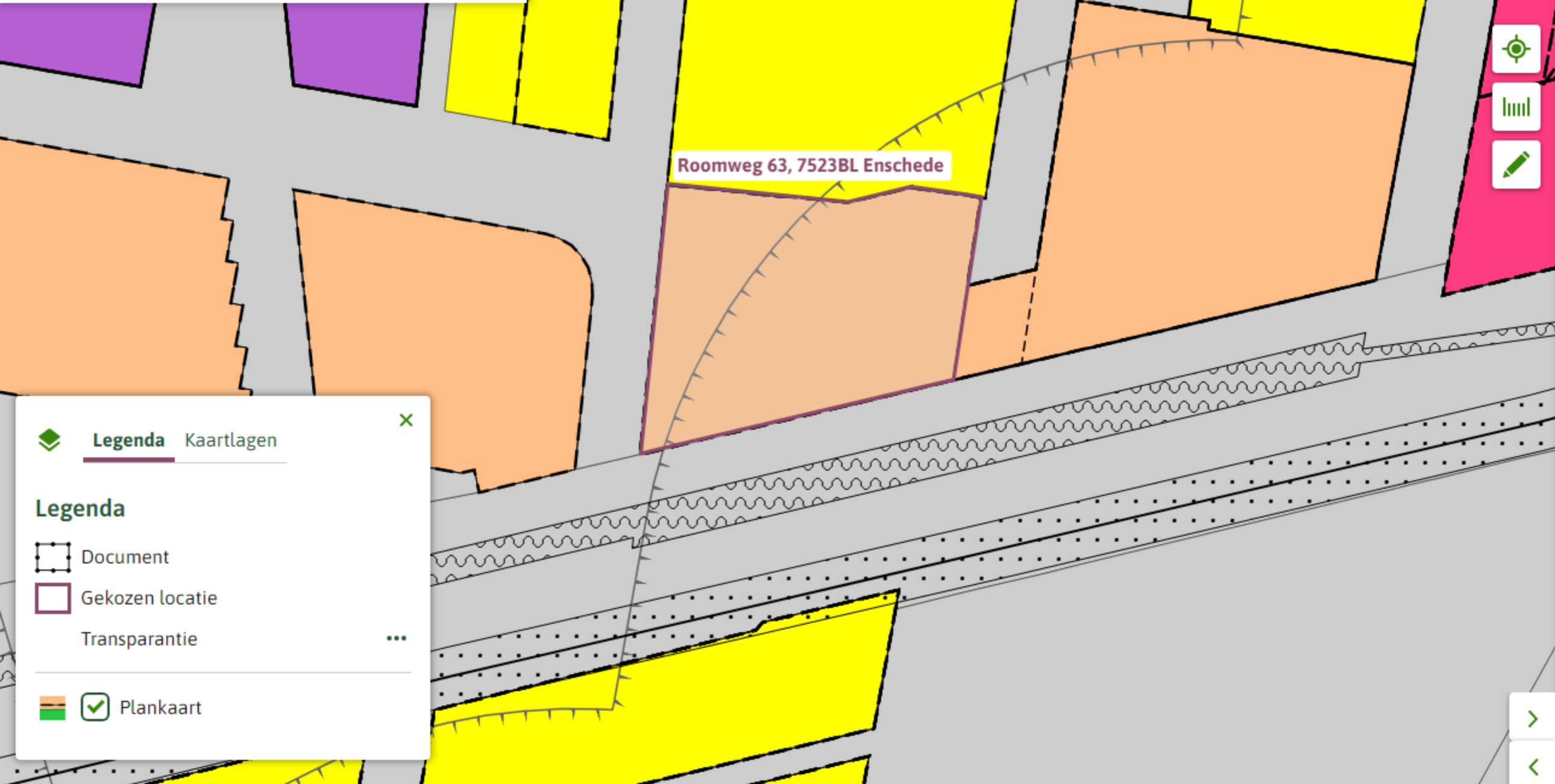


< Opnieuw zoeken



Roomweg 63, 7523BL Enschede

✓ Toon documenten op gekozen locatie



Enschede Noord 2013

Bestemmingsplan Gemeente Enschede

meer kenmerken ▾

vastgesteld 14-12-2015 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (4)

- Verkeer >
- Wonen >
- Verkeer - Verblifgebied >
- Gemengd - 3 >

Bouwaanduidingen (2)

- onderdoorgang
- specifieke bouwaanduiding - met lettercode a

Bouwvlakken (2)

- bouwvlak



Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

20 m

Versie: 1.92.0

257878, 472644 (RD)

Artikel 9 Gemengd - 3



✓ 9.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Gemengd-3" aangewezen gronden zijn bestemd voor
 1. bedrijven die zijn genoemd in categorie A en B uit de hoofdgroep "Bedrijven", met dien verstande dat risicovolle inrichtingen, **garagebedrijven**, geluidzoneringsplichtige inrichtingen **vuurwerkbedrijven** niet zijn toegestaan;
 2. maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in categorie A en B uit de hoofdgroep "Maatschappelijk" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
 3. culturele voorzieningen, die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep "Cultuur en ontspanning" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2) met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 4. detailhandel, met een maximum toegestane vloeroppervlakte van in totaal 750 m² b.v.o.;
 5. horeca, dat zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep "Horeca" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2), met uitzondering van bar en café's;
 6. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
 7. ondergrondse) parkeergarage(s), met een diepte van maximaal 3 bouwlagen;
 8. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuisen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zijn kantoren toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- c. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel uitgesloten" is geen detailhandel toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding "gemengd" zijn in afwijking van het genoemde onder a sub 1, 2, 3, 4, en 5 bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, detailhandel en horeca toegestaan, met dien verstande dat deze functies uitsluitend toegestaan zijn op de begane grond.

✓ 9.2 Bouwregels

✓ 9.2.1 Algemeen

Op de voor "Gemengd-3" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 9.1 worden gebouwd.

✓ 9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het **bouwvlak** te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden.

✓ 9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- b. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken is gelijk aan de maximum bouwhoogte voor hoofdgebouwen;
- c. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 meter.

✓ 9.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken 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 andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

✓ 9.2.5 Onderdoorgang

Voor het bouwen van onderdoorgangen gelden de volgende regels:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan.

✓ 9.2.6 Speelvoorzieningen

Voor het bouwen van speelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een bouwwerk mag maximaal 4 meter bedragen;
- b. de oppervlakte van een bouwwerk mag per bouwwerk maximaal 20 m² bedragen.

✓ 9.2.7 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m²;
- b. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

✓ 9.2.8 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 9.2.1, 9.2.2, 9.2.3, 9.2.4, 9.2.5 en/of 9.2.7 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

✓ 9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

✓ 9.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 9.2.1, onder a sub 1, voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in bijlage 2 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 9.1, onder e, op die locatie toegestane bedrijven;

- b. lid 9.2.3, onder a sub 2, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
- c. lid 9.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
- d. lid 9.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken tot maximaal 7 meter;
- e. lid 9.2.8, 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.

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 sociale veiligheid;

de cultuurhistorische waarde;

de milieusituatie;

de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

✓ 9.5 Specifieke gebruiksregels

- a. De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:
 - 1. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet groter is dan 50 m²;
 - 2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
 - 3. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 - 4. geen sprake is van detailhandel en/of horeca;
 - 5. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
 - 2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

✓ 9.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 9.1, onder a sub 1, ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in bijlage 2 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en

invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 9.1, onder a sub 1, op die locatie toegestane bedrijven;

- b. lid 9.1, onder a sub 2, ten behoeve van het toestaan van een maatschappelijke voorziening die niet is genoemd in de hoofdgroep Maatschappelijk van bijlage 2 van deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 9.1, onder a sub 2, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
- c. lid 9.1, onder a sub 3, ten behoeve van het toestaan van een culturele voorziening die niet is genoemd in de hoofdgroep Cultuur en Ontspanning van bijlage 2 van deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 9.1, onder a sub 3, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
- d. lid 9.5, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximum vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken;
- e. lid 9.5, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) is genoemd in categorie 2 van de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf dat is genoemd in categorie 1.

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 sociale veiligheid;

de cultuurhistorische waarde;

de milieusituatie;

de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

✓ 9.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. het toevoegen van de aanduiding "dienstverlening";
- b. het toevoegen van de aanduiding "maatschappelijk" ten behoeve van de vestiging van maatschappelijke voorzieningen, die zijn genoemd in de categorie A de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
- c. het toevoegen van de aanduiding "praktijkruimte" ten behoeve van de vestiging van een praktijkruimte;
- d. het toevoegen van de aanduiding "horeca" ten behoeve van de vestiging van een horecabedrijf die is genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
- e. het toevoegen van de aanduiding "bedrijf" ten behoeve van de vestiging van een bedrijf die is genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2).

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in dit lid genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

het woon- en leefklimaat;

het straat- en bebouwingsbeeld;

de verkeersveiligheid;

de sociale veiligheid;

de cultuurhistorische waarde;

de milieusituatie;

de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



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!*



[snelderzijlstra.nl/
zakelijk-verzekeren](https://snelderzijlstra.nl/zakelijk-verzekeren)



Niels Voortman
Adviseur
zakelijke verzekeringen