



Te huur

Vosboerweg 1-11, Hengelo

TE HUUR
KANTOORRUIMTE CA. 70M²
BEDRIJFSRUIMTE CA. 1.490M²
BEGANE GROND CA. 1.000M²
ENTRESOL
053 433 55 77
BINC.NL



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:



Bart Wientjes

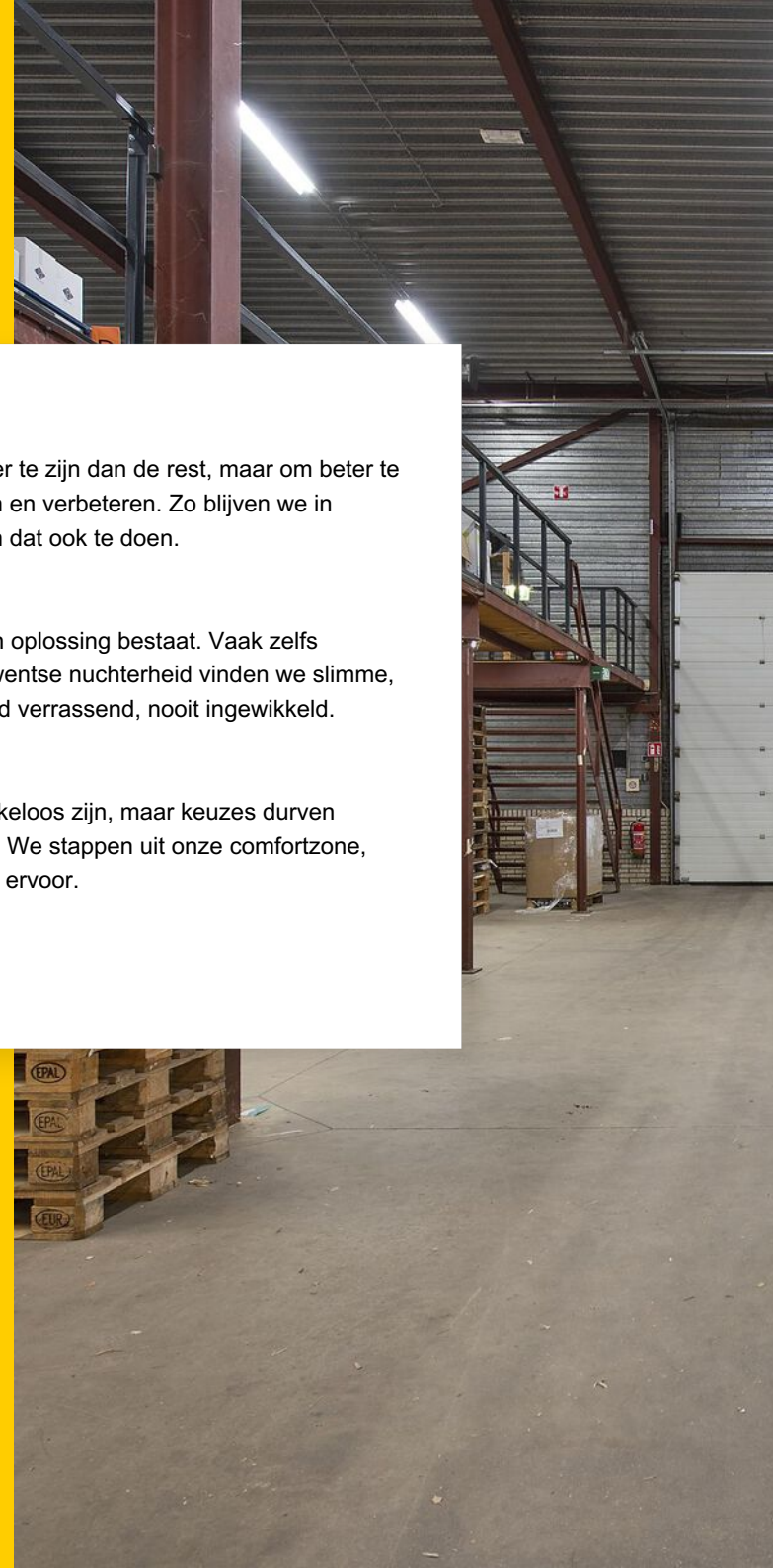
Eigenaar | Vastgoedadviseur



06 53 73 03 43



bart@binc.nl





Inhoudsopgave

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



1 Introductie

Te huur! Bedrijfsruimte met kantoor!

Op een toplocatie in Hengelo bieden wij deze bedrijfsruimte met kantoor aan voor de verhuur. Het verhuurbare vloeroppervlak van de bedrijfsruimte is ca. 2.490 m² en de kantoorruimte op de begane grond is ca. 70 m².

De bedrijfsruimte is gebouwd in 1992 en is gesitueerd op bedrijventerrein Westermaat nabij de op- en afritten van de A1. De combinatie van een strategische ligging, goede ontsluiting en een functionele bedrijfsomgeving maakt de Vosboerweg 1-11 tot een aantrekkelijke vestigingslocatie voor een brede doelgroep aan ondernemers.

Aan de voorzijde van het object is de kantoorruimte gesitueerd, welke in directe verbinding staat met de bedrijfsruimte en geschikt is voor administratieve en ondersteunende werkzaamheden. Deze kantoorruimte is recent geüpgraded, waardoor deze een moderne uitstraling heeft.

Rondom het object is ruime parkeergelegenheid aanwezig alsmede voldoende manoeuvreerruimte ten behoeve van zowel vrachtverkeer als personenauto's.



Kenmerken

Bouwjaar

1992

Oppervlakte pand

Circa 2.560 m²

Locatie

Bedrijventerrein Westermaat aan de westzijde van Hengelo

Parkeren

Rondom het object is ruime parkeergelegenheid aanwezig

Huurprijs

€ 82.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

Gelegen op een goed gesitueerd bedrijventerrein Westermaat aan de westzijde van Hengelo. De locatie biedt een functionele en professionele werkomgeving met een diverse mix aan ondernemingen. In de nabije omgeving zijn onder meer gevestigd Welkoop Hengelo, Tegelmass, DYKA Hengelo, Autolease Twente B.V. en Klein Poelhuis Installatietechniek.

Bereikbaarheid

Het object is gelegen op een goed ontsloten bedrijventerrein aan de rand van Hengelo, met een snelle aansluiting op de belangrijkste uitvalswegen. Via de nabijgelegen A35 en A1 zijn omliggende steden en regio's, waaronder Enschede en Almelo, snel te bereiken.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Hengelo (O)

Sectie: A

Nummers: 3960 en 3961

Grootte: 2.989 m²

Bestemmingsplan

Gelegen in bestemmingsplan Bedrijventerrein Westermaat, Bedrijventerrein - Industrie – bedrijf tot en met categorie 4.2. Tevens is de locatie bestemd voor perifere detailhandel.

Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 jaar met aansluitend 5 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

Bankgarantie conform ROZ model of een waarborgsom ter grootte van een bruto kwartaalverplichting.

Voorzieningen

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

Kantoorruimte:

- Entree
- Systeemplafonds v.v. verlichting
- Verwarming middels c.v. en radiatoren
- Sanitaire voorzieningen
- Aparte spreekkamer
- Kantine v.v. pantry
- Airco-units

Bedrijfsruimte:

- 2 elektrische overheaddeuren
- Vrije hoogte gedeeltelijk ca. 6,5 meter en gedeeltelijk ca. 3,5 meter
- Betonvloer
- LED-verlichting
- Entresol

Algemeen:

- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Alarminstallatie

Bijzonderheden:

Er geldt een recht van overpad voor de huurder van het perceel op Wegtersweg 28/28A te Hengelo. De Welkoop winkel wordt bevoorrad door vrachtwagens en dit gebeurt via een gedeelte van het perceel van de Vosboerweg 1-11 te Hengelo. Dit gebeurt circa 2x per week.

Huurprijs

€ 82.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

Servicekosten

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

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 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	Kantoorruimte	ca.	70 m ²
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca.	1.490 m ²
Eerste verdieping	Entresol	ca.	1.000 m ²

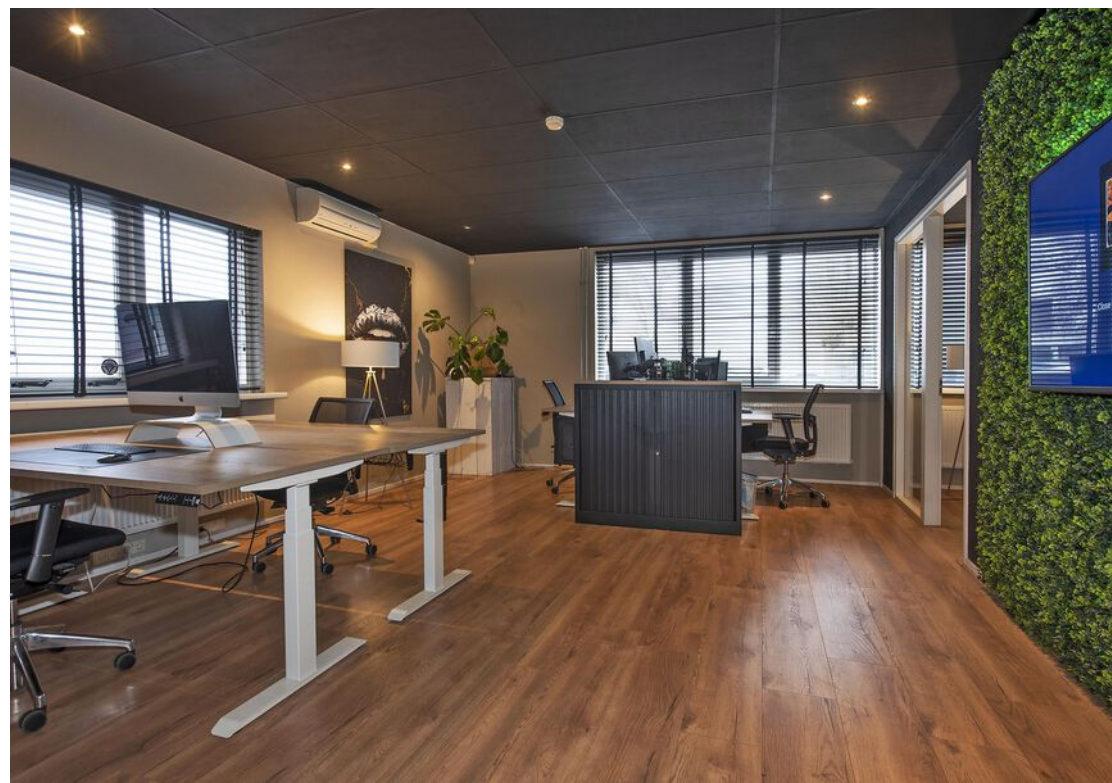
De oppervlakten zijn gemeten door verhurend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



4 Foto's















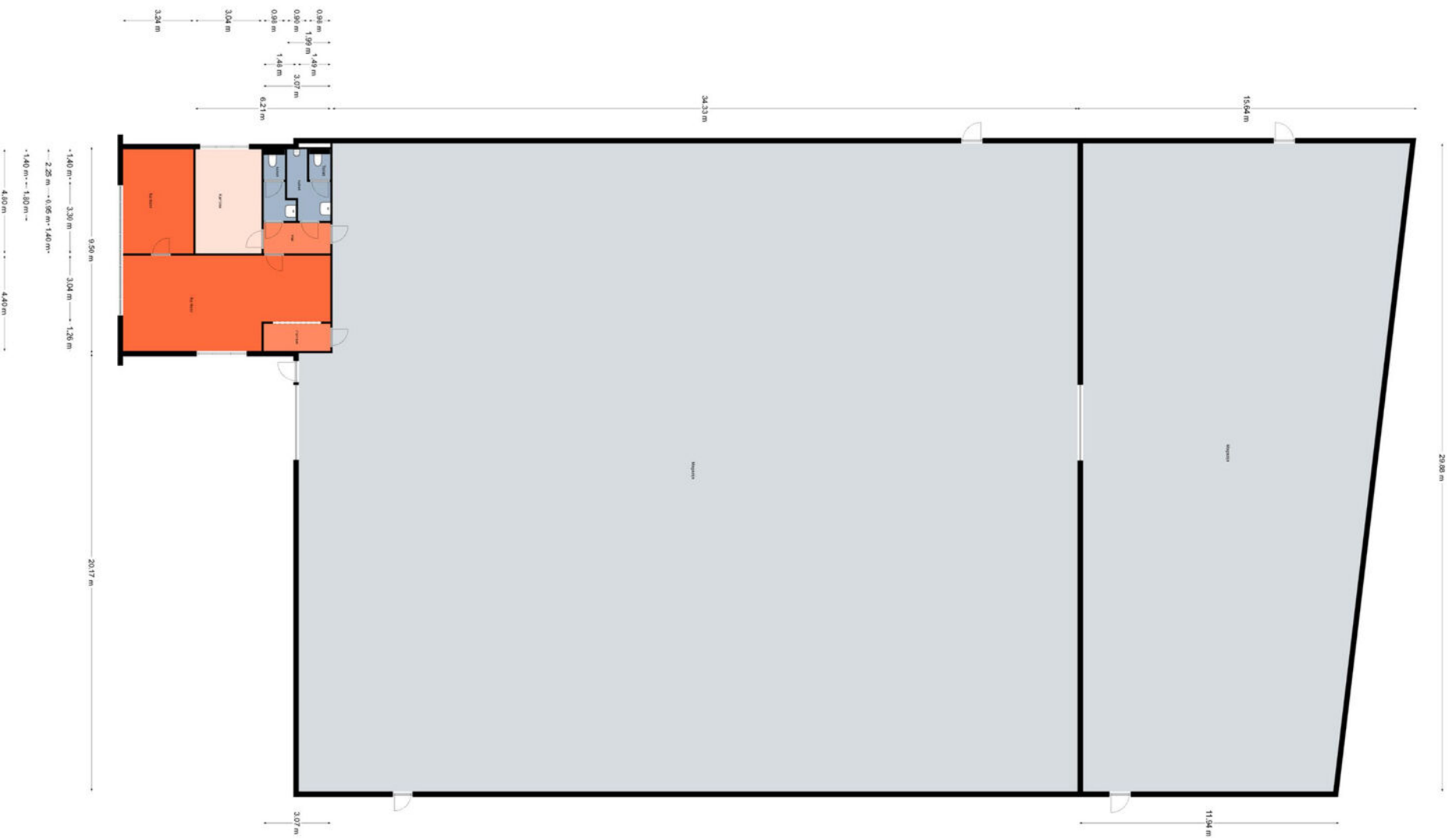






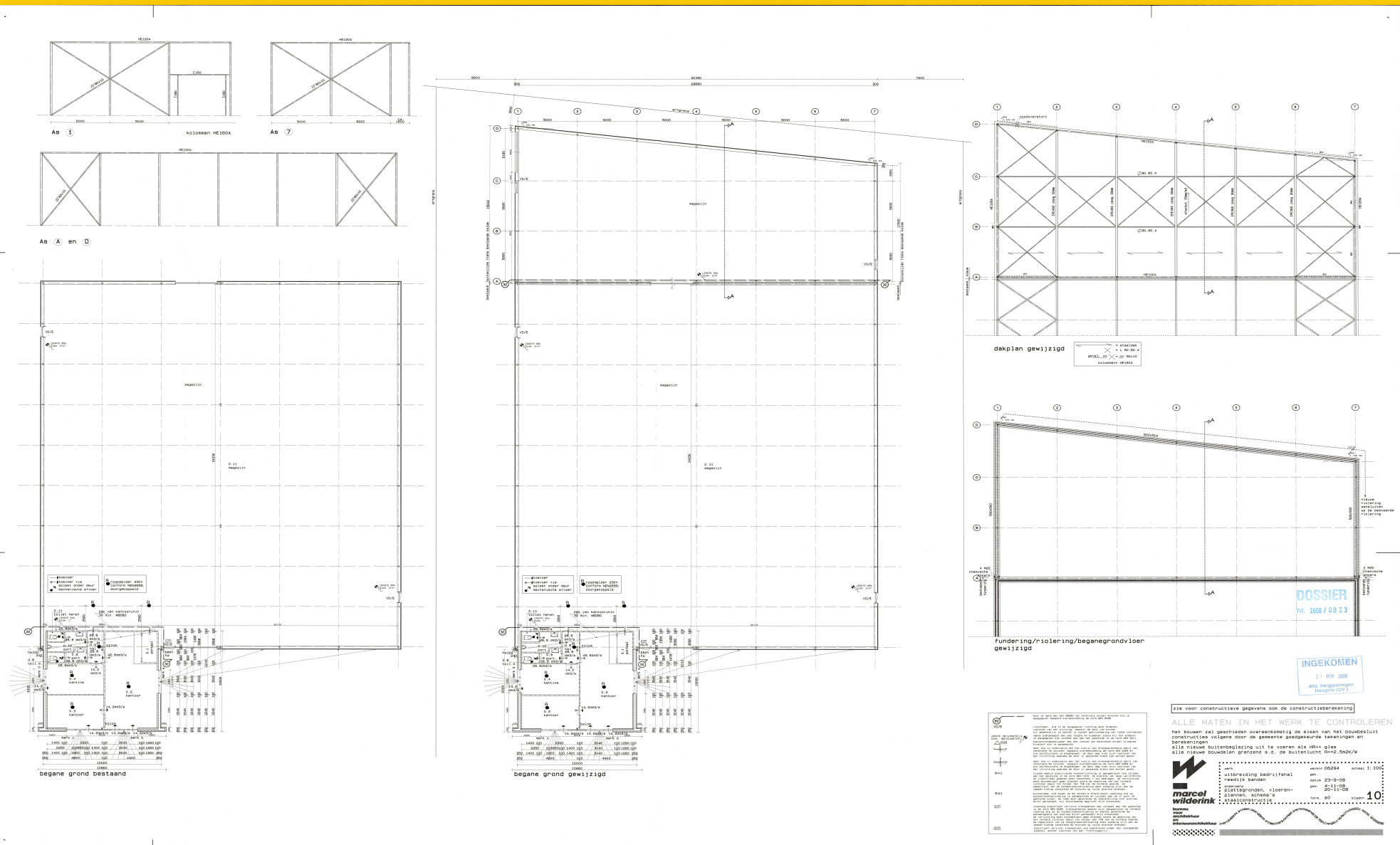


5 Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Woningbouw www.woningbouw.nl

Plattegrond



6 Locatie

Locatie

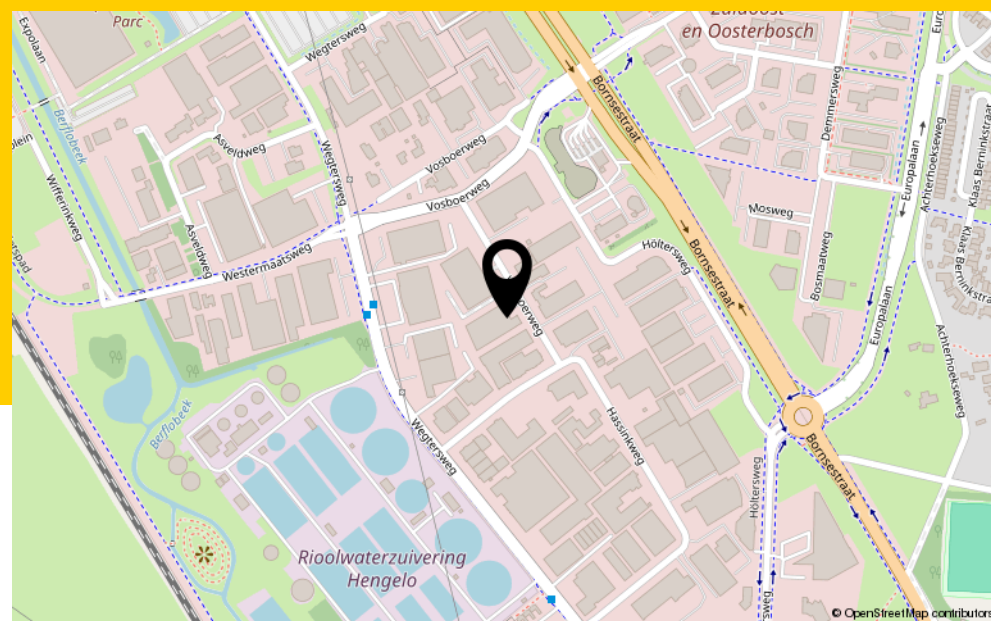
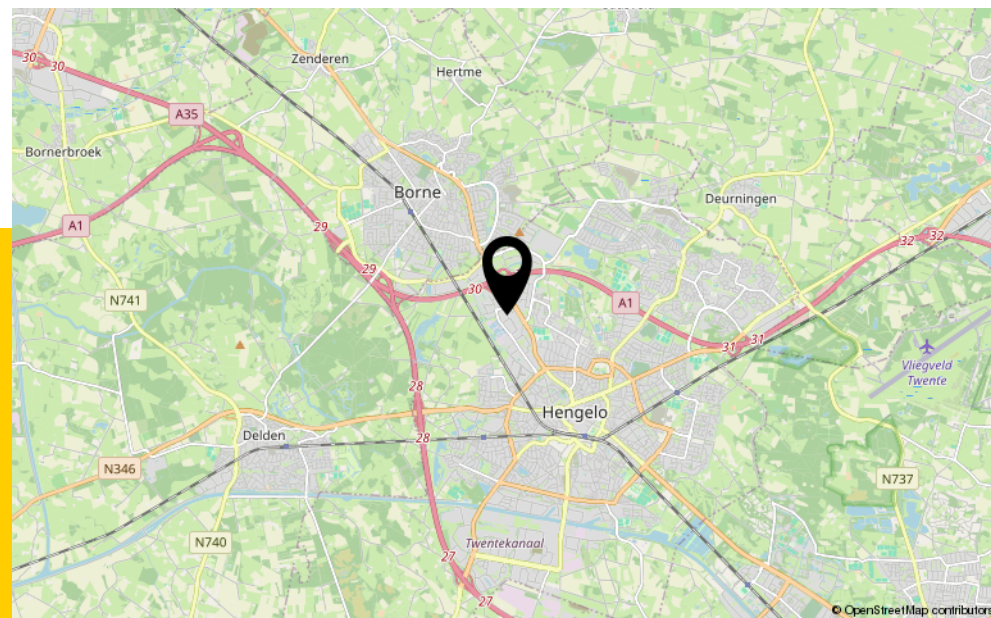
Gelegen op een goed gesitueerd bedrijventerrein Westermaat aan de westzijde van Hengelo. De locatie biedt een functionele en professionele werkomgeving met een diverse mix aan ondernemingen. Dankzij de ligging nabij de stadsrand en op korte afstand van het centrum combineert deze locatie bereikbaarheid met ruimte, wat het aantrekkelijk maakt voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten.

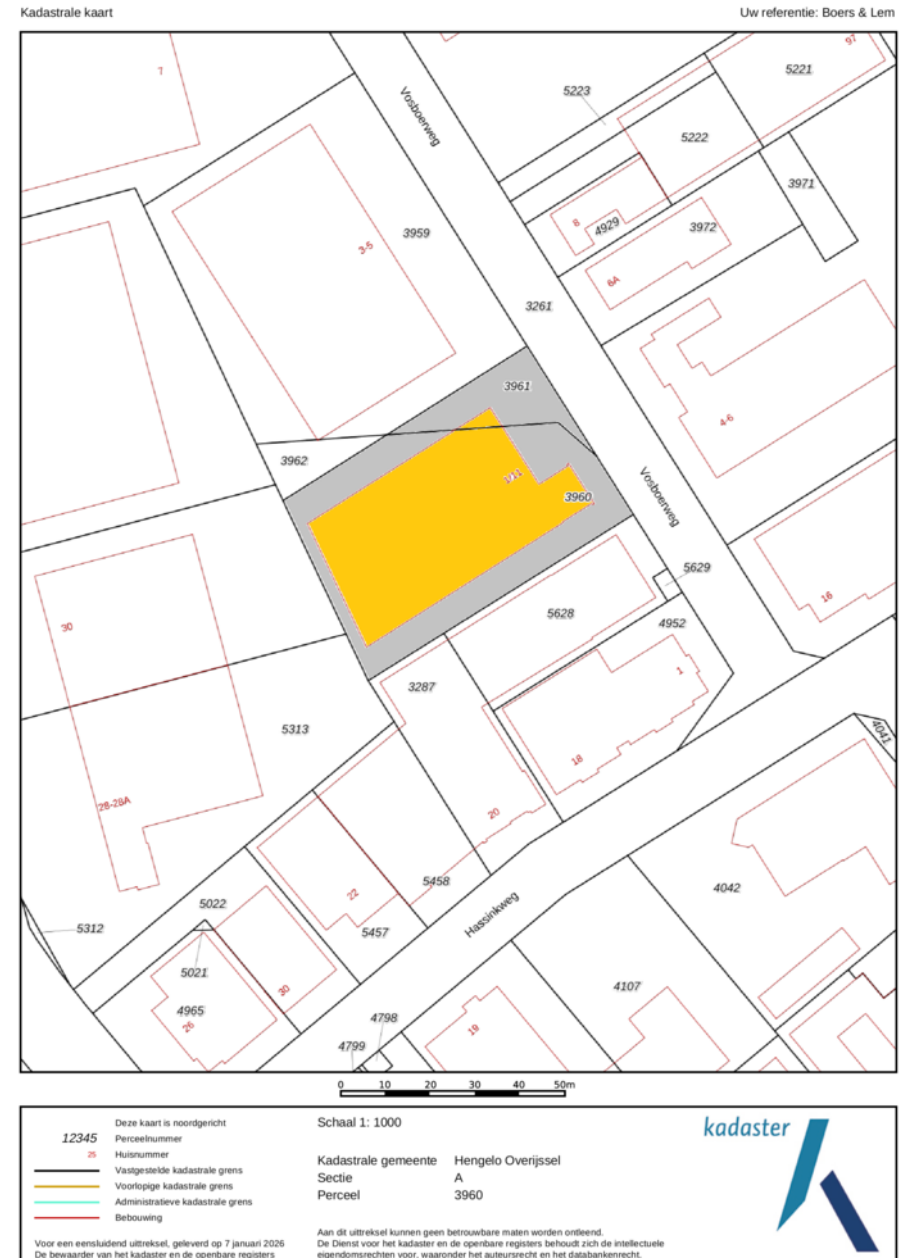
(Snel)wegen

Het object is gelegen op een goed ontsloten bedrijventerrein aan de rand van Hengelo, met een snelle aansluiting op de belangrijkste uitvalswegen. Via de nabijgelegen A35 en A1 zijn omliggende steden en regio's, waaronder Enschede en Almelo, snel te bereiken.

Openbaar vervoer

Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed toegankelijk. In de directe omgeving bevinden zich bushaltes met regelmatige verbindingen richting het centrum en station Hengelo.





8 Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Westermaat, Bedrijventerrein - Industrie – bedrijf tot en met categorie 4.2. Tevens is de locatie bestemd voor perifere detailhandel.



hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- artikel 7 Bedrijventerrein - Industrie
 - 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven, zoals deze zijn genoemd in Bijlage 5 staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein - Industrie onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 én voor zover deze qua categorie overeenkomen met de ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie" aangeduide milieucategorieën
- b. brandstofverkoopspunt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkoopspunt motorbrandstoffen met lpg";
- c. een LPG-vulpunt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "vulpunt lpg";
- d. bij een brandstofverkoopspunt als bedoeld onder e is een pompshop toegestaan ten behoeve van de verkoop van aan de reis gerelateerde producten, zoals bloemen, etenswaren voor onderweg, tijdschriften en autobodenodigheden. De winkelvloeroppervlakte van een pompshop bedraagt maximaal 250 m²;
- e. perifere detailhandel, waarbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. perifere detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "detailhandel perifeer";
 2. perifere detailhandel, uitsluitend in de vorm van handel in auto's, boten en caravans, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - perifeer abc";
- f. een tennisbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "tennisbaan";
- g. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" en / of "specifieke vorm van wonen - bwt";
- h. bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
- i. horeca 1 activiteiten: b en c uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1bc";
- j. een openbaarvervoerstation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "openbaar vervoerstation";
- k. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" tevens voor (zelfstandige) kantoren;
- l. culturele, sociale en educatieve doeleinden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verenigingsleven";
- m. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" tevens voor nutsvoorzieningen;
- n. met daaraan ondergeschikt:
 1. tuinen, erven en terreinen;
 2. parkeervoorzieningen;
 3. fietsenstallingen;
 4. groenvoorzieningen;
 5. interne ontsluitingswegen ten behoeve van aanliggende bedrijven;
 6. overpaden en inritten;
 7. voet- en fietspaden;
 8. water en voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
 9. nutsvoorzieningen;
- o. met de daarbij behorende:

1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- 7.2 Bouwregels
 - 7.2.1 Algemeen

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

Object: Vosboerweg1-11 Hengelo
Plan: Bedrijventerrein Westermaat
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

7.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1,5 meter te bedragen, dan wel in de grens, mits het gebouw aaneen wordt gebouwd met het gebouw op het naastgelegen perceel;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" aangegeven bouwhoogte, dan wel de bestaande bouwhoogte voor het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- d. de bebouwde oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" toegestane bebouwingspercentage.

7.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per aanduiding bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag het aantal bedrijfswoningen per bedrijf ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bwt" ten hoogste één bedragen;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 7 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 10 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 500 m³ bedragen;
- g. de bedrijfswoning houdt de bestaande situering aan, met uitzondering van de gronden aangeduid met "specifieke vorm van wonen - bwt". Een andere situering is uitsluitend mogelijk na verlening van een omgevingsvergunning als opgenomen in 7.4.1.

7.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en uitsluitend achter de voorgevel van het bedrijfsgebouw en de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag per bedrijfswoning niet meer dan 50 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,25 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

7.2.5 Ondergrondse gebouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

Object: Vosboerweg1-11 Hengelo
Plan: Bedrijventerrein Westermaat
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- a. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. voor ondergrondse gebouwen geldt geen bebouwingspercentage;
- c. de verticale bouwdiepte van een ondergronds gebouw bedraagt maximaal 4 m.

▪ 7.2.6 Nutsvoorzieningen

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 dan wel ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" de bestaande bebouwde oppervlakte en de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedragen.

▪ 7.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 3 meter bedragen met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

○ 7.3 Nadere eisen

▪ 7.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het verlenen van bouwvergunning als bedoeld onder 7.2 ten behoeve van de uit de bouwvergunning voortvloeiende parkeerbehoefte.

▪ 7.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 7.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 32.2 van het plan.

○ 7.4 Afwijken van de bouwregels

▪ 7.4.1 Afwijken situering bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 7.2.3 onder g en toestaan dat een bedrijfswoning op een andere locatie wordt gesitueerd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er treedt hierdoor geen hinder op voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving;
- b. het afwijken leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedebouwkundige kwaliteit van de omgeving.

▪ 7.4.2 Afwijken bouwdiepte van ondergronds gebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.5 en toestaan dat de bouwdiepte wordt vergroot, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de extra bouwdiepte leidt niet tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;

- b. uit onderzoek blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishouding.

▪ 7.4.3 Afwijken nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.6, teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. Het afwijken mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
- d. Het afwijken leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedebouwkundige kwaliteit van de omgeving.

○ 7.5 Specifieke gebruiksregels

▪ 7.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1. eerste lid onder c 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 7.1 onder h is toegestaan;
- b. detailhandel, met uitzondering van internethandel en/of telefonische colportage en/of het bezorgen van door particulieren gekochte goederen.

○ 7.6 Afwijken van de gebruiksregels

▪ 7.6.1 Afwijken bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 onder a en toestaan dat bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 5 staat van bedrijfsactiviteiten -Bedrijventerrein - Industrie of bedrijven die zijn opgenomen in één categorie hoger dan de maximaal toegestane categorie, 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.

○ 7.7 Wijzigingsbevoegdheid

▪ 7.7.1 Wijziging milieucategorie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening op onderdelen wijzigen teneinde de aanduidingsgrens ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie" en bijbehorende toegestane milieucategorie te verplaatsen of te laten vervallen, alsmede de milieucategorie te verhogen of te verlagen indien de afstand tot woningen daartoe aanleiding geeft bij sloop of nieuwbouw van woningen.

▪ 7.7.2 Procedure wijziging

Op de voorbereiding van een besluit wijziging als bedoeld in artikel 7.7.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 32.1 van het plan.

9 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”**



Bart Wientjes

Eigenaar | Vastgoedadviseur



06 53 73 03 43



bart@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

