



PER DIRECT BESCHIKBAAR

TE HUUR BEDRIJFSUNIT

Enschedesestraat 176CL, Hengelo

Vragen? Bel Elizabeth Molema | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij aan een bedrijfsunit van ca. 50 m² gelegen aan de Enschedesestraat in Hengelo (O). De bedrijfsunit is op toplocatie gelegen en per direct beschikbaar.

Op het bedrijventerrein aan de Enschedesestraat, nabij het centrum van Hengelo, ontstaan voor de ondernemers nieuwe kansen voor hun nieuwe huisvesting of een uitbreiding naast de bestaande huisvesting. Op het bedrijventerrein heeft de Marne Vastgoed een bedrijfsverzamelgebouw genaamd 'Marke Driene' gerealiseerd.

Bestemmingsplan

"Hengelo Zuid – Veldwijk e.o." met als enkelbestemming 'Bedrijf' (zie bijlage)

Kadastraal

Gemeente	Hengelo Overijssel
Sectie	N
Nummer	2153 A17 & A18

Bouwjaar

2021.



OPLEVERINGSNIVEAU

- Gladde betonvloer
- Elektrische overheaddeur
- Separate loopdeur
- Vrije hoogte van 6,0 meter
- Mogelijkheid tot entresolvloer (voorbereiding is getroffen)
- Rioolafvoer
- Krachtstroom
- Verlichtingsarmaturen



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 525,-- per unit per maand, te vermeerderen met btw.

Servicekosten

Het object beschikt over eigen aansluitingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen.

Huurtermijn

In overleg.

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode in overleg.

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 50 m².

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.

Opzegtermijn

In overleg.

BTW

Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-vervangende 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 huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer 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 onderhavige object is goed bereikbaar per eigen en per openbaar vervoer. De Enschedesestraat is de verbindingsweg tussen Hengelo en Enschede. Gelegen nabij het centrum van Hengelo. In de directe omgeving zijn alle voorzieningen aanwezig.

Omgevingsfactoren

In de directe omgeving zijn naast bedrijvigheid veelal woonhuizen gevestigd. De variatie in bedrijven en woonhuizen zorgt voor een goede dynamiek op deze locatie. Voor zowel Hengelo als Enschede is deze locatie zeer goed bereikbaar. Binnen enkele rijminuten afstand bereikt u het centrum van Hengelo maar ook het Kennispark in Enschede.

Parkeren

Er is voldoende parkeergelegenheid op het gemeenschappelijke terrein.



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

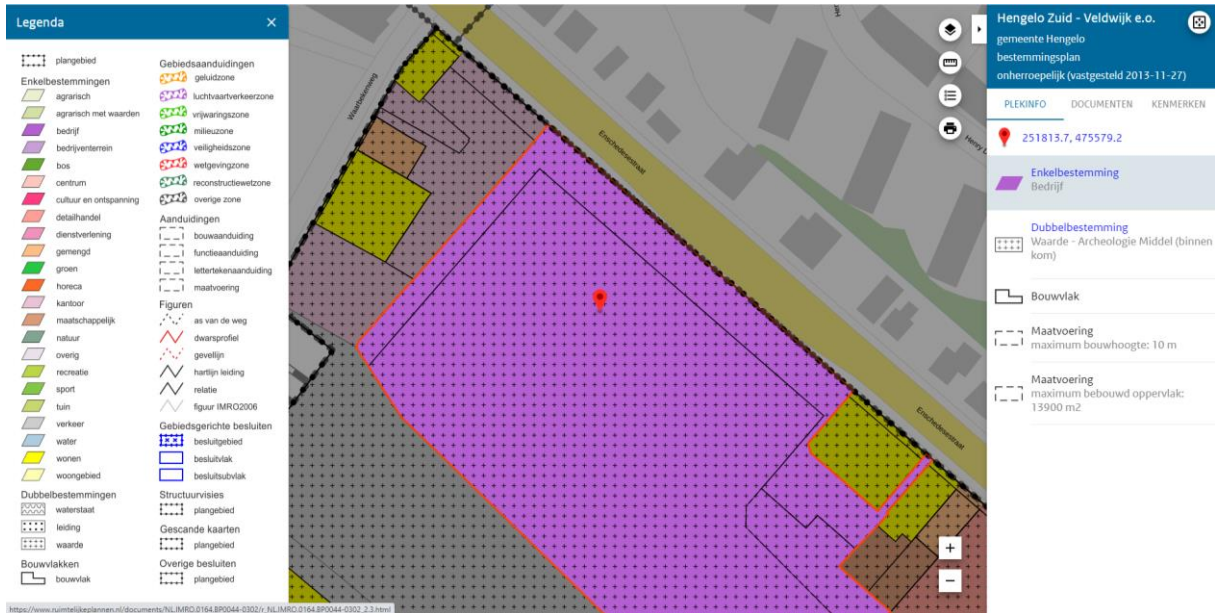
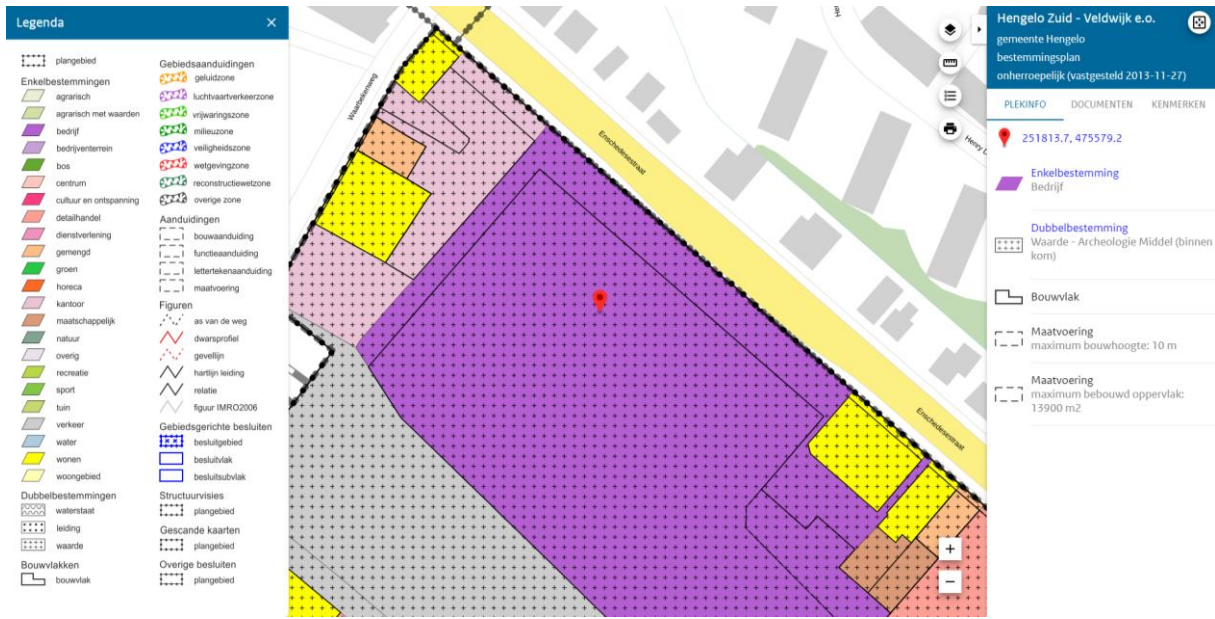


positie / breedte
in- uitrillen in
nader overleg
met gemeente

mandelige weg gevestigd om te komen
en te gaan naar achterliggende perceel.
perceelen onderling vrij van erfafscheidingen
en/of obstakels welke het verkeer hinderen

positie / breedte
in- uitrillen in
nader overleg
met gemeente

Bestemmingsplan: Hengelo Zuid – Veldwijk e.o.



Artikel 3 Bedrijf

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Nadere eisen](#)
- [3.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [3.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven zoals genoemd in [Bijlage 1 Staat van Inrichtingen](#);
- de volgende bedrijven die niet behoren tot de bedrijven genoemd in Bijlage 1 Staat van Inrichtingen, echter uitsluitend op de met de volgende aanduidingen:
 - "Specifieke vorm van bedrijf -1-44", SBi-code 41/42/43 Bouwbedrijven algemeen b.o. <2000 m²;
 - "Specifieke vorm van bedrijf -2-44", SBi-code 251/331 Constructiewerkplaats gesloten gebouw;
 - "Specifieke vorm van bedrijf -3-44", SBi-code 4673.2 Groothandel in hout en bouwmaterialen;
 - "Specifieke vorm van bedrijf -4-44", SBi-code 2561/3311 nr.12 Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven lakspuiten en moffelen;
 - "Specifieke vorm van bedrijf -5-44", SBi-code 2008 4673.1 Groothandel in hout en bouwmaterialen
 - "Specifieke vorm van bedrijf -6-44", SBi-code 237.2 Natuursteenbewerkingsbedrijven zonder breken, zeven en drogen p.o. <2000m² en SBi-code 259/331 Overige metaalbewerkingsbedrijven n.e.g. inpandig p.o. <200 m².
- [productiegebonden detailhandel](#);
- ter plaatse van de [aanduiding](#) 'bedrijfswoning' voor een bedrijfswoning met bijbehorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
- ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG' mede voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen welke niet is voorzien van een LPG vulpunt;
- ter plaatse van de [aanduiding](#) 'garage' uitsluitend voor garageboxen.

met tevens ondergeschikt:

- tuinen, [erven](#) en terreinen;
- wegen en paden;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- [ondersteunende horeca](#);
- overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

- o. [nutsvoorzieningen](#);
- p. met de daarbij behorende:
- q. [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 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. het bebouwde oppervlak ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak', mag niet worden overschreden;
- c. de [bouwhoogte](#) ter plaatse van de [aanduiding](#) 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande [bouwhoogte](#) meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- d. de [goothoogte](#) ter plaatse van de [aanduiding](#) 'maximale goothoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande [goothoogte](#) meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen [gebouwen](#) van ondergeschikte aard, zoals een fietsenberging en dergelijke, buiten het [bouwvlak](#) alleen worden gebouwd tot een gezamenlijke [oppervlakte](#) van 15 m² per [bouwperceel](#);

3.2.3 Garages

Op deze gronden mogen garageboxen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- b. de bouwhoogte van garageboxen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

3.2.4 Bedrijfswoningen

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

- a. een [bedrijfswoning](#) mag uitsluitend binnen een [bouwvlak](#) ter plaatse van de [aanduiding](#) 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een nieuw te bouwen [bedrijfswoning](#) dient in de aan de straat gelegen [bouwgrens](#) te worden gebouwd;
- c. het aantal [bedrijfswoningen](#) mag niet meer dan één per bedrijf bedragen;
- d. de [bouwhoogte](#) ter plaatse van de [aanduiding](#) 'maximale bouwhoogte' niet overschrijden. Indien de bestaande [bouwhoogte](#) meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- e. de [goothoogte](#) ter plaatse van de [aanduiding](#) 'maximale goothoogte' niet overschrijden. Indien de bestaande [goothoogte](#) meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte;

- f. de [afstand 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;
- g. de [inhoud](#) van de [bedrijfswoning](#) bedraagt maximaal 750 m³.

3.2.5 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Binnen deze bestemming mogen aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij [bedrijfswoningen](#) worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- c. de goothoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,25 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt.

3.2.6 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.

3.2.7 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 5 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 2 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 3 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en [bouwwerken](#) ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter [hoog](#) zijn.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de [bebouwing](#), ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel [3.3.1](#) is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel [27.3](#) van het plan.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende [bouwwerken](#) c.q. [gebouwen](#) of delen daarvan ten behoeve van:

- a. een [bedrijfswoning](#), anders dan op grond van het bepaalde in [3.1](#) onder d is toegestaan;
- b. [detailhandel](#), met uitzondering van [internethandel en/of telefonische colportage](#) en/of het bezorgen van door particulieren gekochte goederen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a en toestaan dat bedrijven die niet zijn genoemd in [Bijlage 1](#), zich binnen deze bestemming kunnen vestigen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. aangetoond wordt dat het bedrijf qua aard, omvang en milieuhinder vergelijkbaar is met de bedrijven die maximaal zijn toegestaan;
- b. hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigingsregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3', wijzigen in de bestemming 'Detailhandel' met de aanduiding 'detailhandel perifeer' met dien verstande dat:

- a. de maximale bouwhoogte, tot een bouwdiepte van 11 meter van het hoofdgebouw, maximaal 11 meter bedraagt en de goothoogte tot een bouwdiepte van 11 meter maximaal 6 meter bedraagt;
- b. de voorschriften van artikel 5 in acht moeten worden genomen;
- c. de maximale bouwhoogte vanaf een bouwdiepte van 11 meter, maximaal 5 meter bedraagt;
- d. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens minimaal 7,5 meter bedraagt;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van :
 - 1. Het straat- en bebouwingsbeeld
 - 2. De woonsituatie

- 3. De verkeersveiligheid
- 4. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
- f. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 3.6.2

2. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 5, wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijfswoning' met dien verstande dat de voorschriften van artikel 3.2.4 en 3.2.5 in acht moeten worden genomen, mits;

- a. het totaal aantal bedrijfswoningen niet meer dan 8 mag bedragen;
- b. het aantal [bedrijfswoningen](#) mag niet meer dan één per bedrijf bedragen;
- c. de maxiamel goothoogte en bouwhoogte, zoals aangegeven op de verbeelding, niet wordt overschreden;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van :

- 1. Het straat- en bebouwingsbeeld
- 2. De woonsituatie
- 3. De verkeersveiligheid
- 4. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
- f. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 3.6.2

3.6.2 Toetsingskader

- a. Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in lid 3.6.1 dient voldaan te worden aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:

- a. luchtkwaliteit
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer en industrielawaai van geluidsgevoelige bebouwing niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders.
- c. voldoende parkeergelegenheid
- d. bodemkwaliteit
- e. watertoets
- f. archeologie
- g. externe veiligheid
- h. ecologie, toetsing flora- en faunawet
- i. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

3.6.3 Procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan als bedoeld in artikel [3.6.1](#) is het bepaalde in artikel [26](#) van toepassing.



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