



# TE HUUR

## BEDRIJFSRUIMTE MET KANTOOR

Steenzoutweg 27 D, Hengelo

€ 13.250,- per jaar, excl. BTW



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	2023
Oppervlakte bedrijfspand	circa 133 m <sup>2</sup>
Locatie	Bedrijventerrein Strootbeekpark
Parkeren	3 parkeerplaatsen op eigen terrein
Bestemmingsplan	gelegen in bestemmingsplan 'Strootbeekpark' met als bestemming 'Bedrijventerrein - Industrie'
Huurprijs	€ 13.250,- per jaar, te vermeerderen met BTW
Aanvaarding	per direct

# Omschrijving

Op bedrijventerrein Strootbeekpark bieden wij deze bedrijfsruimte met kantoor aan voor de verhuur. Het object is uitermate geschikt voor opslag- en/of lichte productiedoelinden en is gelegen op een uitstekend bereikbare locatie. Tevens beschikt het object over drie parkeerplaatsen.

## Indeling en oppervlakte

Het object heeft een totale oppervlakte van circa 133 m<sup>2</sup> welke als volgt is onderverdeeld:

Bedrijfsruimte begane grond	circa 68 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte eerste verdieping	circa 65 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.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Hengelo Overijssel  
Sectie: K  
Nummer: 3910

## Locatie

Het object is gelegen op bedrijventerrein Strootbeekpark te Hengelo. Enkele bedrijven in de directe omgeving zijn Volvo dealer Harrie Arendsen, Boels Verhuur, Ezendam Rijopleidingen en Tuinhout Twente.

## Voorzieningen

Het object zal schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Bedrijfsruimte:

- Elektrische overheaddeur;
- Verlichting;
- Wandcontactdozen;
- Vlakke betonvloer;
- Pantry met boiler;
- Vrije hoogte ca. 3,6 meter;
- Sanitaire voorzieningen v.v. luxe tegelafwerking (met urinoir).

Kantoorruimte:

- Wandcontactdozen;
- Verlichting.

Algemeen:

- 3 (drie) parkeerplaatsen op eigen terrein;
- 16 (zestien) zonnepanelen;
- Glasvezelaansluiting;
- Vloerverwarming begane grond;
- Brievenbus;
- Buitenverlichting.



# Omschrijving

## **Bereikbaarheid**

De op- en afrit van de A1 ligt binnen enkele autominuten en ook Enschede en het centrum van Hengelo zijn uitstekend bereikbaar. Tevens is er een bushalte gelegen op circa 8 minuten loopafstand, hierdoor is het object ook met het openbaar vervoer goed bereikbaar.

## **Parkeergelegenheid**

Voor het object zijn 3 (drie) parkeerplaatsen aanwezig.

## **Bestemmingsplan**

Gelegen in bestemmingsplan 'Strootbeekpark' met als bestemming 'Bedrijventerrein - Industrie'.



# Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Bedrijfsruimte begane grond	circa 68 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte eerste verdieping	circa 65 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.

Lees hier voor meer info >



# Prijsgegevens

## Huurprijs

€ 13.250,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

## Servicekosten

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

## Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 3 jaar met aansluitend 3 verlengingsjaren.

## Opzegtermijn

12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).

## Zekerheidstelling

Een waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting.

## Huurovereenkomst

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW.

## Aanvaarding

Per direct.



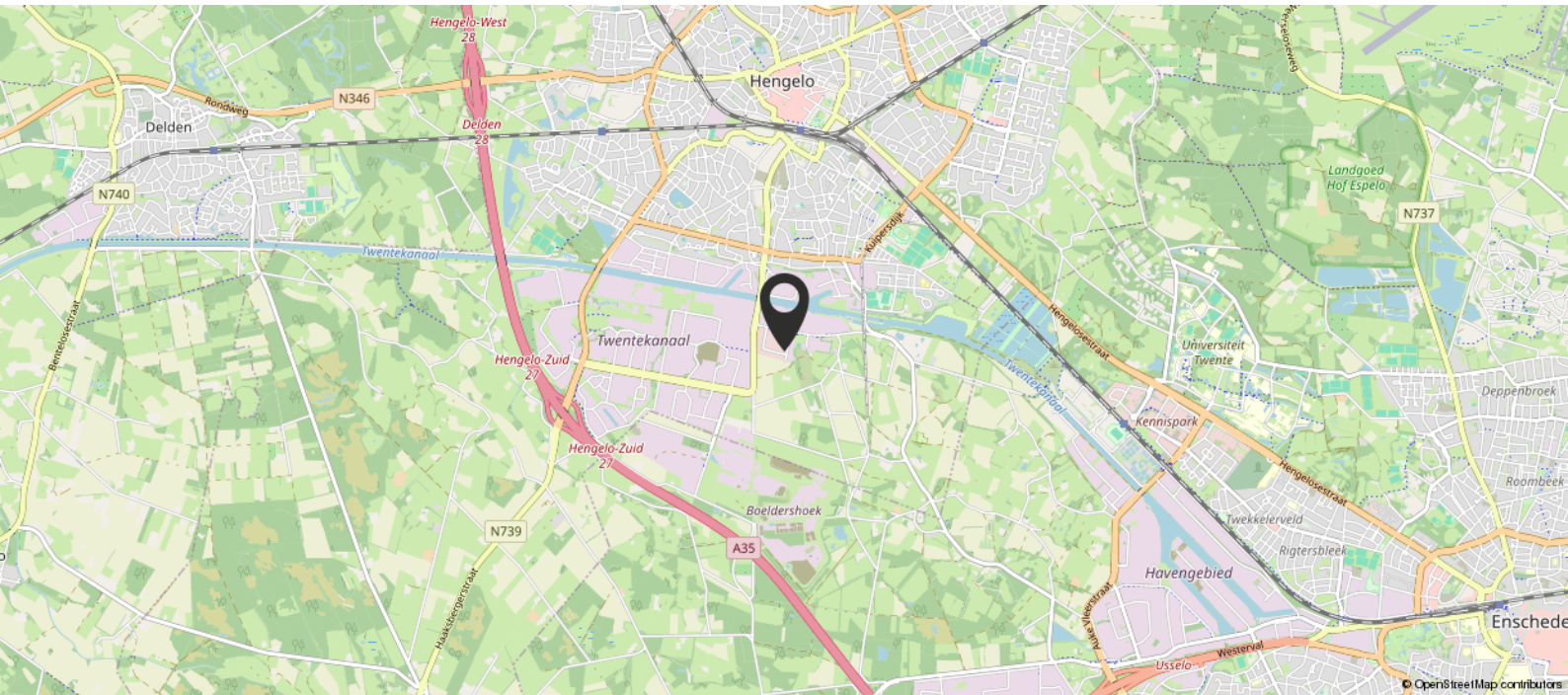




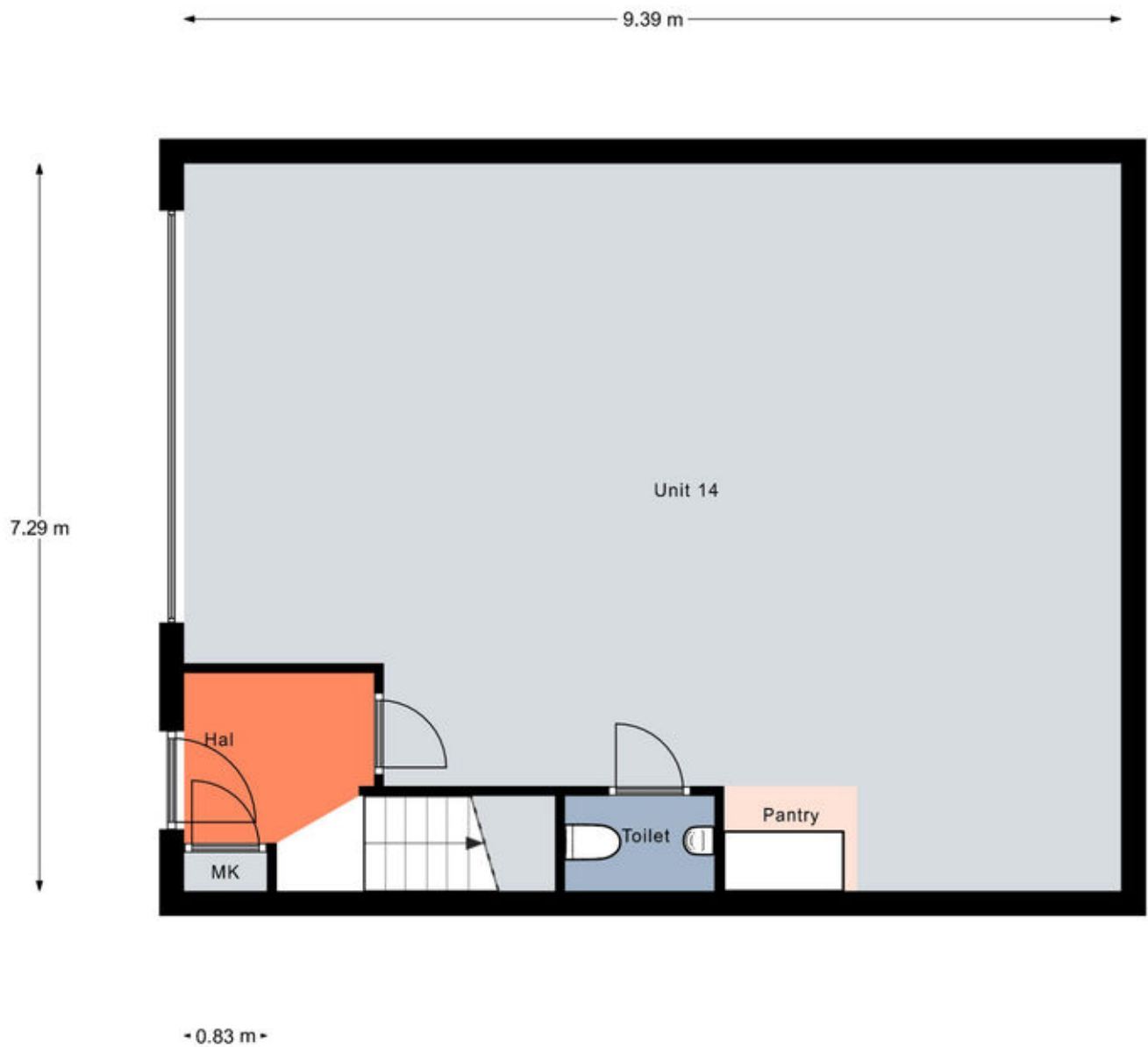




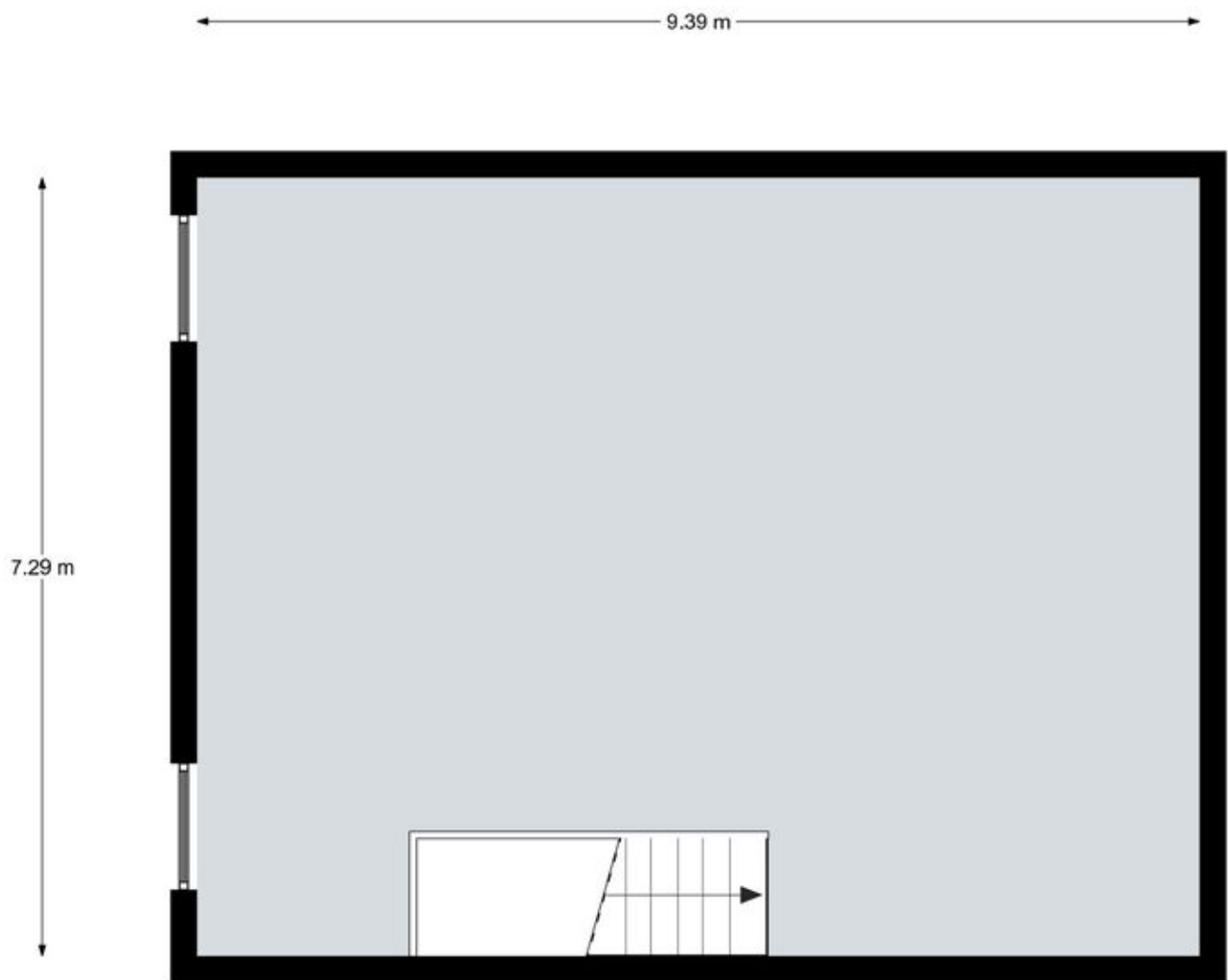
# Locatie



# Plattegrond begane grond



# Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Woningschouw [www.woningschouw.nl](http://www.woningschouw.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: jkn



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3910	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 augustus 2024  
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.

# Bestemmingsplan

**Strootbeekpark**  
Bestemmingsplan  
Gemeente Hengelo  
meer kenmerken  
vastgesteld 10-12-2012 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels  
**Toelichting** Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (1)**  
 **Bedrijventerrein - Industrie**

**Bouvlakken (1)**  
 **bouwvlak**

**Gebiedsaanduidingen (6)**  
 **luchtvaartverkeerszone - invliegfunnel**  
 **vrijwaringszone - bodemdaling**  
 **utiliteitszone - natuur**

Boortorenweg  
Steenzoutweg 27D, 7554RN Hengelo  
Diamantstraat

# Bestemmingsplan

## hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### artikel 3 Bedrijventerrein - Industrie

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - Industrie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels horende bijlage "[Staat van Inrichtingen](#)" onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 met uitzondering van:
  1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in onderdeel D van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht; en
  2. bevi-inrichtingen;
  3. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit M.E.R. 1994.

Met dien verstande dat bedrijven met een geurcontour groter dan 90 meter (op basis van de [Staat van Inrichtingen](#)) enkel zijn toegestaan indien minimaal voldaan wordt aan de afstand voor het aspect 'geur' in de bijlage "[Staat van Inrichtingen](#)", gerekend van de grens van de inrichting tot aan de recreatiewoning Rougoorweg 30.

- b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens het bestaande gebruik, uitsluitend in de bestaande bouwwerken, ten behoeve van zelfstandige kantoordoeleinden;

met tevens ondergeschikt:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. fietsenstallingen;
- h. ontsluitingswegen, overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- i. water en voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- j. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen



# Bestemmingsplan

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, niet zijnde geluidsgevoelige gebouwen en / of terreinen.

## 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

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

- a. de bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- c. de afstand tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens moet minimaal 5 meter bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt ;
- d. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden. Indien het bestaande bebouwingspercentage meer bedraagt, geldt dat als maximum bebouwingspercentage;
- e. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximale bouwhoogte.

## 3.2.3 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepaling:

- f. 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.

## 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- h. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag ten hoogste 3 meter bedragen met dien verstande dat de hoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 meter mogen bedragen;
- i. 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

j. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

**Object:** Steenzoutweg 27 D, Enschede

**Plan:** Strootbeekpark

**Bron:** omgevingswet.overheid.nl

# Bestemmingsplan

2. de verkeersveiligheid;
3. de milieusituatie;
4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

k. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het verlenen van omgevingsvergunning als bedoeld onder 3.2 ten behoeve van de uit de omgevingsvergunning voortvloeiende parkeerbehoefte.

### 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 15.2 van het plan.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

#### 3.4.1 Verlenen van afwijking voor nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 3.2.3 en toestaan dat grotere nutsvoorzieningen worden opgericht, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- l. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- m. de hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- n. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de sociale veiligheid;
  4. de milieusituatie;
  5. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

#### 3.4.2 Verlenen van afwijking voor gebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 3.2.2 en toestaan dat een bedrijfsgebouw dichter op de naar de weg gekeerde en/of zijdelingse perceelsgrenzen wordt gebouwd, mits geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- o. het straat- en bebouwingsbeeld;
- p. de verkeersveiligheid;
- q. de sociale veiligheid;
- r. de milieusituatie;
- s. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 3.4.3 Verlenen van afwijking van bebouwingspercentage

**Object:** Steenzoutweg 27 D, Enschede

**Plan:** Strootbeekpark

**Bron:** omgevingswet.overheid.nl

# Bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 3.2.2 onder d en toestaan dat afgeweken wordt van het maximale bebouwingspercentage tot een maximum van 80%, mits geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- t. het straat- en bebouwingsbeeld;
- u. de verkeersveiligheid;
- v. de sociale veiligheid;
- w. de milieusituatie;
- x. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.5 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:

- l. een bedrijfswoning;
- m. het verkopen van motorbrandstoffen;
- n. detailhandel, met uitzondering van internethandel en/of telefonische colportage en/of het bezorgen van door particulieren gekochte goederen;
- o. solitaire kantoren, anders dan op grond van het bepaalde in 3.1 onder b is toegestaan.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van:

- p. het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van het toestaan van bedrijven welke niet voldoen aan de afstand voor het aspect 'geur' in de bijlage "[Staat van Inrichtingen](#)" tot de recreatiewoning Rougoorweg 30, mits middels een geuronderzoek aangetoond wordt dat aan de geldende geurnormen voldaan wordt;
- q. het bepaalde in artikel 3.5 ten behoeve van bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving, gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de bij deze regels behorende [Staat van Inrichtingen](#), mits het geen geluidszoneringplichtige en/of bevi-inrichtingen betreffen.

# Over ons

**Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.**

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en verken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!



**Junior vastgoedconsultant**

**Nick Driemel**



06 - 17 04 28 06



[nick@boersenlem.nl](mailto:nick@boersenlem.nl)



**BOERS  
& LEM**

# Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Steenzoutweg 27 D, Hengelo



Scan deze code en  
bekijk ons aanbod  
op je mobiel!



# Interesse?

Neem dan contact met ons op

Hengelosestraat 545  
7521 AG Enschede  
053 - 433 55 77

Stationsstraat 11  
7607 GX Almelo  
0546 - 74 00 00

**[INFO@BOERSENLEM](mailto:INFO@BOERSENLEM) | [WWW.BOERSENLEM.NL](http://WWW.BOERSENLEM.NL)**

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

