



Het Postkantoor

Te huur, unieke kantooruimte en horeca/commerciële ruimte op een toplocatie midden in het centrum van Enschede. 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 reeds geopend en huisvest het Postkantoor al meerdere kantoorgebruikers.

VRIJBLIJVENDE OBJECTINFORMATIE

Indeling en oppervlakte De totale te verhuren vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt 3.080 m². Voor de verhuur is momenteel circa 2.086 m² beschikbaar.

Kantoorruimte

1e verdieping	circa 411 m ²	Beschikbaar
2e verdieping	circa 510 m ²	Beschikbaar deelverhuur mogelijk vanaf 200 m ²
3e verdieping	circa 660 m ²	Beschikbaar deelverhuur mogelijk vanaf 230 m ²

Commerciële/Horecaruimte

Begane grond	circa 427 m ² excl. aandeel algemene ruimte
Souterrain	circa 78 m ² excl. aandeel algemene ruimte

*eventueel uit te breiden

De mogelijke indeling zijn weergegeven door verhurend makelaar. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

Kadastrale gegevens Gemeente: Enschede
Sectie: B
Nummer: 8071, 8072
Grootte: 2.220 m², 2.624 m²

Locatie Het Postkantoor bevindt zich op een zeer gunstige locatie ten opzichte van het centrum, het NS-station en het kernwinkelgebied.

Voorzieningen Voorzieningen kantoren

- entree met grote halruimte;
- industriële liften / voormalige postliften;
- nieuwe/moderne sanitaire voorzieningen per laag;
- data- en elektra aansluitpunten 'as is';
- mechanische ventilatie;
- verwarming;
- verscheidenheid in indeling van vloeren;
- luchtbehandelingsinstallatie;
- balkon/dakterras is aanwezig op twee bouwlagen.

Voorzieningen Horeca/commerciële ruimte
Casco.

Bereikbaarheid

Het bedrijfsobject is uitstekend te bereiken met de auto. De Rijksweg A35 alsmede belangrijke uitvalswegen zoals de Oldenzaalsestraat, de Hengelosestraat, de Zuiderval en de Westerval zijn vanuit het bedrijfsobject gemakkelijk bereikbaar.

Op circa 5 minuten loopafstand ligt het centrale bus- en treinstation. Een bushalte bevindt zich direct voor de deur.

Parkeergelegenheid

Parkeerplaats achter terrein:

€ 850,- per plaats per jaar, te vermeerderen met BTW.

Parkeerplaats ondergrondse parkeergarage:

€ 1.350,- per plaats per jaar, te vermeerderen met BTW.

Bestemmingsplan

Voormalig postkantoor, enkelbestemming gemengd -2.

Huurprijs

Huurprijs kantoren

€ 125,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW.

Huurprijs horeca/commerciële ruimte

Op aanvraag.

Servicekosten

Nader te bepalen.

Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 jaar met aansluitend 5 verlengingsjaren.

Opzegtermijn

12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).

Zekerheidstelling

Bankgarantie conform ROZ model of een waarborgsom ter grootte van een bruto kwartaalverplichting.

Huurovereenkomst

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW met aanvullende bijzondere bepalingen.

Aanvaarding

Per direct.

**BOERS
& LEM**



Snelder Zijlstra
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars

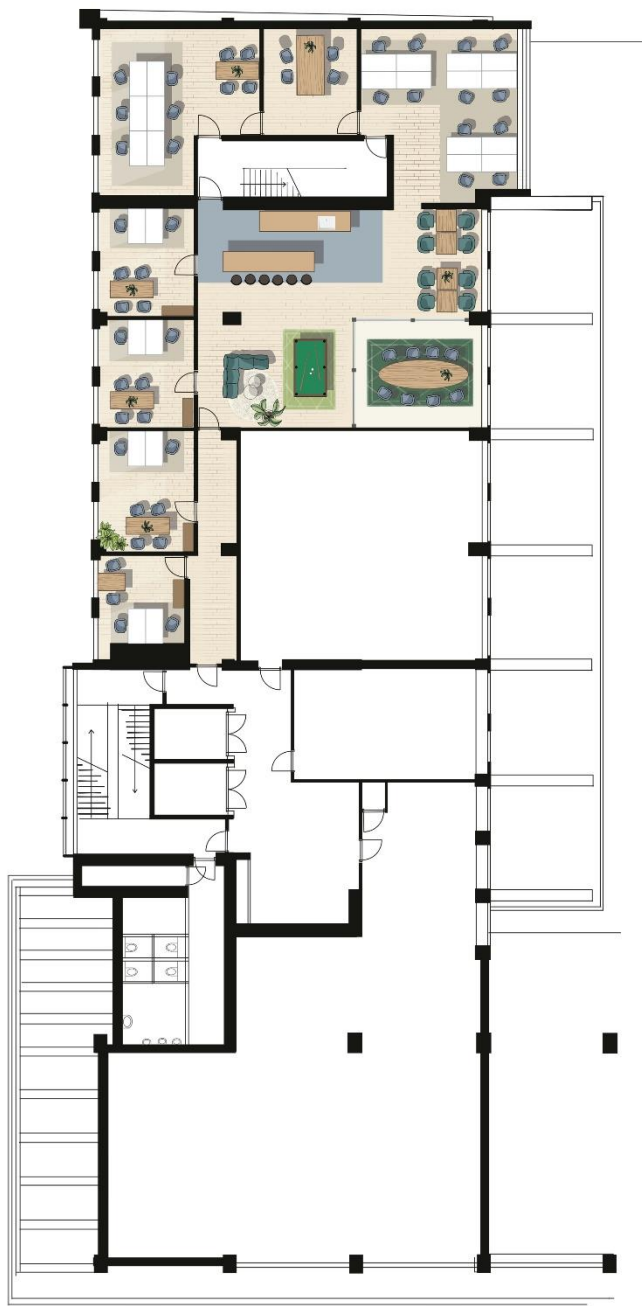
Boulevard 1945 324-326 / Kuipersdijk 2-6 te Enschede

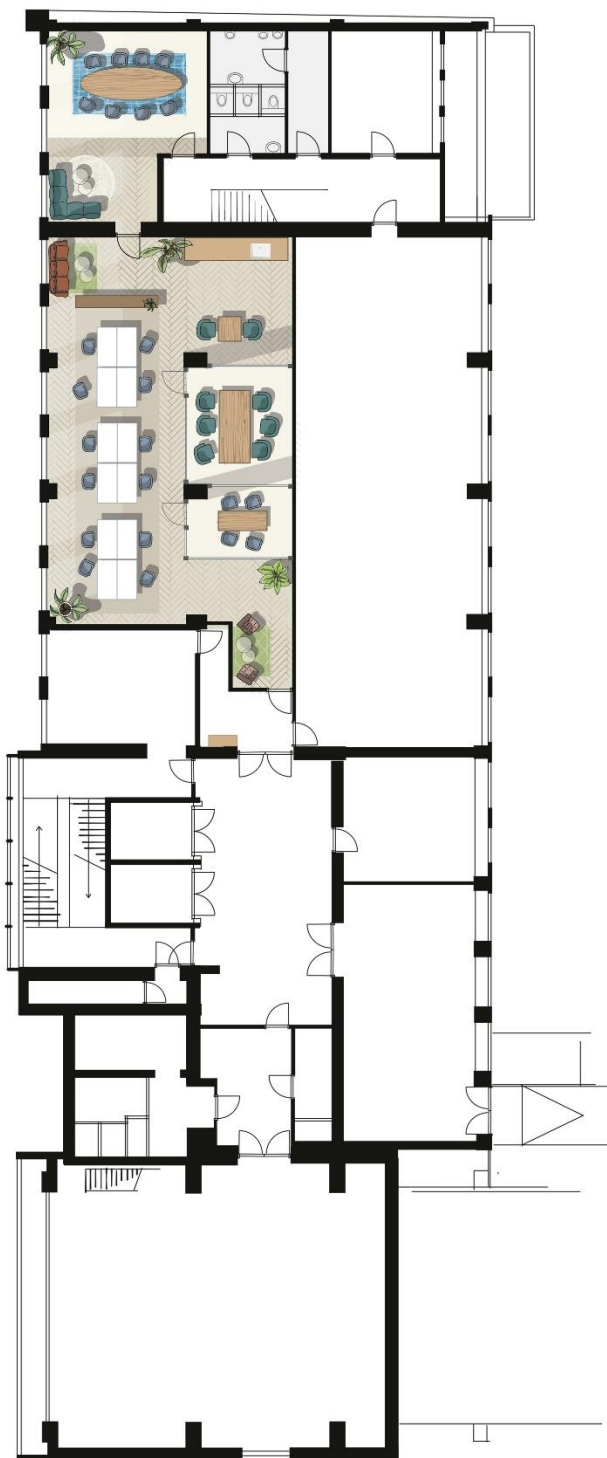
- Bijlagen**
1. Plattegronden
 2. Foto's
 3. Locatie van het object
 4. Kadastrale kaart
 5. Bestemmingsplan

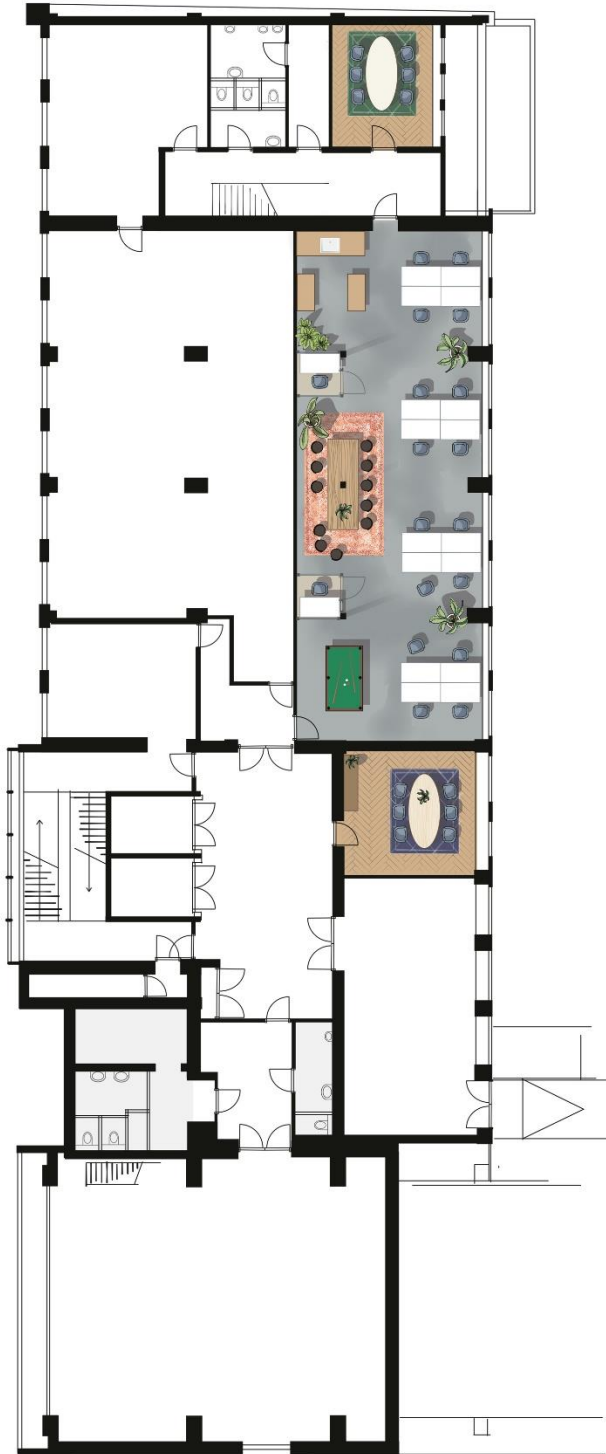
Deze brochure betreft geen officiële aanbieding, maar uitsluitend een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Plattegronden

Onderstaande plattegronden geven een impressie van hoe de kantoorruimtes er na verbouwing uit kunnen zien en kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.









Locatie van het object

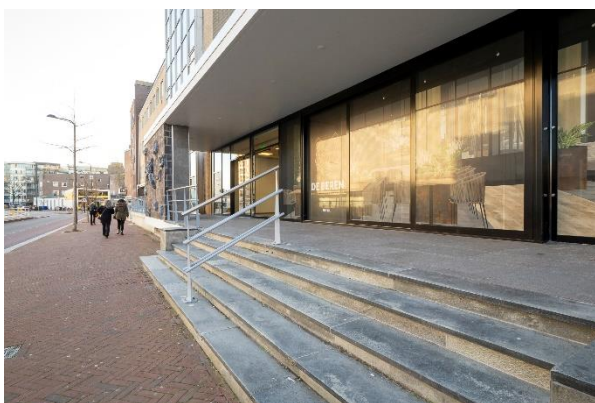


**BOERS
& LEM**



Snelder Zijlstra
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars

Boulevard 1945 324-326 / Kuipersdijk 2-6 te Enschede



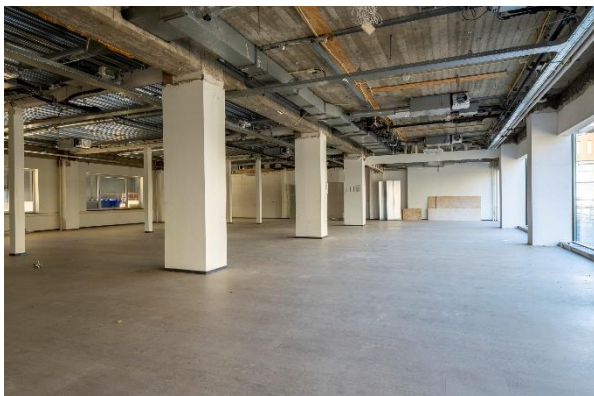
**BOERS
& LEM**



Snelder Zijlstra
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars

Boulevard 1945 324-326 / Kuipersdijk 2-6 te Enschede

Fotobijlage



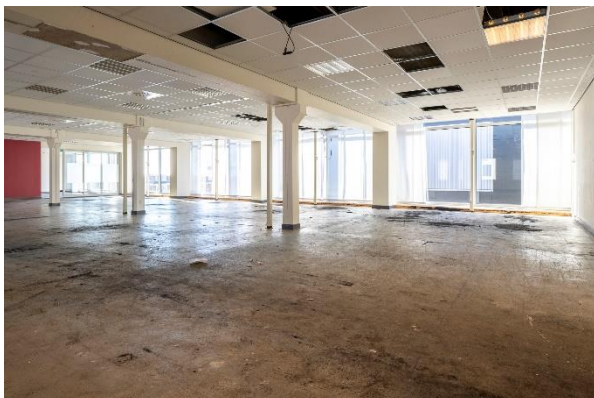
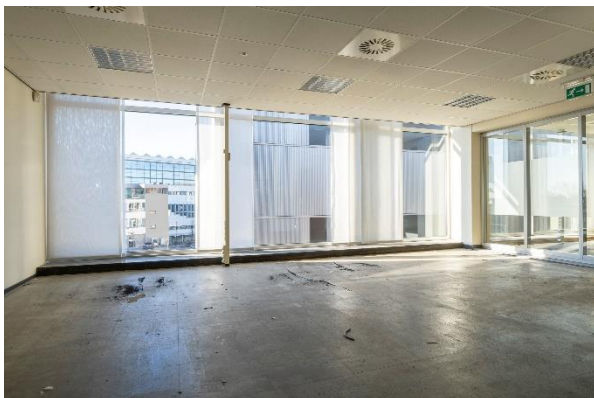
**BOERS
& LEM**



Snelder Zijlstra
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars

Boulevard 1945 324-326 / Kuipersdijk 2-6 te Enschede

Fotobijlage



Fotobijlage



Fotobijlage

Onderstaande foto's geven een impressie van hoe de kantoorruimtes er na verbouwing uit kunnen zien en kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.



**BOERS
& LEM**




Snelder Zijlstra
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars

Boulevard 1945 324-326 / Kuipersdijk 2-6 te Enschede

Fotobijlage





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Enschede</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 8072</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 februari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

← Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES

Boulevard 1945 324 a

Enschede

GEMEENTE (16) PROVINCIE (35) RIJK (29)

BESTEMMINGSPANNEN

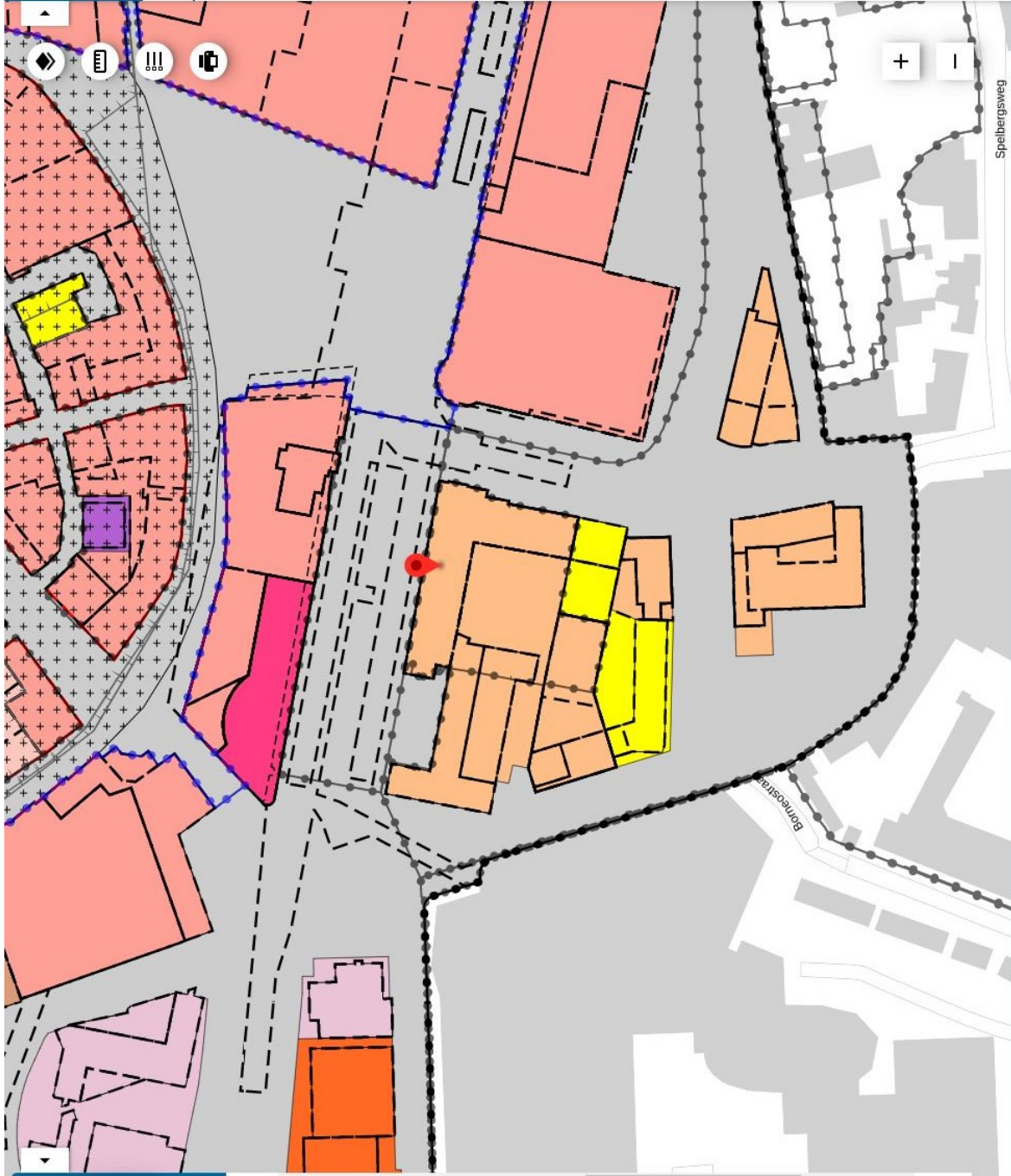
- G** Onzelfstandige Bewoning Enschede
bestemmingsplan
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld
2017-11-13)
- G** Binnenstad 2016
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-07-17)
- G** Bedrijven met milieuzones (vuurwerk,
risicovol, geluid)
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2014-11-18)
- G** Getfert-Perik-Hogeland Noord
gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel
10
vastgesteld (2011-02-28)

STRUCTUURVISIES

- G** Energievisie
structuurvisie
vastgesteld (2021-12-21)
- G** Externe veiligheid
structuurvisie
vastgesteld (2014-12-08)

^ Verberg plannen

50 m



Binnenstad 2016
gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-07-17)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

Enkelbestemming
Gemengd - 2

Bouwvlak

Funcctieaanduiding
detailhandel

Funcctieaanduiding
kantoor

Funcctieaanduiding
maatschappelijk

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 22 m

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, stijgpunten 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, trappenhuizen, 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 bouwvlak 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 TOEPASSINGSCRITEIA

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 SPECIFIEKE 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.