



Nabij NS station

Gelegen aan de rand van hartje centrum Enschede

## TE HUUR BEDRIJFSCOMPLEX

**Hengelosestraat 70A, Enschede**

Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44





## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan een prachtige kantoorruimte van circa 173 m<sup>2</sup> aan de rand van hartje centrum Enschede, aan de Hengelosestraat 70A. De kantoorruimte is gelegen op de begane grond. Het kantoorgebouw is volledig gerenoveerd. Hierdoor heeft het een prettige, zakelijke en representatieve uitstraling.

Het onderhavige object is gelegen nabij het NS-station. De bereikbaarheid is hierdoor optimaal te noemen met onder andere internationale treinverbindingen.

### Bestemmingsplan

"Boddenkamp 2018" met als bestemming 'bedrijf' en functieaanduiding kantoor (zie bijlage).

### Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	K
Nummer	4062 (gedeeltelijk)

## Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 173 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	kantoorruimte	ca. 165 m <sup>2</sup>
Begane grond	entree	ca. 8 m <sup>2</sup>
Totaal		ca. 173 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.





## OPLEVERINGSNIVEAU

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

### Kantoorruimte

- Entreebalie
- Ledverlichting
- CV gasinstallatie met radiatoren
- Toiletten
- Pantry



## HUURGEGEVENS

### Huurprijs

€ 22.200,- per jaar, te vermeerderen met btw.

### Huurtermijn

In overleg. Flexibele huurtermijnen bespreekbaar.

### Verlengingstermijn

In overleg

### **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

Per openbaar vervoer:

Het kantoorgebouw is zeer goed te bereiken met het openbaar vervoer en ligt zo goed als tegenover het NS-station van Enschede. Vanaf dit station gaan zowel regionale trein-/en busverbindingen als ook internationale treinverbindingen naar Münster, Duitsland.

Per auto:

Goed te bereiken. Op slechts enkele minuten rijden van de locatie ligt de Rijksweg A35 en met 10 minuten is de B54 in Duitsland te bereiken. Vanaf de A35 is de aansluiting op de Rijksweg A1 ook ideaal en is de route naar de Randstad zo optimaal mogelijk.

### Omgevingsfactoren

In de nabije omgeving is het centrum van Enschede gelegen.



## OVERIGE INFORMATIE

### 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 m<sup>2</sup> zijn kernbegrippen.



**Rob Temmink**  
053 485 22 44



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

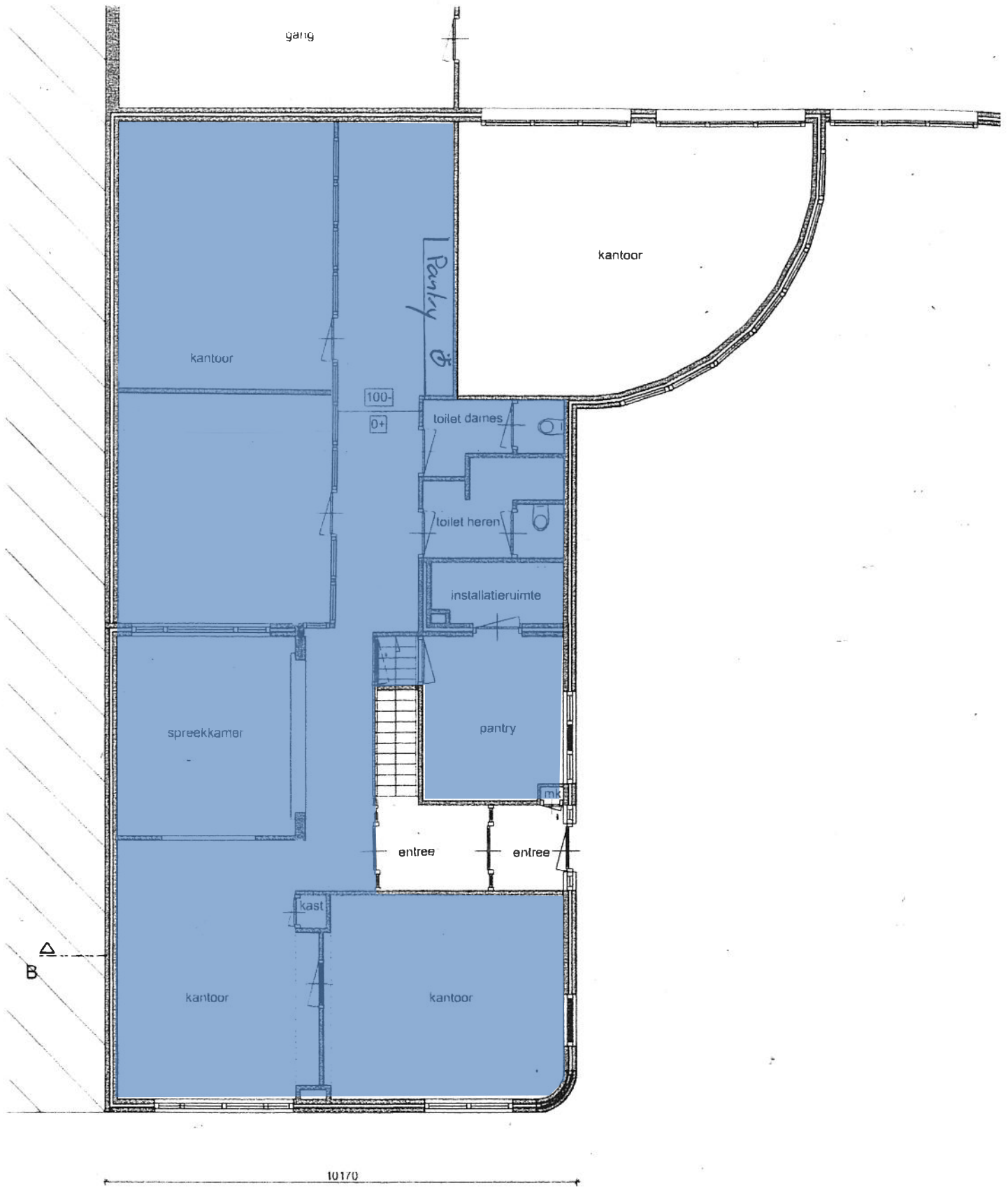


**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars

## BIJLAGEN

---






BEGANE GROND

Hengelosestraat 70 A  
Enschede



<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>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Enschede</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 4062</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2021.  
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.



**Boddenkamp 2018**  
gemeente Enschede  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2019-04-08)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257435.1.471736.9

**Enkelbestemming**  
Bedrijf

**Bouwvlak**

**Functieaanduiding**  
kantoor

**Bouwaanduiding**  
karakteristiek

**Maatvoering**  
o maximum bouwhoogte: 14 m  
o maximum goothoogte: 10 m

**Gebiedsaanduiding**  
overige zone - archeologisch onderzoeksgebied b

## Artikel 3 Bedrijf

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

- De voor [Bedrijf](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van [risicovolle inrichtingen](#), [garagebedrijven](#), [geluidzoneringsplichtige inrichtingen](#) en [vuurwerkbedrijven](#);
  - niet-zelfstandige kantoorfunctie als integraal onderdeel van de bedrijfsactiviteiten;
  - bij deze doeleinden behorende [bouwwerken](#), erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) [nutsvoorzieningen](#).
- Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel ten behoeve van de bedrijfsbestemming toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zijn zelfstandige kantoren toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 01" zijn de gronden tevens bestemd voor het bedrijfsmatig vervaardigen van textiel met weefmachines in bedrijfscategorie 3.2 op grond van de Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1).
- Ter plaatse van de aanduiding "wonen" is een [woning](#) toegestaan, niet zijnde een [kamerverhuurpand](#), al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemeen

- Op de voor "Bedrijf" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid [3.1](#) worden gebouwd.
- Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.
- Het gebruiksoppervlak van woningen bedraagt tenminste 75 m<sup>2</sup>, tenzij op de verbeelding met een aanduiding is weergegeven dat ter plaatse een ander minimum gebruiksoppervlak geldt.
- Ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' dient de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand te worden gehouden.

#### 3.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

- Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de algemene bouwregels voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken in de artikelen [16.1.1](#) en [16.1.2](#).
- Geen bebouwing mag worden opgericht binnen een afstand van 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij het oprichten van bebouwing uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.
- In aanvulling op het bepaalde onder a gelden voor bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak achter de voorgevelrooilijn de volgende bepalingen:
  - Het maximum bebouwd oppervlak aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 50 m<sup>2</sup>.
  - De maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 4,5 meter.

#### 3.2.3 Overige bouwwerken



Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de algemene bouwregels voor overige bouwwerken in artikel [16.1.4](#).

### 3.2.4 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden [3.2.1](#), [3.2.2](#), en/of [3.2.3](#) mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een [omgevingsvergunning](#) nadere eisen stellen als bedoeld in artikel [16.1.6](#).

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

#### 3.4.1 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een [omgevingsvergunning](#) afwijken van het bepaalde in:

- lid [3.2.1](#) onder a, voor het toestaan van het verbouwen van een woning of wooneenheid tot [kamerverhuurpand](#), mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
- lid [3.2.1](#) onder c, voor het realiseren van een woning met een kleiner gebruiksoppervlak dan 75 m<sup>2</sup>;
- lid [3.2.2](#), voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak in het voorerfgebied, indien de situering van het bouwperceel ter plaatse zodanig is dat feitelijk geen of maar in zeer geringe mate sprake is van achtererfgebied en er stedenbouwkundig geen bezwaar is voor het realiseren van bebouwing in het voorerfgebied, onder de volgende voorwaarden:
  - het maximum bebouwd oppervlak aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 50 m<sup>2</sup>;
  - de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 5 meter.
- lid [3.2.4](#) 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:
  - de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
  - de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

#### 3.4.2 Toepassingscriteria

Een [omgevingsvergunning](#) als bedoeld in lid [3.4.1](#) onder b wordt uitsluitend verleend in de hierna genoemde categorieën van gevallen:

- Woningen boven bedrijfsruimten: indien de oppervlakte van de beschikbare woonruimte aantoonbaar te klein is om een woning met een gebruiksoppervlak van tenminste 75 m<sup>2</sup> te realiseren;
- 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 m<sup>2</sup> en voor deze doelgroep nog geen of onvoldoende geschikte woonruimte aanwezig is.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

- Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór een naar de openbare weg of het openbaar gebied gekeerde gevel.
- Geen opslag van goederen mag plaatsvinden binnen een afstand van minder dan 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse [perceelsgrens](#) en binnen een afstand van minder dan 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij de opslag van goederen uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.
- Bestaande bedrijfsmatige opslag, die afwijkt van het bepaalde in lid [3.5](#), onder a en/of b, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.
- Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
  - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van [detailhandel](#), met uitzondering van het bepaalde in lid [3.1](#) onder b;
  - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren, met uitzondering van het bepaalde in lid [3.1](#) onder c;
  - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning, met uitzondering van het bepaalde in lid [3.1](#) onder e;
  - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een [seksinrichting](#).
- Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel [17.2](#).

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.6.1 Afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een [omgevingsvergunning](#) afwijken van het bepaalde in:

- lid [3.1](#), onder a, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage [1](#) van deze regels dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [3.1](#), onder a, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten.
- lid [3.1](#), onder e, voor het toestaan van het gebruik van een woning of wooneenheid als [kamerverhuurpand](#), mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

#### 3.6.2 Toepassingscriteria

- Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van een goede ruimtelijke ordening besluiten dat alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [3.6.1](#) onder b kan worden verleend eerst uit akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai moet blijken of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.
- Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in lid [3.6.1](#) onder b wordt getoetst aan de beleidsregel 'Geluidnota Enschede' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

#### 3.6.3 Uitzonderingen op de afwijkingsregels

Het bepaalde in lid [3.6.1](#) onder b is niet van toepassing op [bestaande kamerverhuurpanden](#).

### **3.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk**

- Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een [omgevingsvergunning bebouwing](#) geheel of gedeeltelijk te slopen.
- Voor het verlenen van de onder a genoemde omgevingsvergunning gelden de algemene regels voor het slopen van cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken in artikel [22.3](#).

### **3.8 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **3.8.1 Wijzigingsbevoegdheid**

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

- het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 01";
- het verwijderen van de aanduiding "wonen".

#### **3.8.2 Toepassingscriteria**

- Aan de in lid [3.8.1](#) genoemde wijzigingsbevoegdheden kunnen burgemeester en wethouders uitsluitend toepassing geven indien aan tenminste één van onderstaande criteria is voldaan:
  - 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;
  - met de eigenaar overeenstemming bereikt over het beëindigen van de betreffende activiteit.





## 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 Zylstra 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 polischek 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@snelderzylstraverzekeringen.nl](mailto:info@snelderzylstraverzekeringen.nl)

[snelderzylstraverzekeringen.nl](http://snelderzylstraverzekeringen.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