



TE HUUR

COMMERCIELE RUIMTE

kantoren/detailhandel/dienstverlening

Bevrijderslaantje 10, Hengelo
Vragen? Bel Elizabeth Molema | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan een commerciële ruimte, thans ingericht als kantoor, gelegen aan de rand van het centrum van Hengelo (O) aan het Bevrijderslaantje 10. Het object heeft een totale oppervlakte van circa 163 m² en is voorzien van een pantry, toiletgroep, kantine, spreekruimtes en heeft een achteringang.

In overleg bestaat de mogelijkheid, om een drietal parkeerplaatsen op het achtergelegen parkeerterrein te huren. De commerciële ruimte leent zich bij uitstek voor een dienstverlener of een kantoorhouder.

Bestemmingsplan

"Centrum 2013" met als bestemming 'centrumdoeleinden' (zie bijlage).

De ruimte is geschikt voor het navolgende gebruik, te weten: kantoren, detailhandel en dienstverlening.

Kadastraal

Gemeente	Hengelo (O)
Sectie	B
Nummer	11075 A5

Bouwjaar

2005.

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 163 m² en is geheel gelegen op de begane grond.

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Twee spreekkamers en vergaderruimte	ca. 63 m ²
Begane grond	Entree, wachtruimte en gang	ca. 62 m ²
Begane grond	Kantoorruimte	ca. 20 m ²
Begane grond	Pantry en toiletten	ca. 13 m ²
Begane grond	Technische ruimte	ca. 5 m ²
Totaal		ca. 163 m ²

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.



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Algemeen

- CV (gas) installatie met radiatoren
- Verlichtingsarmaturen
- Toilet (2x)
- Pantry
- Spreekkamers (2x)
- Databekabeling
- Archiefruimte
- Eigen aansluitingen t.b.v. nutsbedrijven



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 18.000,-- per jaar, te vermeerderen met btw.

Parkeerplaats

In overleg bestaat de mogelijkheid, om een drietal parkeerplaatsen op het achtergelegen parkeerterrein te huren.

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 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 eigen als openbaar vervoer goed bereikbaar. Er zijn verschillende bushaltes in de directe omgeving en het NS trein- en busstation zijn op ca. 5 minuten loopafstand gelegen. Het Bevrijderslaantje is via de Deldenerstraat en de Bornsestraat rechtstreeks verbonden met de Rijkssnelwegen A1/A35, richting Duitsland en Amsterdam. Het kernwinkelgebied van Hengelo is op loopafstand.

Omgevingsfactoren

In de directe omgeving zijn winkels, horeca en andere kantoorgebruikers gevestigd. Nabij gevestigd zijn onder andere Run2day, Stichting Humanitas, Randstad, Hypotheekvisie, JLF Foto & Filmstudio en het nieuwe stadskantoor van Hengelo (O).

Locatieaanduiding

De units zijn gelegen aan de rand van het centrum van Hengelo. De Deldenerstraat kruist het Bevrijderslaantje en is een belangrijke toegangsweg richting het centrum.

Parkeren

Er is een mogelijkheid om 3 parkeerplaatsen op het achtergelegen terrein te huren. Daarnaast zijn in de omgeving voldoende (betaald) parkeermogelijkheden.



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.



Elizabeth Molema
053 485 22 44

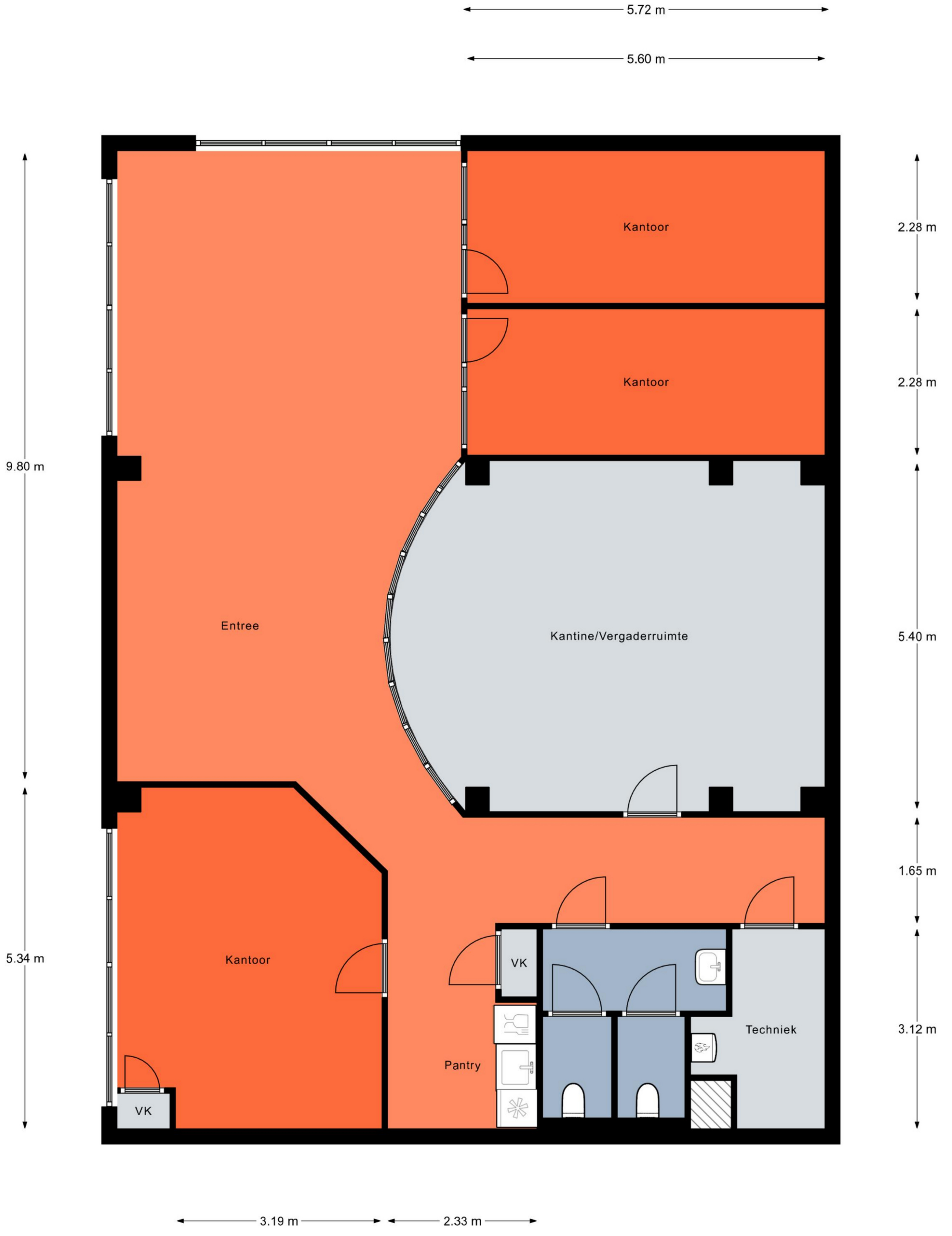


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



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

Bestemmingsplan Centrum 2013



Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor (gebouwen ten behoeve van):

- a. [woonhuizen](#), waaronder woongebouwen ten behoeve van [kamerverhuur/kamerbewoning](#), al dan niet in combinatie met ruimte voor een [aan-huis-verbonden-beroep](#);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' ook voor kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' ook voor detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - kantoor op verdieping' ook voor kantoren op de verdieping;

met tevens ondergeschikt:

- e. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
- f. tuinen, [erven](#) en terreinen;
- g. woonstraten;
- h. parkeervoorzieningen, zowel boven- als ondergronds;
- i. verhardingen;
- j. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- k. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- l. [nutsvoorzieningen](#);

met de daarbij behorende:

- m. [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan [gebouwen](#) en [bouwwerken](#), geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

15.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van [hoofdgebouwen](#) gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de [voorgevel](#) van een nieuw te bouwen hoofdgebouw dient in de aan de straat gelegen [bouwgrens](#) te worden gebouwd;
- c. de [diepte van een hoofdgebouw](#) mag ten hoogste 12 meter bedragen, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt;
- d. de afstand van een hoofdgebouw tot de [zijdelingse perceelsgrens](#) dient minimaal 2 meter te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder dan 2 meter bedraagt, tenzij bij bouwgrens anders is bepaald en met uitzondering van:
 1. woningen geschakeld via [bijbehorende bouwwerken](#),

2. woningen deel uitmakende van blokken van twee of meer woningen, in welke gevallen de gemeenschappelijke tussenmuur op de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
- e. de [bouwhoogte](#) ter plaatse van de [aanduiding](#) 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- f. de [goothoogte](#) ter plaatse van de [aanduiding](#) 'maximum goothoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a mogen erkers, balkons, luifels, dakoverstekken en vaste zonweringen tevens binnen het [bestemmingsvlak](#), buiten het bouwvlak aan een gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd met een maximale bouwdiepte van 1,5 meter.
- h. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'onderdoorgang' is het bouwen uitsluitend toegestaan boven de eerste bouwlaag, met uitzondering van ondergeschikte delen ten behoeve van de onderdoorgang, waaronder kolommen en kopgevels, mits de functie van de onderdoorgang niet geschaad wordt.

15.2.3 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen

Binnen deze bestemming mogen aan-/uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen worden gebouwd;
- c. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter achter de [voorgevel](#) van het [hoofdgebouw](#) of het verlengde daarvan te zijn gelegen;
- d. de gezamenlijke [oppervlakte](#) van aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per [bouwperceel](#) bedragen:
 1. 50 m²;
 2. 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 3. 100 m² voor percelen groter dan 1000 m².

met dien verstande dat de oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel [15.2.2](#) als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen;

- e. de [bouwhoogte](#) van een aan-/uitbouw of [bijgebouw](#) mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- f. de [goothoogte](#) van een aan-/uitbouw of [bijgebouw](#) mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- g. de [afstand](#) van aan-/uitbouwen en [bijgebouwen](#) tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd of bij [bouwgrens](#) anders is bepaald;
- h. indien sprake is van de bouw van een aan-/uitbouw of [bijgebouw](#) ten behoeve van een [kantoor](#) of praktijkruimte behorende bij een [aan-huis-verbonden beroep](#) en/of ruimten voor lichamelijk gehandicapten mag de maximaal toegestane [oppervlakte](#) van aan-/uitbouwen en [bijgebouwen](#) als bedoeld onder c met 25 m² worden uitgebreid.

15.2.4 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen [nutsvoorzieningen](#) worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor [gebouwen](#) van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de [bebouwde oppervlakte](#) niet meer dan 15 m² en de [bouwhoogte](#) niet meer dan 3 m mag bedragen.
- b. [nutsgebouwen](#) die de onder a genoemde maatvoering overschrijden zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de [aanduiding](#) 'nutsvoorziening' op de [verbeelding](#), met de bestaande [hoogte](#) en bebouwde [oppervlakte](#) als maximum.

15.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de [hoogte](#) van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de [voorgevelrooilijn](#) wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval begrepen;

- a. het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een [seksinrichting](#);
- b. het gebruik van aan-, uitbouwen en bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

15.3.2 Aan-huis-verbonden-beroep

Ten aanzien van de uitoefening van een [aan-huis-verbonden-beroeps-](#) of bedrijfsactiviteit gelden de volgende voorwaarden:

- a. het aan-huis-verbonden-beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van het hoofdgebouwen op hetzelfde bouwperceel;
- b. er mag geen hinder worden of kunnen worden toegebracht aan het woonmilieu;
- c. er mag niet meer dan 1/3 van de oppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen voor de beroepsuitoefening worden gebruikt, met een maximum van 40 m²;

- d. het mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen, ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Centrum](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor (gebouwen ten behoeve van):

- a. [wonen](#), uitsluitend op de verdiepingen, waaronder woongebouwen ten behoeve van [kamerverhuur/kamerbewoning](#);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op begane grond' ook voor wonen op de begane grond;
- c. opslag/kantine e.d., ten behoeve van de op de begane grond gelegen functie, uitsluitend op de verdiepingen;
- d. bergingen en opgangen ten behoeve van de woningen;
- e. [detailhandel](#), uitsluitend op de begane grond;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel op verdieping' ook voor detailhandel op de verdiepingen;
- g. maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijk op verdieping' ook voor maatschappelijke dienstverlening op de verdiepingen;
- i. [dienstverlenende instellingen](#), uitsluitend op de begane grond;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - dienstverlening op verdieping' ook voor dienstverlenende bedrijven op de verdiepingen;
- k. [kantoren](#), uitsluitend op de begane grond;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - kantoor op verdieping' ook voor kantoren op de verdiepingen;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1', ook voor horeca van categorie 1, uitsluitend op de begane grond;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' ook voor horeca tot en met categorie 2, uitsluitend op de begane grond;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie 1 op verdieping' ook voor horeca met categorie 1 op de verdiepingen;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 2 op verdieping' ook voor horeca tot en met categorie 2 op de verdiepingen;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 2 op verdieping-1' ook voor horeca tot en met categorie 2 op de verdieping;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-4-61' ook voor een bedrijf met SBI code 61A Telecommunicatiebedrijven;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'discotheek', ook voor een discotheek;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' ook voor een seksinrichting;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen uitgesloten;

- v. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk uitgesloten' is maatschappelijke dienstverlening uitgesloten.

met tevens ondergeschikt:

- w. tuinen, [erven](#) en terreinen;
- x. wegen en paden;
- y. groenvoorzieningen;
- z. speelvoorzieningen;
- aa. parkeervoorzieningen, zowel boven- als ondergronds;
- bb. ondersteunende horeca ten behoeve van detailhandel met een maximale oppervlakte van 80 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1';
- cc. ondersteunende horeca ten behoeve van detailhandel met een maximale oppervlakte van 290 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-2';
- dd. ondersteunende horeca ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening met een maximale oppervlakte van 370 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-1';
- ee. het geven van workshops, uitsluitend op de begane grond;
- ff. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- gg. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- hh. [nutsvoorzieningen](#);

met de daarbij behorende:

- ii. [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan [gebouwen](#) en [bouwwerken](#), geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. een nieuw te bouwen hoofdgebouw dient in de aan de straat gelegen bouwgrens te worden gebouwd;
- c. de [bouwhoogte](#) ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande [bouwhoogte](#) meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- d. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte;
- e. ondergrondse parkeervoorzieningen mogen binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd, met dien verstande dat een ondergrondse parkeervoorziening uit maximaal een [bouwlaag](#) mag bestaan;

- f. ter plaatse van de [aanduiding](#) 'onderdoorgang' is het bouwen uitsluitend toegestaan boven de eerste bouwlaag, met uitzondering van: ondergeschikte delen ten behoeve van de onderdoorgang (waaronder kolommen en kopgevels) en reclamevoorzieningen, mits de functie van de onderdoorgang niet geschaad wordt.

4.2.3 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen [nutsvoorzieningen](#) worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor [gebouwen](#) van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de [bebouwde oppervlakte](#) niet meer dan 15 m² en de [bouwhoogte](#) niet meer dan 3 m mag bedragen;

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de [hoogte](#) van [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de [voorgevelrooilijn](#) wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de [voorgevelrooilijn](#) geschiedt, mag de [hoogte](#) niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en [bouwwerken](#) ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter [hoog](#) zijn.



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](https://www.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