

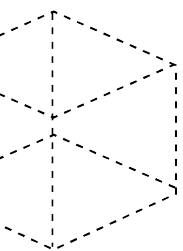
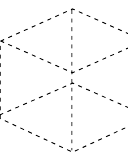


# TE HUUR

## REPRESENTATIEVE KANTOORRUIMTE

Brouwerijstraat 10-20, Enschede

€ 135,- per m<sup>2</sup> per jaar, excl. BTW



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	2012
Verhuurbaar vloer oppervlak	vanaf 330 m <sup>2</sup>
Locatie	het object maakt onderdeel uit van het gebouw Het Brouwhuis en is gelegen in de wijk Roombeek
Parkeren	9 parkeerplaatsen in de naastgelegen parkeergarage de Brouwerij
Prijs parkeren	vanaf € 344,- per parkeerplaats per jaar
Energie label / energieklassen	A
Prijs	€ 135,- per m <sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW
Aanvaarding	1 januari 2025

# Omschrijving

Op zoek naar een representatieve kantoorruimte met een flinke dosis historie op een toplocatie in de voormalige brouwerij van Grolsch?

Na de verwoesting door de vuurwerkramp was het doel om het gebouw nieuw leven te geven. De voormalige brouwerij is getransformeerd tot een commercieel gebouw met o.a. winkel, kantoor en woningen. De kenmerken van het voormalige brouwhuis zijn nog steeds terug te vinden in het gebouw. Thuisbezorgd.nl zal het einde van dit jaar het Brouwhuis verlaten waardoor het kantoorgedeelte op de eerste en tweede verdieping voor de verhuur beschikbaar komt. Wordt u de nieuwe huurder van Het Brouwhuis?

## Indeling en oppervlakte

Voor de verhuur komt circa 3.086 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar op de 1e en 2e verdieping, welke als volgt is onderverdeeld;

- 1e verdieping: 1.667 m<sup>2</sup>
- 2e verdieping: 1.418 m<sup>2</sup>

De kantoorruimte kan flexibel ingedeeld worden en is derhalve ook uitermate geschikt voor deelverhuur, zoals onderstaand weergegeven:

- Unit 1: ca. 415 m<sup>2</sup> incl. aandeel algemene ruimte
- Unit 2: ca. 330 m<sup>2</sup> incl. aandeel algemene ruimte
- Unit 3: ca. 2.341 m<sup>2</sup> incl. aandeel algemene ruimte

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Enschede  
Sectie: K  
Nummer: 3665 A86 t/m A93

## Locatie

Het object maakt onderdeel uit van het gebouw Het Brouwhuis en is gelegen in de wijk Roombeek. De wijk Roombeek staat bekend om haar dynamische mix tussen wonen, werken en cultuur. Het Brouwhuis is getransformeerd in 2012 en kenmerkt zich door de representatieve uitstraling en historie. Het Brouwhuis maakt onderdeel uit van het winkelcentrum 'Op de Brouwerij' waar diverse gebruikers gehuisvest zijn, waaronder HEMA, Kruidvat, JUMBO en de Primera.

## Voorzieningen

Het object zal schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief onderstaande voorzieningen:

Kantoorruimte:

- Representatieve gedeelde hoofdingang v.v. van een centraal trappenhuis en een lift
- Industriële uitstraling
- Zowel afgescheiden ruimtes als open kantoorvloeren
- Gedeelde sanitaire voorzieningen in de algemene ruimtes
- Diverse units zijn voorzien van een moderne keuken met inbouwapparatuur
- Energielabel A

De foto's zijn ter illustratie in de huidige staat, het opleverniveau zal zijn conform hetgeen hierboven omschreven staat.

## Bereikbaarheid

Het object is uitstekend te bereiken via de Deurningerstraat en de Roomweg. De Deurningerstraat is één van de toegangswegen richting het centrum. De Rijksweg A1 ligt op circa 10 minuten rijafstand en omliggende steden en dorpen zijn eveneens goed bereikbaar via de diverse singels.



# Omschrijving

## **Parkeergelegenheid**

Op het gehele metrage zijn 30 parkeerplaatsen beschikbaar in de naastgelegen parkeergarage de Brouwerij, waarbij 5 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor unit 1 en 4 parkeerplaatsen voor unit 2 en 21 parkeerplaatsen voor unit 3.

Verhuurder dient deze parkeerplaatsen rechtstreeks af te nemen bij Gemeentelijk Parkeerbedrijf Enschede. Deze kosten worden naast de huur van de kantoorruimte rechtstreeks doorbelast aan Huurder en bedragen afhankelijk van de keuze van het abonnement € 344,- per parkeerplaats per jaar (maandag t/m vrijdag) of € 483,- per parkeerplaats per jaar (maandag t/m zondag). Genoemde bedragen zijn te vermeerderen met BTW, prijspeil 2024 en worden jaarlijks door Gemeentelijk Parkeerbedrijf Enschede geïndexeerd.

Het is mogelijk om rechtstreeks via de gemeente meer parkeerplaatsen af te nemen in de parkeergarage de Brouwerij.

## **Bestemmingsplan**

Bestemmingsplan 'Enschede Noord 2013' met als bestemming 'Gemengd'.



# Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Unit 1	ca. 415 m <sup>2</sup> incl. aandeel algemene ruimte
Unit 2	ca. 330 m <sup>2</sup> incl. aandeel algemene ruimte
Unit 3	ca. 2.341 m <sup>2</sup> incl. aandeel algemene ruimte

Deelverhuur mogelijk in units van circa 330 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.

Lees hier voor meer info >



# Prijsgegevens

## Huurprijs

€ 135,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW.

## Servicekosten

De servicekosten bedragen op voorschotbasis € 60,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW. Dit is op voorschotbasis en wordt jaarlijks middels nacalculatie verrekend. Wij geven u graag een nadere toelichting over de hoogte van de servicekosten.

## 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 één bruto kwartaalverplichting.

## Huurovereenkomst

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

## Aanvaarding

1 januari 2025.







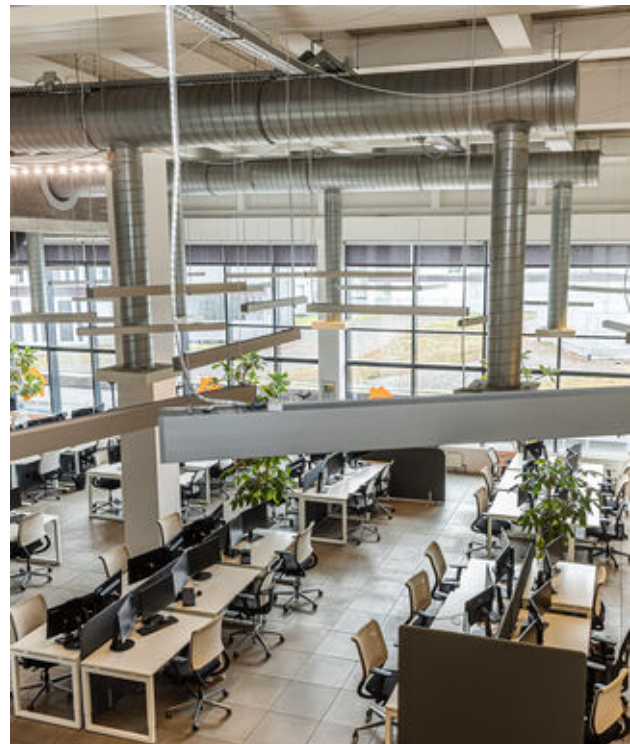
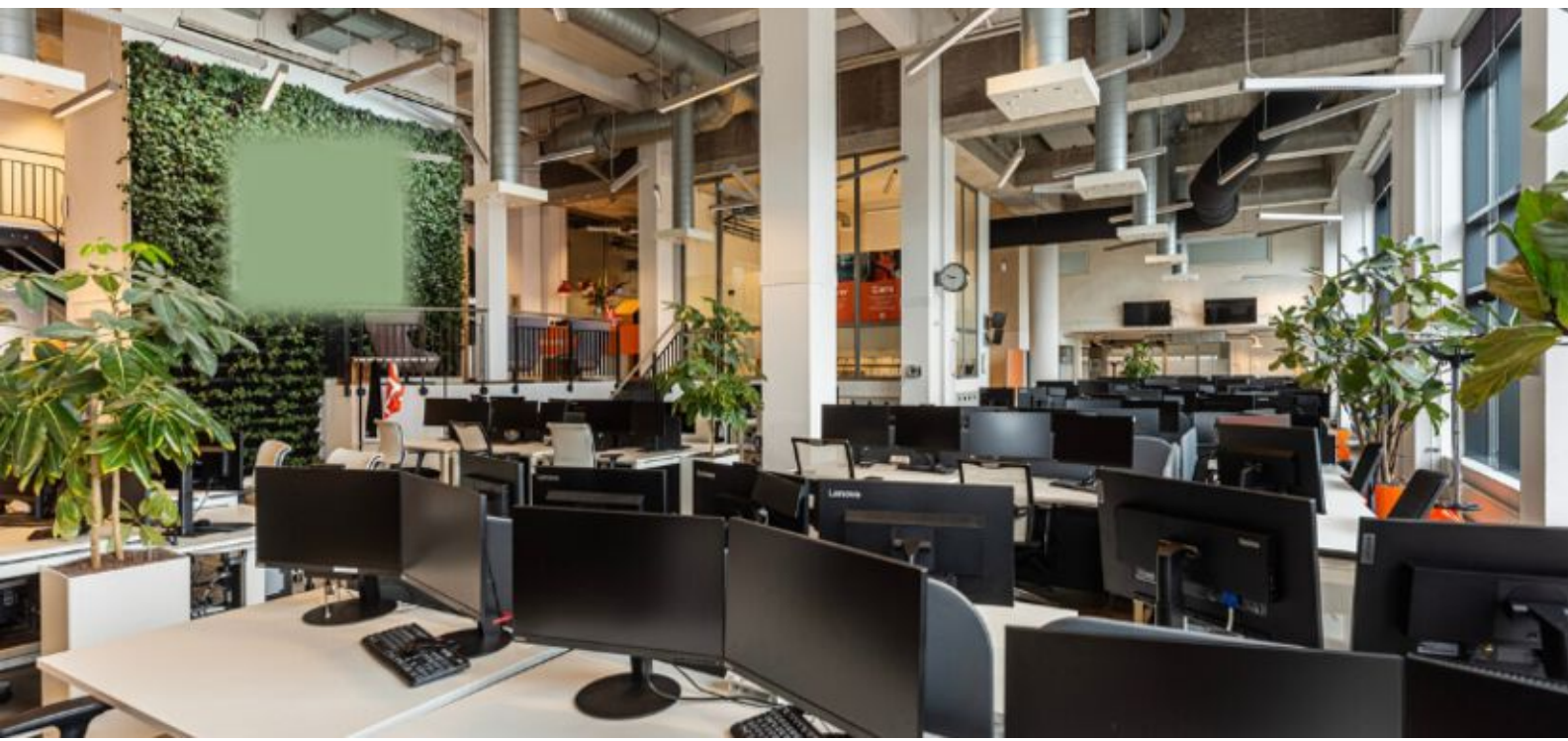
# Foto's Unit 1



# Foto's Unit 2



# Foto's Unit 3



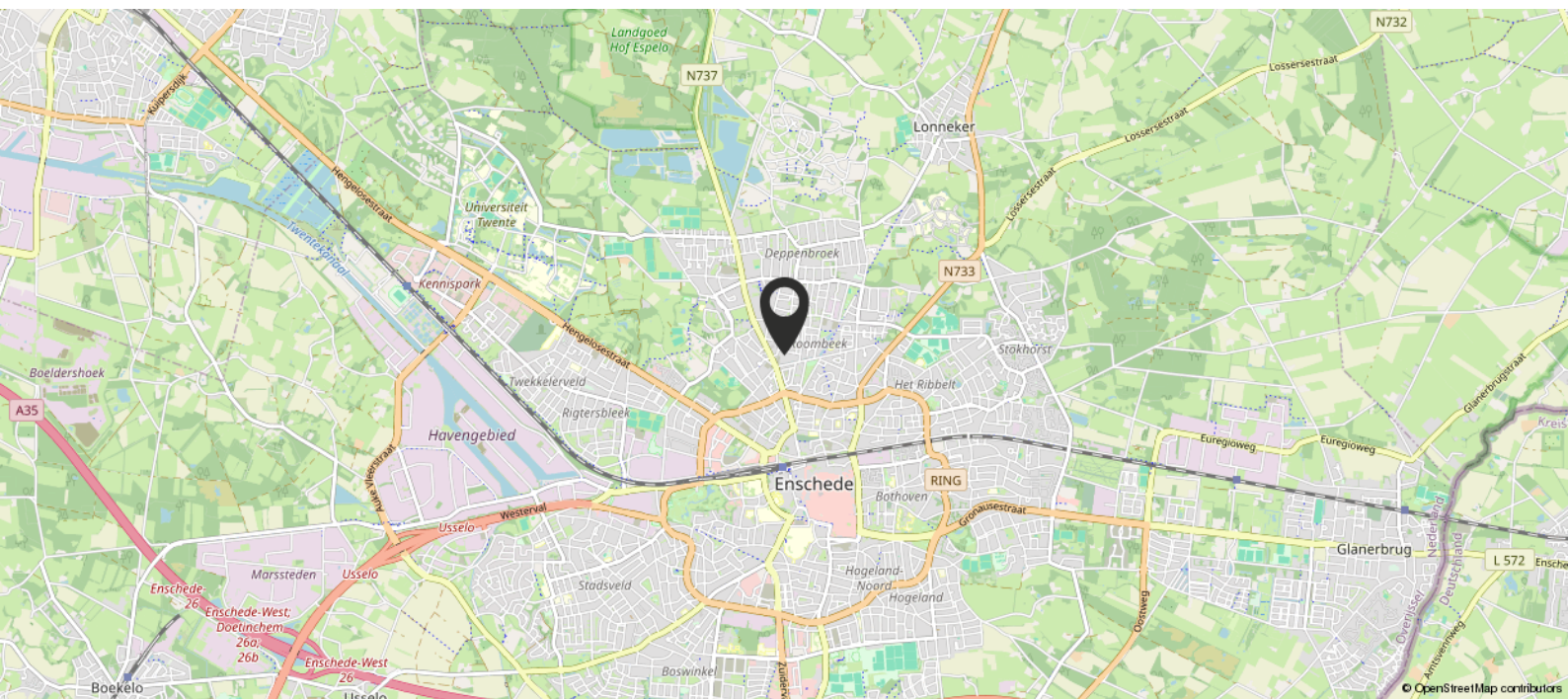
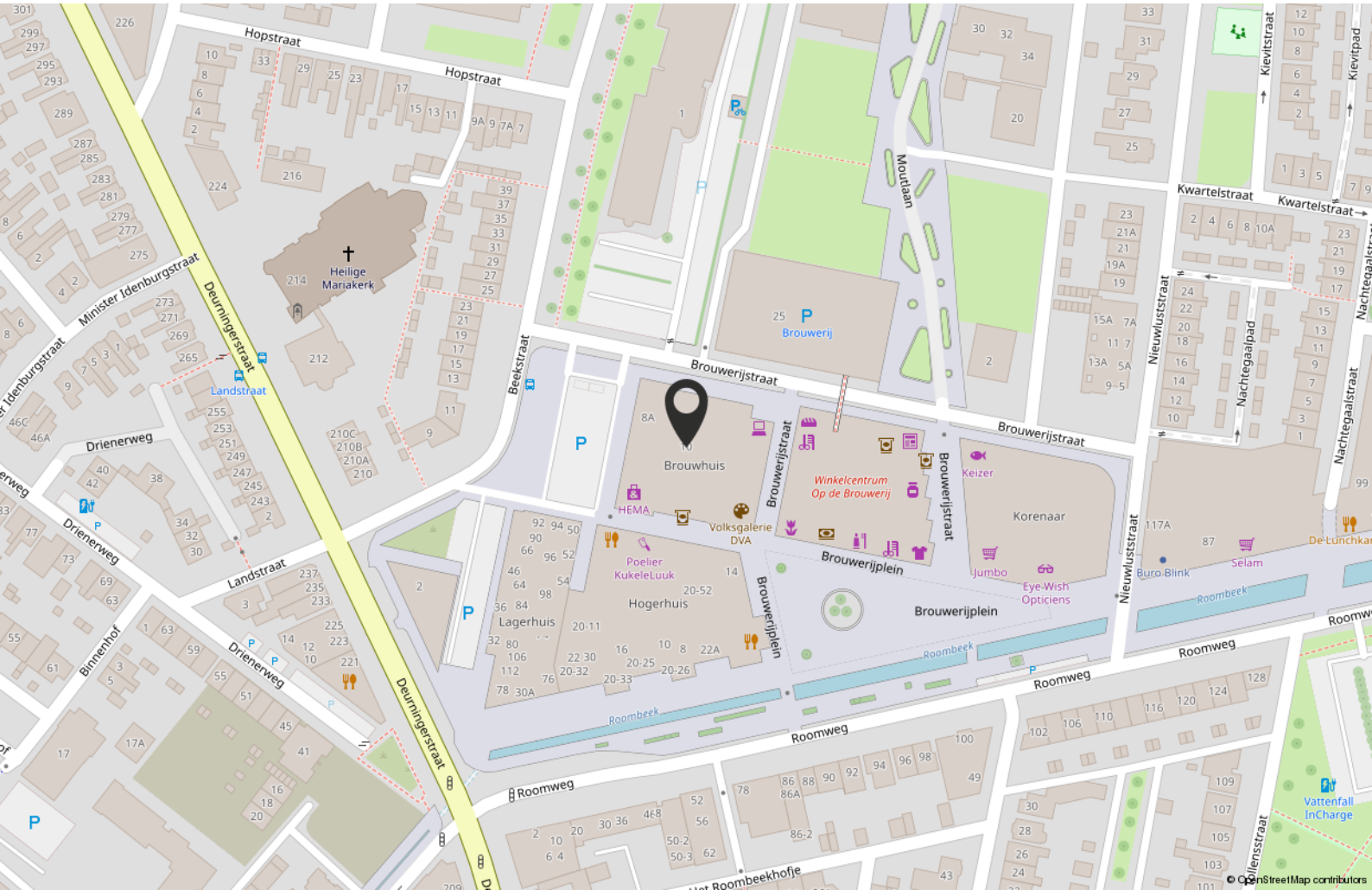








# Locatie



# Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Woningstouw [www.woningstouw.nl](http://www.woningstouw.nl)

# Plattegrond tweede verdieping








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Woningsschouw [www.woningsschouw.nl](http://www.woningsschouw.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Enschede	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3650	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 februari 2024  
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.

# Bestemmingsplan

**Enschede Noord 2013**  
Bestemmingsplan  
Gemeente Enschede  
meer kenmerken ▾  
vastgesteld 14-12-2015 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regets Bijlagen bij regets  
Toelichting Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (1)**  
 Gemengd - 4 >

**Bouwwakken (1)**  
 bouwvlak

**Gebiedsaanduidingen (1)**  
 overige zone - -  
archeologisch  
onderzoekgebied b

**Maatvoeringen (1)**  
maximum bouwhoogte (m):

Brouwerijstraat 10, 7523XD Enschede

237 235 233 223-225 217-221 216

# Bestemmingsplan

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 10 Gemengd - 4

- 10.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor "Gemengd-4" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. bedrijven, die zijn genoemd in categorie A en B uit de hoofdgroep "Bedrijven" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 is de vestiging van risicovolle inrichtingen, **garagebedrijven**, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en **vuurwerkbedrijven** niet toegestaan;
3. 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);
4. 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);
5. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
6. detailhandel, met een maximum toegestane vloeroppervlakte van in totaal 5.800 m<sup>2</sup> b.v.o.;
7. dienstverlening;
8. kantoren;
9. horecabedrijven, die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep "Horeca" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2), met een maximum toegestane vloeroppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> b.v.o. en met uitzondering van bar en cafe's, en daarnaast is boven de 1.500 m<sup>2</sup> b.v.o. één hotel toegestaan, met dien verstande dat de hotelfunctie uitsluitend is beperkt tot een maximum van 80 hotelkamers;
10. sportvoorzieningen met een maximum toegestane vloeroppervlakte van 1.200 m<sup>2</sup> b.v.o., met dien verstande dat deze functie is beperkt is tot sportbedrijven die zijn genoemd in de categorie A en B uit de hoofdgroep "Sport" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2) en met dien verstande dat sporthallen niet zijn toegestaan;
11. (ondergrondse) parkeergarage(s), met een diepte van maximaal 4 bouwlagen;

# Bestemmingsplan

12. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

## o 10.2 Bouwregels

### a. 10.2.1 Algemeen

Op de voor “Gemengd - 4” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 10.1 worden gebouwd.

### b. 10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. hoofdgebouwen dienen binnen het **bouwvlak** te worden gebouwd;
2. ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte (m)” mag de bouwhoogte niet worden overschreden.

### c. 10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
2. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken is gelijk aan de maximum bouwhoogte voor hoofdgebouwen;
3. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 meter.

### d. 10.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

1. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
2. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
3. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

### e. 10.2.5 Speelvoorzieningen

Voor het bouwen van speelvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:



# Bestemmingsplan

1. de bouwhoogte van een bouwwerk mag maximaal 4 meter bedragen;
2. de oppervlakte van een bouwwerk mag per bouwwerk maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen.

## **f. 10.2.6 Nutsvoorzieningen**

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m<sup>2</sup>;
2. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
3. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

## **g. 10.2.7 Bestaande bebouwing**

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 10.2.1, 10.2.2, 10.2.3 en/of 10.2.6 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

## **o 10.3 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.

## **o 10.4 Afwijken van de bouwregels**

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

- a. lid 10.2.1, 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 10.1, onder e, op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid 10.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
- c. lid 10.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken tot maximaal 7 meter;
- d. lid 10.2.7, 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:

# Bestemmingsplan

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:

- e. het woon- en leefklimaat;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld;
- g. de verkeersveiligheid;
- h. de sociale veiligheid;
- i. de cultuurhistorische waarde;
- j. de milieusituatie;
- k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## o 10.5 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 m<sup>2</sup>;
  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.

## o 10.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 10.1, 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,

# Bestemmingsplan

mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 10.1, onder a, op die locatie toegestane bedrijven;

- b. lid 10.1, onder a sub 3, 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 10.1, onder a sub 3, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
- c. lid 10.1, onder a sub 4, 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 10.1, onder a sub 4, op die locatie toegestane culturele voorzieningen;
- d. lid 10.1, onder a sub 9, ten behoeve van een horecavoorziening die niet is genoemd in de hoofdgroep Horeca 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 10.1, onder a sub 9, op die locatie toegestane horecavoorzieningen;
- e. lid 10.5, 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;
- f. lid 10.5, 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:

- g. het woon- en leefklimaat;
- h. het straat- en bebouwingsbeeld;
- i. de verkeersveiligheid;
- j. de sociale veiligheid;

# Bestemmingsplan

- k. de cultuurhistorische waarde;
- l. de milieusituatie;
- m. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- o **10.7 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 "praktijkruimte" ten behoeve van de vestiging van een praktijkruimte.

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

- b. het woon- en leefklimaat;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de cultuurhistorische waarde;
- g. de milieusituatie;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

# Over ons

**Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.**

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en verken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!



**Vastgoedconsultant**

**Amber van Tubbergh**



06 - 86 86 51 25



amber@boersenlem.nl

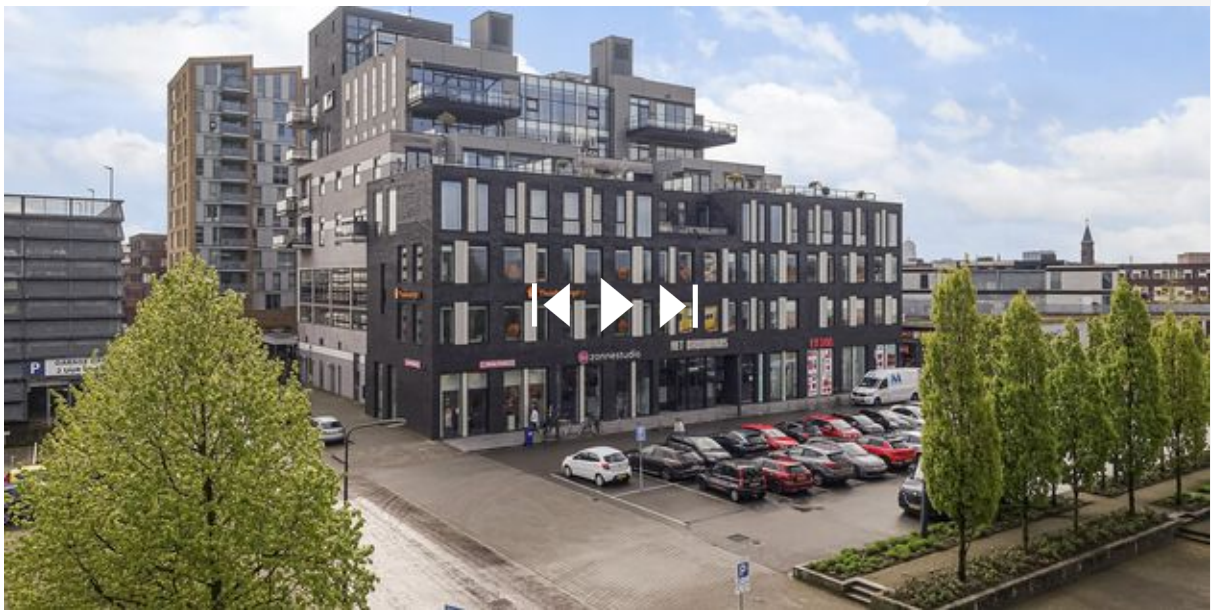


**BOERS  
& LEM**

# Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Brouwerijstraat 10, Enschede



Scan deze code en  
bekijk ons aanbod  
op je mobiel!



# Interesse?

Neem dan contact met ons op

Hengelosestraat 545  
7521 AG Enschede  
053 - 433 55 77

Stationsstraat 11  
7607 GX Almelo  
0546 - 74 00 00

**[INFO@BOERSENLEM](mailto:INFO@BOERSENLEM) | [WWW.BOERSENLEM.NL](http://WWW.BOERSENLEM.NL)**

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

