



Te huur

Oliemolensingel 26 28, Enschede

Welkom bij Binc

Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een Twente dat blijft groeien. En vastgoed speelt daar een belangrijke rol in.

Bij Binc combineren we ideeën met inzicht, creativiteit met kennis en lef met ervaring. We denken groot, maar blijven nuchter.

Betrokken

Bij BINC draait het om mensen. We werken vanuit oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. We luisteren, denken mee en doen wat nodig is om samen verder te komen. Onze betrokkenheid voel je in de aandacht, in de energie en in het resultaat.

Competitie

We houden van uitdaging. Niet om beter te zijn dan de rest, maar om beter te worden dan gisteren. We leren, groeien en verbeteren. Zo blijven we in beweging en inspireren we anderen om dat ook te doen.

Vindingrijk

We geloven dat voor elke uitdaging een oplossing bestaat. Vaak zelfs meerdere. Met een creatieve blik en Twentse nuchterheid vinden we slimme, praktische ideeën die écht werken. Altijd verrassend, nooit ingewikkeld.

Lef

Durven is doen. Voor ons is lef niet roekeloos zijn, maar keuzes durven maken en verantwoordelijkheid nemen. We stappen uit onze comfortzone, staan stevig in onze schoenen en gaan ervoor. Echte groei begint waar je durft.

Jouw makelaar:



Amber van Tubbergh

Vastgoedadviseur



06 86 86 51 25



amber@binc.nl





Inhoudsopgave

- 1 **Introductie & Kenmerken**
- 2 **Omschrijving**
- 3 **Indeling & oppervlakte(n)**
- 4 **Foto's**
- 5 **Locatie**
- 6 **Kadastrale kaart**
- 7 **Bestemmingsplan**
- 8 **Aanvullende informatie**
- 9 **Contactgegevens**



1 Introductie

Te huur! Kantoor/maatschappelijke ruimte aan de Singel!

In de wijk Velve-Lindenhof, nabij het stadscentrum van Enschede bieden wij namens onze opdrachtgever deze kantoor/maatschappelijke ruimte aan. Het object is goed onderhouden en is gevestigd aan een drukke weg. Aan de overkant is een winkelcentrum gelegen met vestigingen van o.a. Jumbo, Kruidvat en Primera. Voor het object is ruim voldoende gratis parkeergelegenheid beschikbaar.

De bestemming betreft onder andere kantoorruimte, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan. Het object is geschikt voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis.

De functies zijn in de meeste gevallen toegestaan op de begane grond en sluiten goed aan bij de omgeving.



Kenmerken

Bouwjaar

1953

Oppervlakte pand

circa 300 m²

Locatie

Gelegen op zichtlocatie aan de singel

Parkeren

Parkeergelegenheid aan de openbare weg

Huurprijs

€ 35.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

Het object is gelegen op een zichtlocatie aan de singel en op korte afstand van het centrum van Enschede. In de nabije omgeving zijn onder andere Cube Boulder gym, Winkelcentrum "de Brink", ROC van Twente en HealthCity gevestigd wat bijdraagt aan de levendigheid en het gemak van de buurt rondom de Oliemolensingel.

Bereikbaarheid

De Oliemolensingel is met de auto, fiets en openbaar vervoer zeer goed bereikbaar. Door de ligging aan de singel is het object via de rondweg en de snelwegen A35 en A1 goed bereikbaar. Op iets meer dan 500 meter is een bushalte wat binnen korte loopafstand ligt.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Enschede

Sectie: D

Nummers: 13264 en 14758

Grootte: 2.439 m²

Bestemmingsplan

De Bothoven 2016 met als bestemming "gemengd" met als functieaanduiding "bedrijf".

Huurtermijn

5 jaar met 5 verleningsjaren

Huuringangsdatum

In overleg

Opzegtermijn

12 maanden

Huurprijsaanpassing

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

Zekerheidstelling

Bankgarantie of waarborgsom van 3 maanden huur, vermeerderd met BTW.

Voorzieningen

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

Winkelruimte:

- Entree
- Verwarming middels c.v. en radiatoren
- Systeemplafonds v.v. led-verlichting
- Sanitaire voorziening
- Keuken

Algemeen:

- Ruime parkeergelegenheid bij het object

Huurprijs

€ 35.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW

Servicekosten

Nader te bepalen.

Huurovereenkomst

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

Aanvaarding

In overleg.

BTW

Verhuurder wenst te opteren voor BTW-belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW-belaste verhuur.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper/verhuurder.

Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie je zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft je een juist beeld.



3 Indeling & oppervlakte(n)

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte	
Begane grond	Kantoor/maatschappelijke ruimte	ca.	300 m ²

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.



4 Foto's





5 Locatie

Locatie

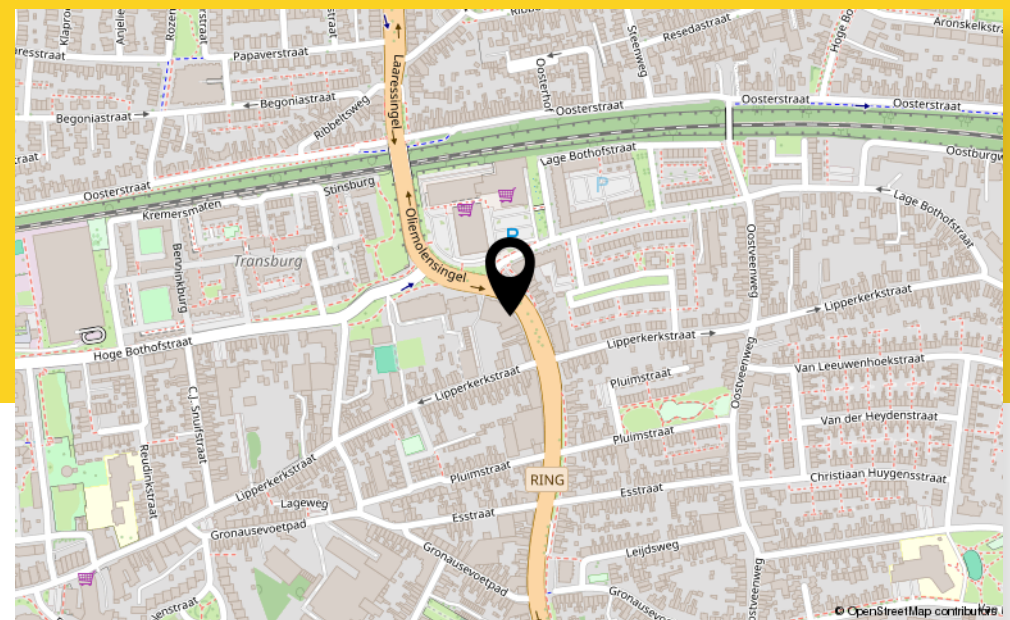
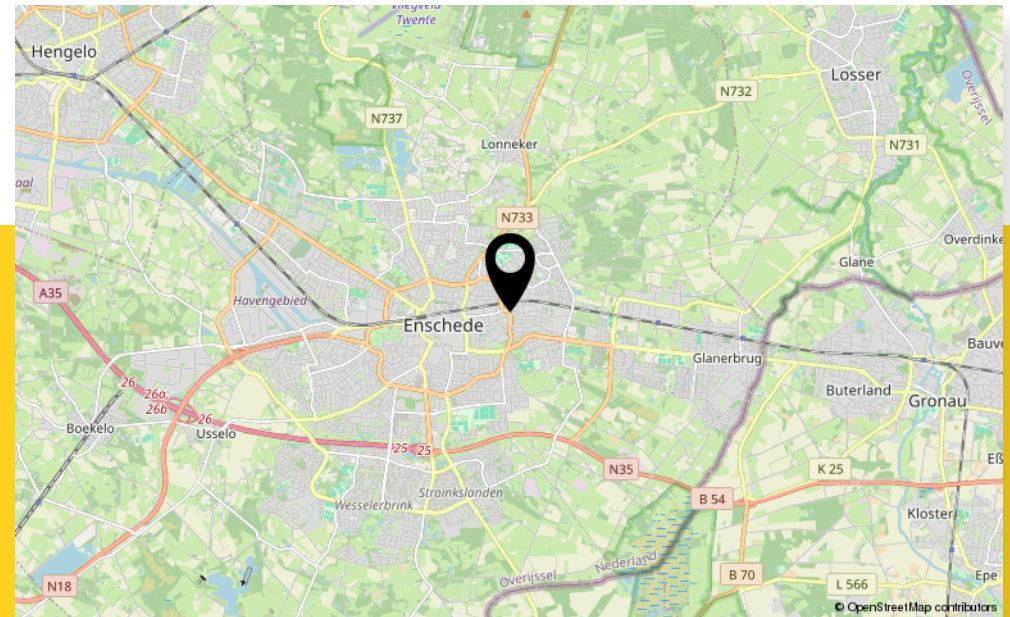
Het object is gelegen op een zichtlocatie aan de singel en op korte afstand van het centrum van Enschede. In de nabije omgeving zijn onder andere Cube Boulder gym, Winkelcentrum "de Brink", ROC van Twente en HealthCity gevestigd wat bijdraagt aan de levendigheid en het gemak van de buurt rondom de Oliemolensingel.

(Snel)wegen

Door de ligging aan de singel is het object via de rondweg en de snelwegen A35 en A1 goed bereikbaar.

Openbaar vervoer

Op iets meer dan 500 meter is een bushalte wat binnen korte loopafstand ligt. Op circa 1,5 km bevindt zich het NS treinstation.



6 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente: Enschede

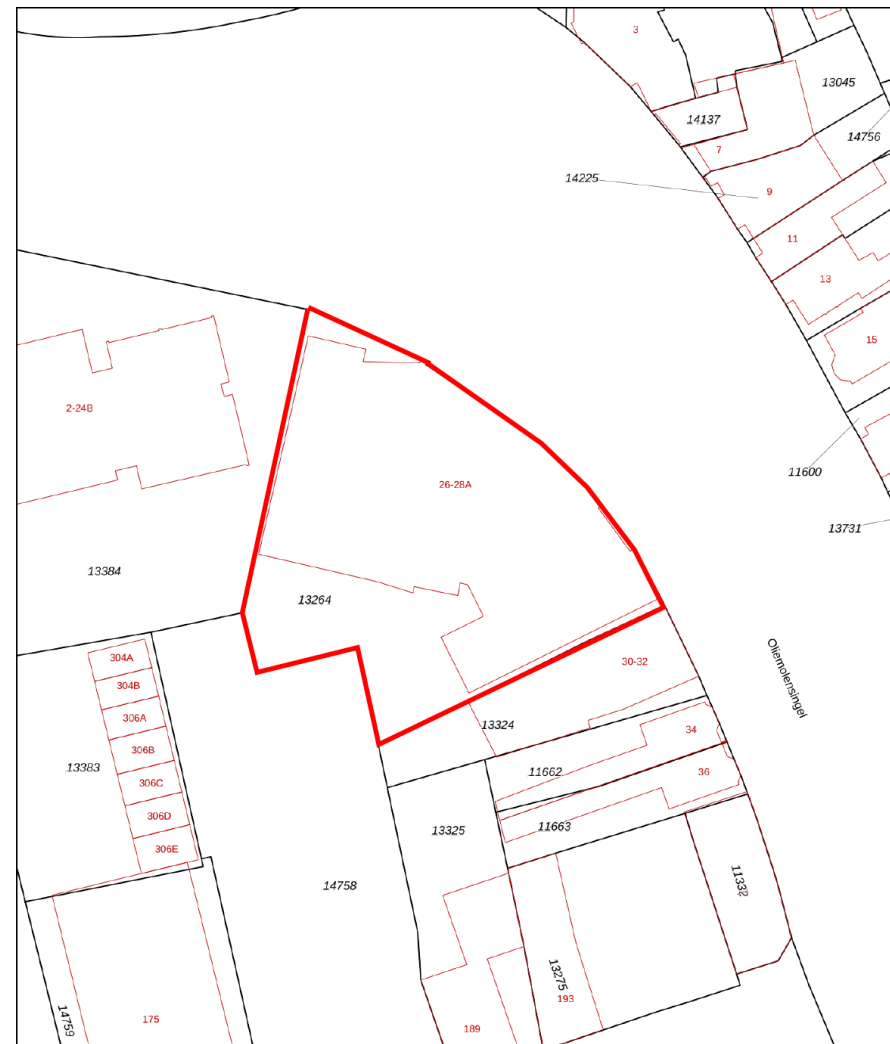
Sectie: D

Perceel: 13264

Oppervlakte: 1.306 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



12345

25

- Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Enschede
Sectie D
Perceel 13264

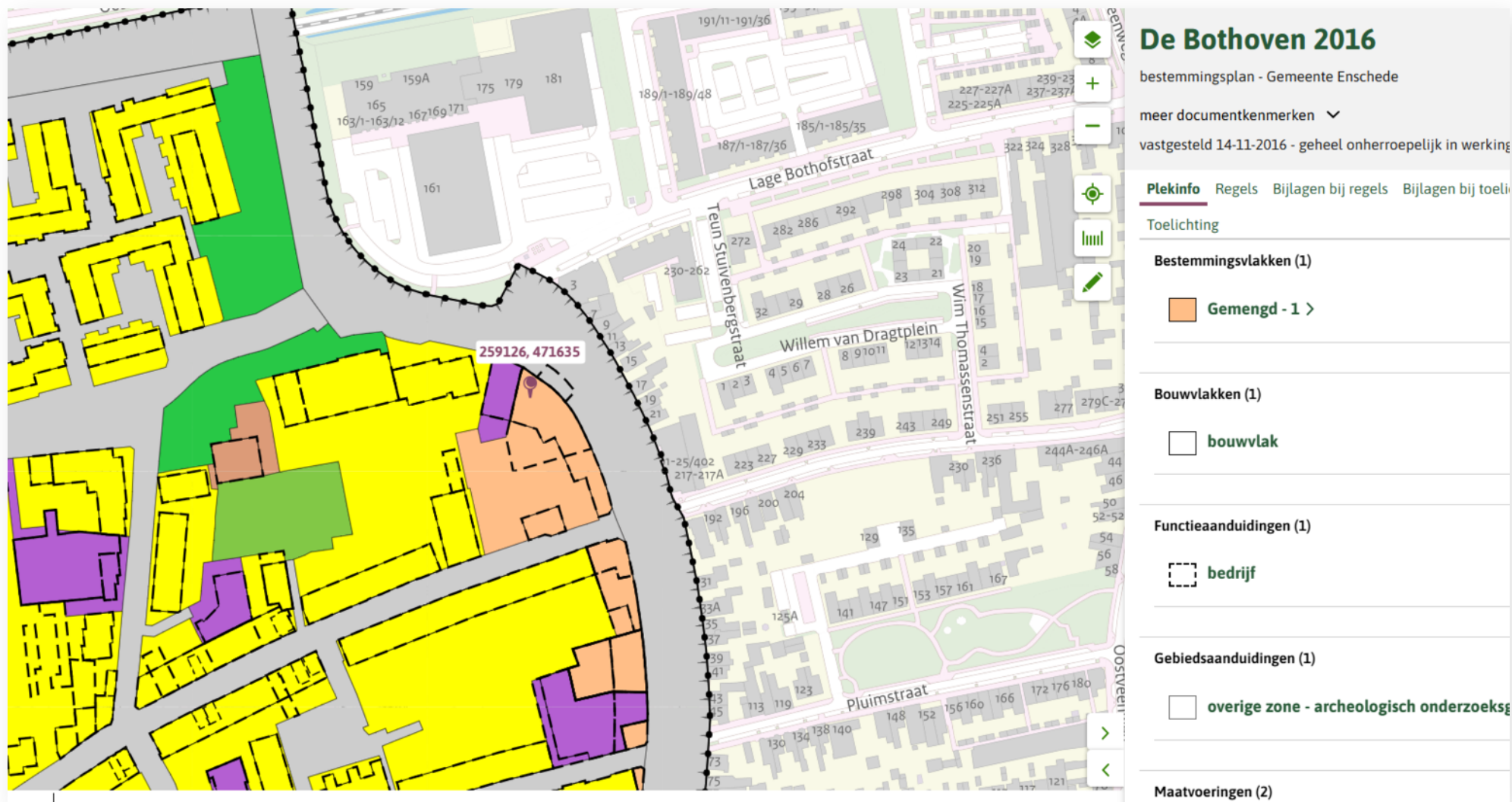
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



7 Bestemmingsplan

Bestemmingsplan De Bothoven 2016



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 5 Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor
 2. kantoren die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep "Kantoren" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2), met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 350 m² bruto-vloeroppervlak (b.v.o.) per bouwperceel;
 3. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep "Maatschappelijk" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
 4. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
 5. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf" is een bedrijf toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep "Bedrijven" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven, garagebedrijven en geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan en beperkt is tot detailhandelsactiviteiten die zijn genoemd in categorie A van de hoofdgroep "Detailhandel" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
- d. Ter plaatse van de aanduiding "garage" is een garagebedrijf toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is een horecabedrijf toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot horecabedrijven die zijn genoemd in categorie A van de hoofdgroep "Horeca" van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2), met uitzondering van café's en bars;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 5.1 worden gebouwd.
- b. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m)" mag de goothoogte niet worden overschreden;

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend in het achterterfgebied worden gebouwd;
- c. het maximum bebouwingspercentage voor bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 50%;
- d. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak is gelijk aan de maximum bouwhoogte voor hoofdgebouwen;
- e. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 meter.

5.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

5.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen.
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

5.2.6 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, en/of 5.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

5.2.7 Karakteristiek

1. Ter bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed mag ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, bouwwerken niet geheel of gedeeltelijk worden gesloopt zonder een door Burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 1. kan slechts worden verleend indien:
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm en karakteristieke elementen van de bebouwing;
- d. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- e. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet langer te handhaven is;
- f. het delen van een gebouw of bijbehorend bouwwerk betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop ervan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.
- c. alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 1. wordt verleend vragen Burgemeester en wethouders advies aan de stadsbouwmeester;
- d. een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 1. wordt niet verleend in geval van een negatief advies van de stadsbouwmeester;
- e. in afwijking van het bepaalde onder lid 4. kunnen burgemeester en wethouders gemotiveerd afwijken van een negatief advies van de

- stadsbouwmeester en een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 1. toch verlenen.
- f. het in lid 1 van dit artikel genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik of beheer betreffen of reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.
- o **5.3 Afwijken van de bouwregels**

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

- a. lid 5.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
- b. lid 5.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 7 meter;
- c. lid 5.2.6, 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:
1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
 2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.
- d. lid 5.2.1, onder b, voor het bouwkundig splitsen van bestaande woningen in meerdere zelfstandige woningen.

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

- g. het woon- en leefklimaat;
- h. het straat- en bebouwingsbeeld;
- i. de verkeersveiligheid;
- j. de sociale veiligheid;
- k. de milieusituatie;
- l. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- o **5.4 Specifieke gebruiksregels**
- a. De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:
1. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een **beroep of bedrijf aan huis** niet groter is dan 30 m²;
 2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), alsmede voor een **bed and breakfast**;
 3. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 4. geen sprake is van **detailhandelen**/of **horeca**
 5. geen onevenredige aantasting plaats vindt van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een **seksinrichting**;
 2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf;
 3. het gebruik van garageboxen voor ieder vorm van bewoning.
- o **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

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

- a. lid 5.1, onder b, 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 2) van deze regels, mits dat **bedrijf**, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 5.1, onder b, op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid 5.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een **beroep of bedrijf aan huis** tot een maximum vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken;
- c. lid 5.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van **beroep of bedrijf aan huis**, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) dan wel is genoemd in categorie 2 van de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een **bedrijf** dat is genoemd in categorie 1.

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

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

o **5.6 Wijzigingsbevoegdheid**

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

1. het verwijderen op de verbeelding van een functieaanduiding,
2. indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
3. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.

10 Aanvullende informatie

Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in vastgoed is investeren in de toekomst. Een goede plek om te werken geeft ruimte aan groei, ideeën en ambities. Daarom helpen we je niet alleen met makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

Taxatie & Advies

Bij Binc begrijpen we dat taxeren meer is dan een rekensom. Het vraagt precisie, onafhankelijkheid en een scherp oog voor de markt. Onze taxateurs kennen de regio door en door en combineren vakkennis met gezond verstand. We werken snel, zorgvuldig en onafhankelijk, zodat jij op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aankoop of verkoop, financiering of het bepalen van een marktconforme huurprijs.

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

Taxeren draait om vertrouwen. We bepalen de waarde van vastgoed met een beproefde, gevalideerde methode en werken volgens vaste richtlijnen. De rapporten zijn helder, compleet en worden overal geaccepteerd. Elke taxatie wordt daarnaast gecontroleerd door een tweede RT-taxateur volgens het vier-ogenprincipe. Zo blijven we scherp en blijft de onafhankelijkheid gewaarborgd.

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur kijkt verder dan de cijfers. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een sterk netwerk met actuele marktkennis en de kunst om helder te communiceren. Maar het belangrijkste: we begrijpen jouw ambities. We helpen je vooruitkijken, naar groeikansen die passen bij jou en je organisatie.

088-263 77 30

taxatie@binc.nl

“De werkelijke waarde bepalen van een bedrijfspand is een vak apart”



10 Contactgegevens

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst.

We helpen je daar graag bij met advies, taxaties en bemiddeling die duidelijk, snel en deskundig zijn.

Bij BINC doen we het graag anders: slimmer, scherper en met volle overtuiging.

We hebben focus, energie en de drive om verder te gaan waar anderen stoppen.

Net als jij zijn we ondernemers in hart en nieren.

Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet.
Kom langs, spar met ons of ontdek samen met onze adviseurs wat er mogelijk is.

We helpen je graag verder.

**“Lef en inzicht
zijn essentieel”**



Amber van Tubbergh

Vastgoedadviseur



06 86 86 51 25



amber@binc.nl

info@binc.nl
www.binc.nl

binc

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@binc.nl

www.binc.nl

