



Ruim parkeren op eigen terrein

Gelegen nabij invalsweg Zuiderval

TE HUUR

Bedrijfsruimte met kantoor/showroom

Oppervlakte ca. 213 m²

Gasfabriekstraat 61, Enschede

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan een kleinschalige "turn-key" bedrijfsruimte, gelegen aan de Gasfabriekstraat 61 te Enschede. De bedrijfsunit is voorzien van een zelfstandige entree ten behoeve van het kantoorgedeelte in combinatie met een overheaddeur voor de bedrijfsruimte.

De bedrijfsunit is de ideale uitvalsbasis voor kleine ondernemers, ZZP'ers en bedrijven uit het midden- en kleinbedrijf. Daarnaast kent de bedrijfsruimte een uitstekende bereikbaarheid met in de directe nabijheid de Zuiderval.

Bestemmingsplan

"Bestemmingsplan Hogeland Zuid, Varvik en Diekman" met als enkelbestemming 'Gemengd -3' (zie bijlage).

Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website:
www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/

Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	P
Nummer	3266
Groot	366 m ²

Bouwjaar

2016.

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 213 m², verdeeld over 2 bouwlagen en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Entree – Toilet – pantry trapopgang naar verdieping	ca. 13 m ²
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca. 130 m ²
1 ^e verdieping	Kantoorruimte/Showroom	ca. 70 m ²
Totaal		ca. 213 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:

De bedrijfsruimte is voorzien van:

- Keukenblok met koelkast en dubbelpits gaskookplaat
- Toilet
- CV installatie met radiatoren (boven en beneden afzonderlijk regelbaar)
- Laminaat op bovenverdieping
- Verlichtingsarmaturen
- 2x frame voor reclaimedoek v.v. verlichting
- Elektrische overheaddeur
- Alarminstallatie
- Vrije hoogte bedrijfsruimte ca. 6,0 mtr.
- Krachtstroom
- Eigen aansluitingen nutsbedrijven
- Bestraat buitenterrein t.b.v. parkeren



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 1.750,- per maand, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

5 (vijf) jaar.

Afwijkende huurtermijnen tegen nader overeen te komen voorwaarden en condities bespreekbaar.

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 (vijf) jaar.

Opzegtermijn

12 (twaalf) 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-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 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

Naast directe verbindingen met de rest van Nederland en Duitsland (via de A35 en de A1), is er veel aandacht voor de verkeersverbindingen. Door de gescheiden rijstroken, vrije busbanen, ruime parkeervoorzieningen, prachtige singels en aparte fiets- en wandelpaden, is de infrastructuur optimaal en de bereikbaarheid uitstekend. Hierdoor is er een vlotte doorstroming en bent u binnen enkele minuten op het Centraal Station of in de binnenstad van Enschede. Tevens bevindt zich een bushalte op loopafstand.

Omgevingsfactoren

Het object is gelegen op het bedrijventerrein het Eeftink, gelegen op zichtlocatie vanaf de Zuiderval. De Zuiderval is de verbindingsweg van Enschede Zuid en het centrum. In de directe omgeving zijn met name kleinschalige bedrijvigheid en kantoor gerelateerde bedrijven gevestigd. Deze zijn vooral actief in de particuliere en zakelijke dienstverlening. Op dit bedrijventerrein zijn onder andere gevestigd; Woningcorporatie de Woonplaats, de Rabobank en PWC.

Parkeren

Op eigen terrein zijn ca. 6 parkeerplaatsen aanwezig.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding per direct.

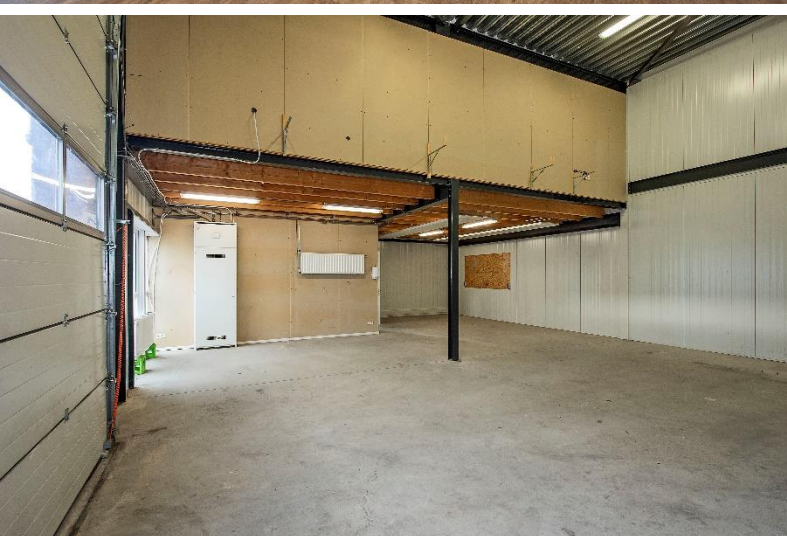
Voorbehoud

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.



Alexander Engelbertink
053 485 22 44



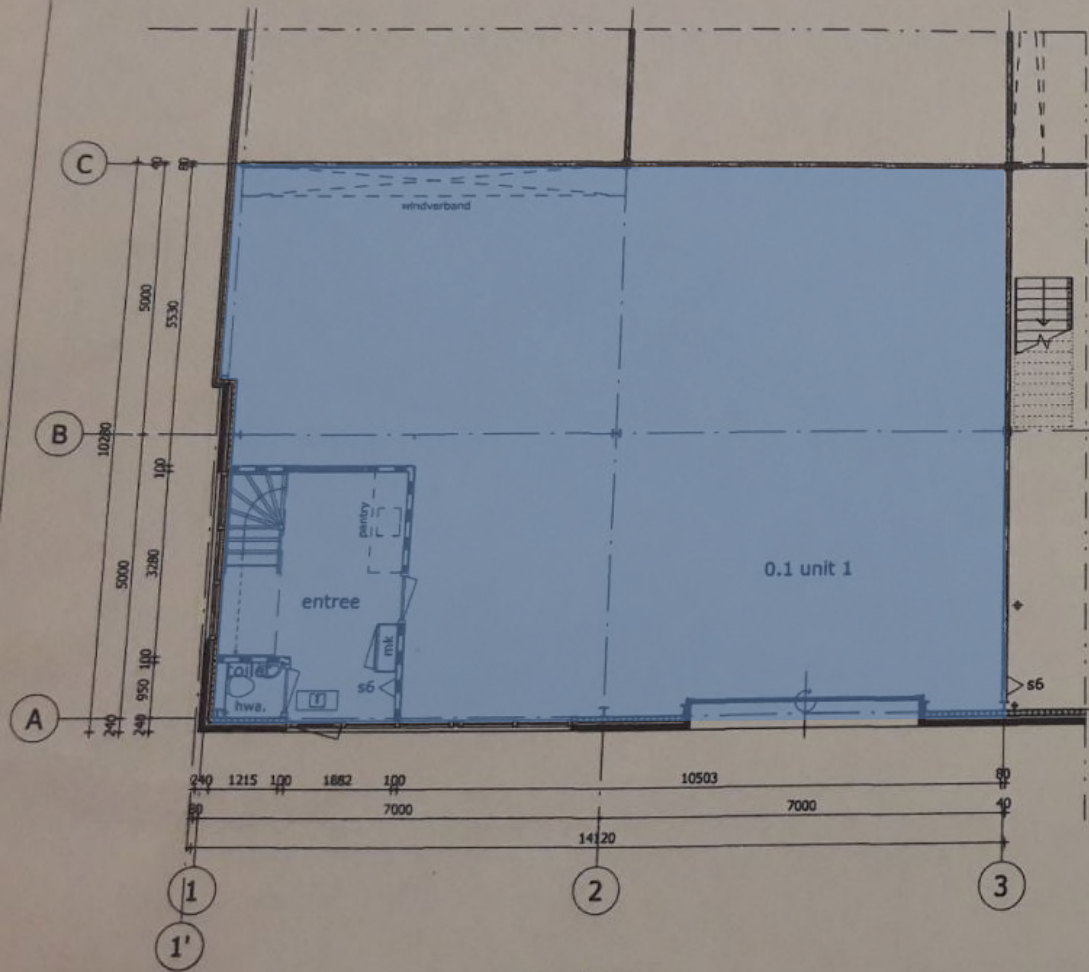
Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

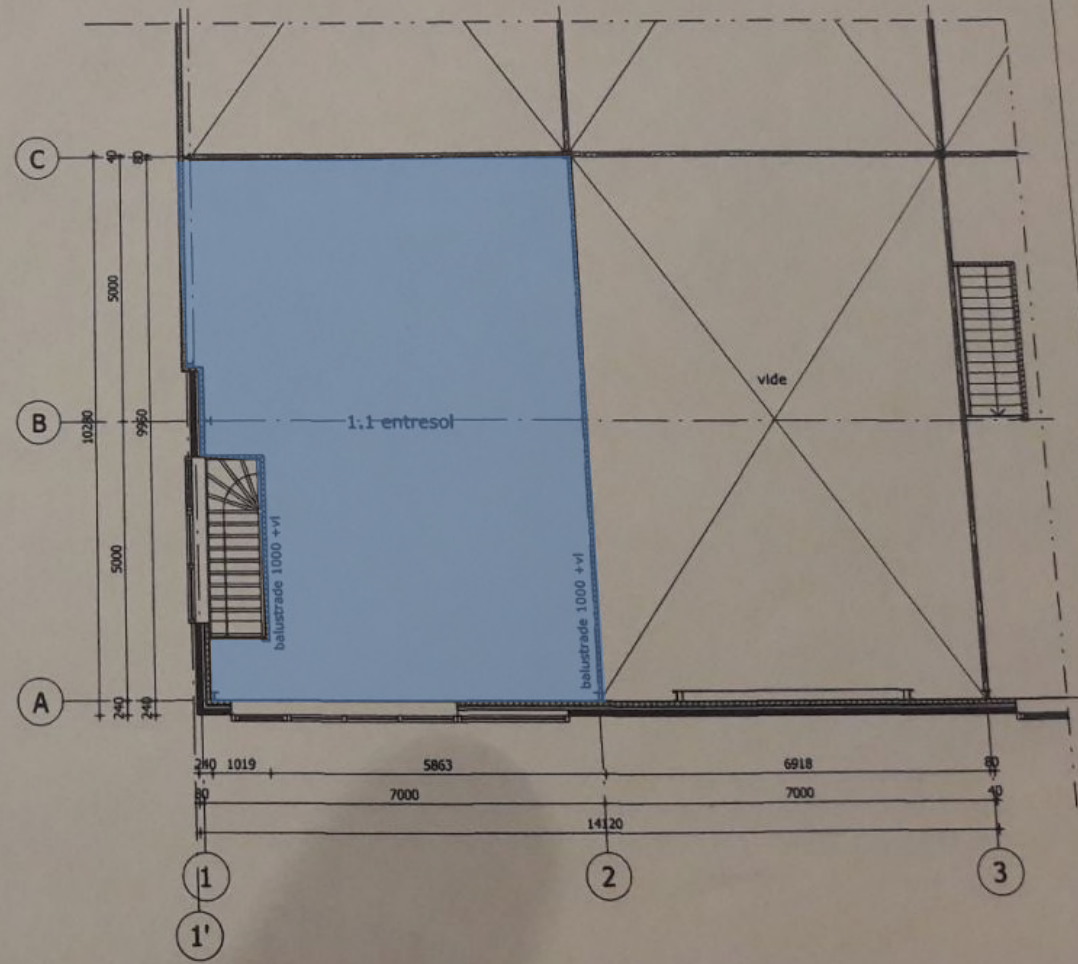
BIJLAGEN

unit 1

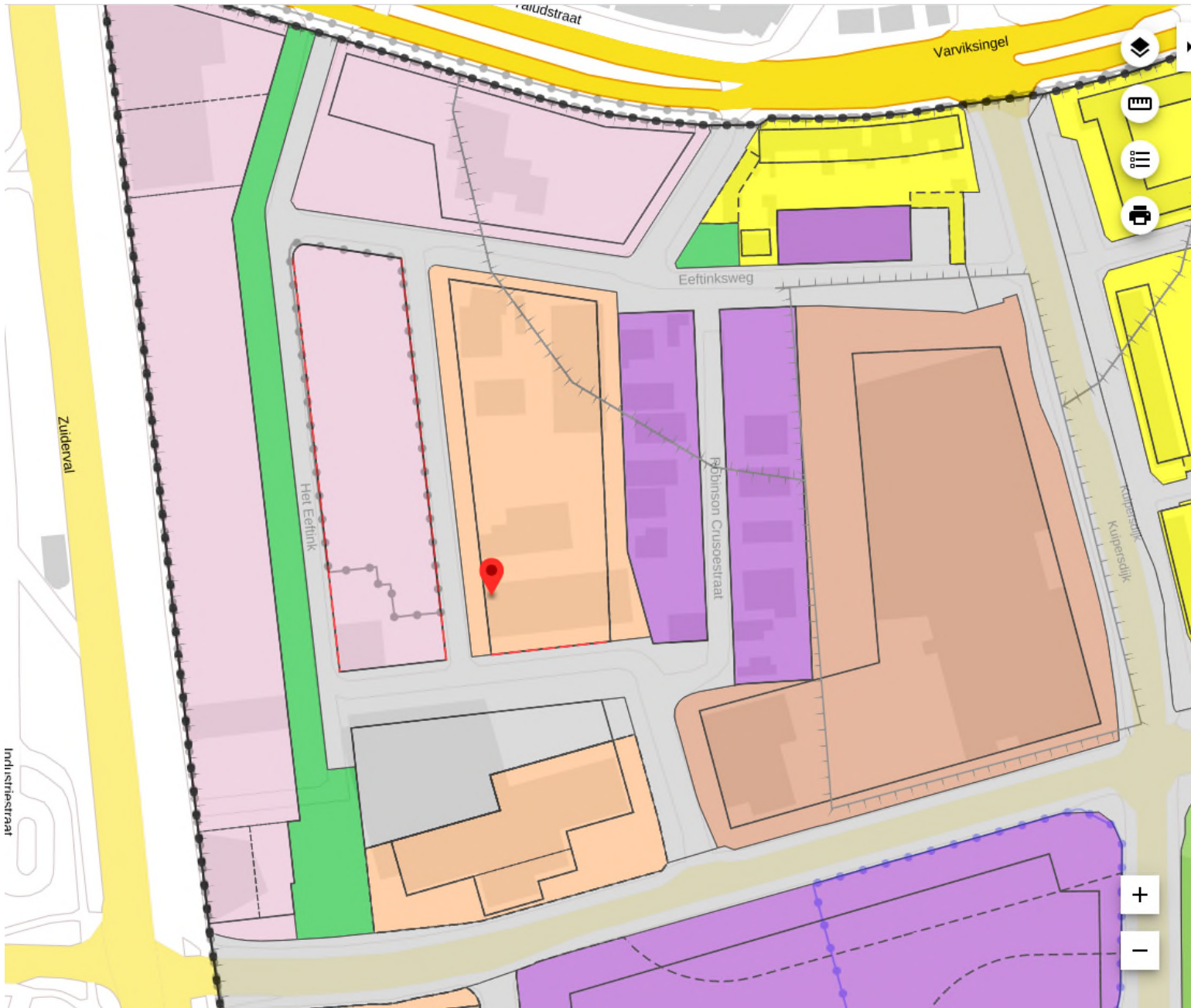


begane grond

14




entresol




Bestemmingsplan Hogeland zuid,
Varvik en Diekman
Gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-24)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 257843.4, 469905.8


 Enkelbestemming
Gemengd - 3

 Bouwvlak

 Functieaanduiding
religie uitgesloten

Maatvoering

- o maximum bebouwingspercentage
terrein: 70%
- o maximum bouwhoogte: 11 m

 Gebiedsaanduiding
- archeologisch onderzoeksgebied b

Navigation and map controls including a home button, a list of layers, a search icon, a print icon, a zoom in (+) button, and a zoom out (-) button.




Legenda

 plangebied


Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

Artikel 8 Gemengd - 3

Plan: Hogeland-Zuid, Varvik en Diekman
 Status: vastgesteld
 Plantype: bestemmingsplan
 IMRO-idn: NL.IMRO.0153.20100737-0003

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd - 3" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 3), met dien verstande dat ook bedrijven genoemd onder de omschrijving Autowasserijen en Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires, beide genoemd in categorie B van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging, eveneens zijn toegestaan, met uitzondering van risicovolle inrichtingen en risicovolle bedrijven;
- b. dienstverlening, met dien verstande dat uitsluitend zakelijke dienstverlening, niet zijnde kantoor, is toegestaan;
- c. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat deze functie is beperkt tot maatschappelijk voorzieningen die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 3);
- d. ter plaatse van de aanduiding "religie niet toegestaan" religieuze instellingen niet zijn toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - garage" is een garagebedrijf, die is genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3" is een garagebedrijf, genoemd in categorie 3.1 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zijn kantoren toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - fastfood" zijn uitsluitend fastfoodrestaurants toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte maximaal 1100 vierkante meter bvo mag bedragen;
- i. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - volumineus" is volumineuze detailhandel in auto's, boten, caravans en motoren toegestaan;
- j. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuisen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
- k. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - fastfood" zijn aanvullend aan de onder i omschreven doeleinden tevens toegestaan:
 1. speelvoorzieningen;
 2. één geïntegreerde reclamemast met een maximale hoogte van 17 meter en een maximale oppervlakte van 4 meter bij 6 meter;
 3. terrassen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor "Gemengd - 3" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 8.1.

8.2.2 Hoofdgebouwen

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" dient een gevel in deze gevellijn te worden gebouwd.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak uitsluitend achter het voorerfgebied worden gebouwd tot maximaal 50 m²;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen.

8.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van niet eerder genoemde overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

8.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. nutsvoorzieningen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

8.2.6 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 8.2.1, 8.2.2, 8.2.3, 8.2.4 en/of 8.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 8.2.2, onder d, voor het verplicht bouwen van de gevel in de gevellijn, onder voorwaarde dat:
 1. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast;;
 2. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 3. de parkeerbalans in de directe woon- en leefomgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
 4. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk worden gedaan.
- b. lid 8.2.3, onder b, of e en b, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
- c. lid 8.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter;

De in dit lid onder b en c genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

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 gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1, onder a, 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 1 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 8.1, onder a, toegestane bedrijven.

De in dit lid genoemde afwijking wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



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