



Ca. 600 m<sup>2</sup> over 2 verdiepingen

Werklab of werkatelier

## TE HUUR

### GEBOUW 21K – WERKRUIMTE

**Industrieplein 3, Hengelo (OV)**

Vragen? Bel Roy Duijn | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan werkruimte in het voormalige Bedrijfscomplex Stork, gelegen aan Industrieplein 3 te Hengelo. De ruimte is onder andere geschikt als werklab of werkatelier.

Gelegen aan de Kop van Hart van Zuid, tegenover het centraal station en tegen het centrumgebied is het object uitstekend te bereiken met zowel eigen als openbaar vervoer.

In de nabije toekomst zal het gehele terrein worden herontwikkeld waarbij een mix aan functies zal ontstaan. Voor de komende tijd wordt er gezocht naar tijdelijke invulling van de leegstaande bedrijfshallen en kantoorruimten.

### Bestemmingsplan

"Hart van Zuid 2021" met als enkelbestemming "Bedrijf". Zie bijlage voor verdere toelichtingen.

### Kadastraal

Gemeente	Hengelo Overijssel
Sectie	D
Nummer	15459
Groot	40.152 m <sup>2</sup>



## Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 600 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Kantoor/werkruimte	ca. 300 m <sup>2</sup>
1 <sup>e</sup> verdieping	Kantoor/werkruimte	ca. 300 m <sup>2</sup>
Totaal		ca. 600 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 zal vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd) worden opgeleverd in huidige staat.

### Kantoorruimte

- Ca. 300 m<sup>2</sup> oppervlakte per verdieping
- 2 verdiepingen
- Toiletten
- Elektriciteit (230, 400 en 500V)
- Radiatoren
- Koelingsysteem





## HUURGEGEVENS

### Huurprijs

Huurprijs op aanvraag.

### Huurtermijn

Flexibele termijnen tot 2 jaar.

### Verlengingstermijn

Met aansluitende periode in overleg.

### Opzegtermijn

6 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.

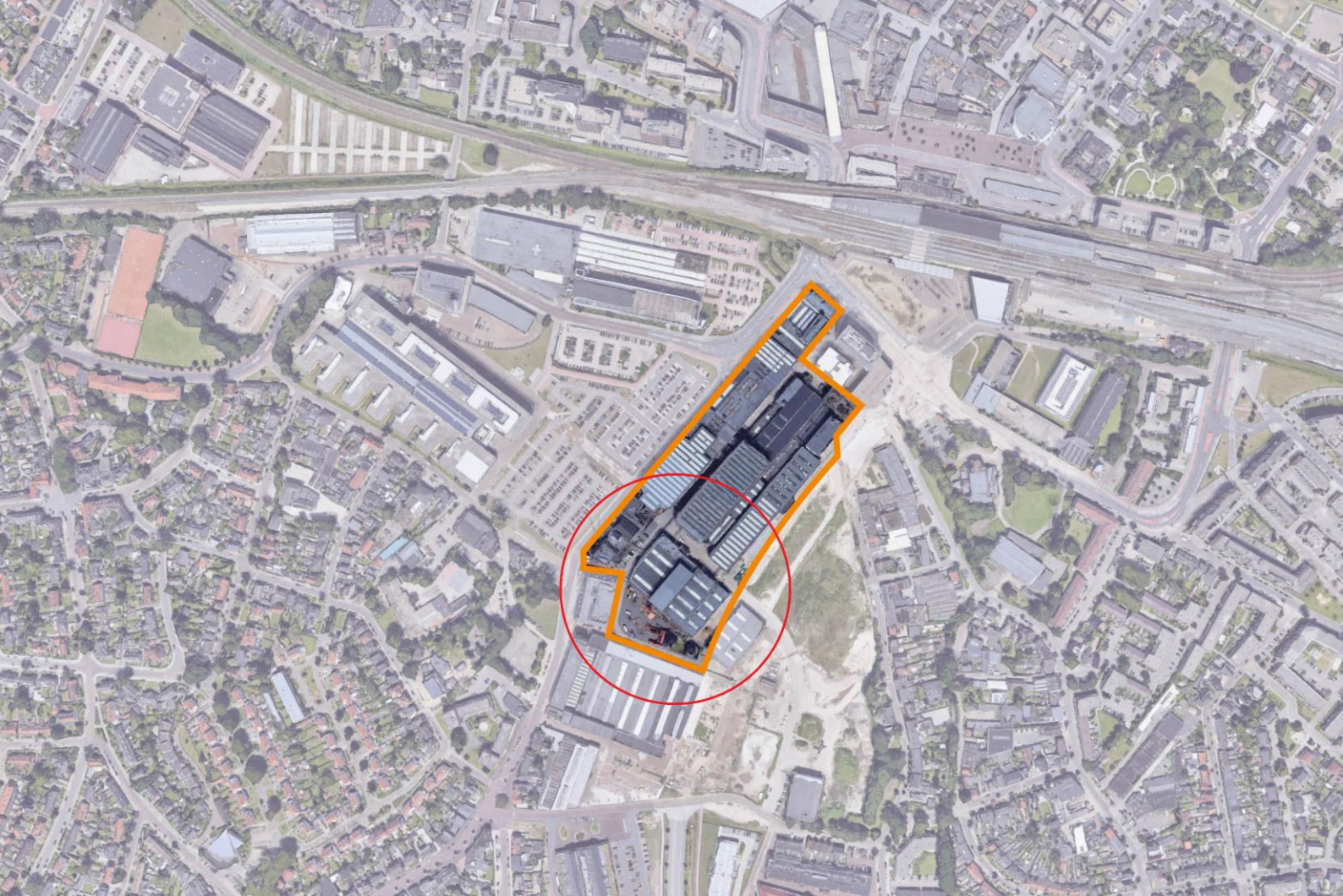
## **Zekerheidsstelling**

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 uitstekend te bereiken met eigen vervoer door haar ligging aan grote verbindingswegen, waaronder Laan Hart van Zuid, Enschedesestraat en Diamantstraat. Vanaf het object is de Rijksnelweg A35 en A1 zeer goed te bereiken die leiden naar Amsterdam en Berlijn. Ook lokale uitvalswegen naar omliggende plaatsen zoals Enschede, Borne en Delden zijn direct en goed bereikbaar. Tevens bevindt zich op zeer korte loopafstand van het complex het NS trein- en busstation van Hengelo.

### Omgevingsfactoren

Het object is gelegen aan Laan Hart van Zuid, waar volop herontwikkeld wordt. Hart van Zuid biedt volop ruimte aan eigentijds, bewust en een tikkeltje eigenzinnig wonen, werken, leren én ontmoeten.

### Locatieaanduiding

Het object is gelegen aan de rand van het Centrum van Hengelo nabij het trein-/busstation en poppodium Metropool. In de directe omgeving zijn tevens Basic-Fit, ROC van Twente en Winkelcentrum Hart van Zuid gesitueerd.

### Parkeren

Ruim voldoende parkeergelegenheid (betaald) in de naastgelegen Q-park P+R parkeergarage en op de parkeerplaats van het station





## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

### 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.



**Roy Duijn**  
053 485 22 44



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



**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars

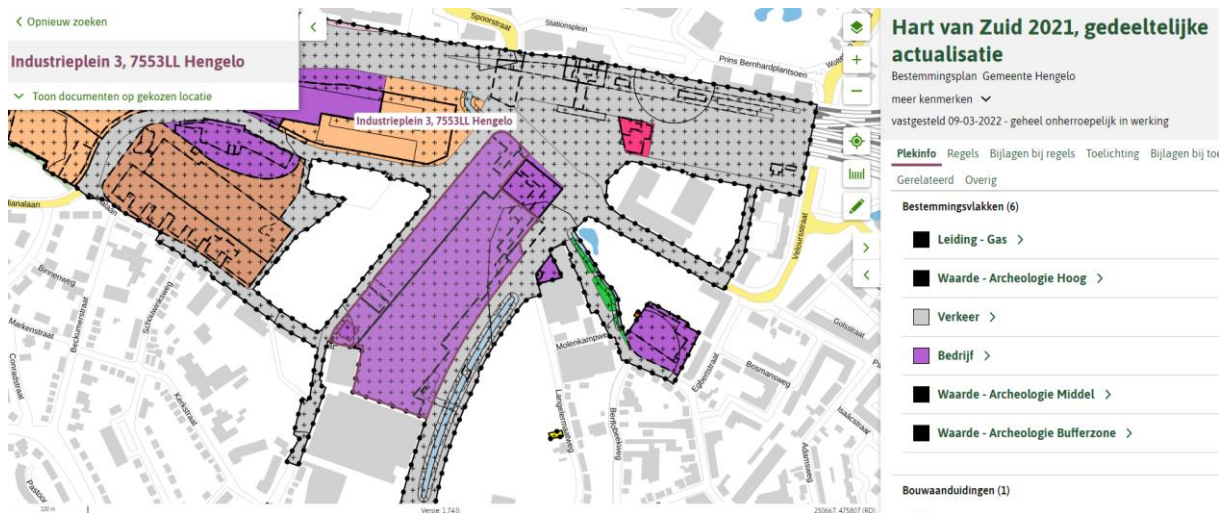
## BIJLAGEN

---





Verhuurbare ruimte



## Artikel 3 Bedrijf

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels horende bijlage "[Staat van bedrijfsactiviteiten A,B,C](#) ", met uitzondering van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2, hier mogen uitsluitend bedrijven zoals genoemd in de bij de regels behorende bijlage "[Staat van bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2](#)";
- b. productiegebonden detailhandel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne' uitsluitend voor een brandweerkazerne;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' uitsluitend voor een nutsvoorziening;
- e. aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -2-113' ook voor bedrijven met de sbi code 28, 33.3 - proefdraaien verbrandingsmotoren  $\geq 1$  MW;
- f. aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' -3-113' ook voor bedrijven met de sbi code 35, E1 - stadsverwarming;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' ook voor kantoren;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' ook voor een parkeergarage;

met tevens ondergeschikt:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. wegen en paden;
- k. groenvoorzieningen;
- l. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. ondersteunende horeca;
- o. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- p. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- q. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- r. aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
- s. 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. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte
- c. de bebouwde oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' toegestane bebouwingspercentage, danwel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.
- d. 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 reclamevoorzieningen, mits de functie van de onderdoorgang niet geschaad wordt.

### 3.2.3 Nutsvoorzieningen

- a. Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de bepaling dat voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen. Indien de bestaande bebouwde oppervlakte en/of de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt die als maximum bebouwde oppervlakte dan wel maximum bouwhoogte.
- b. nutsgebouwen die de onder a. genoemde maatvoering overschrijden zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', met de bestaande hoogte en bebouwde oppervlakte als maximum.

### 3.2.4 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 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 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.



## 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