

**BOERS  
& LEM**

**Te huur**

**Europalaan 202, Hengelo**

# Welkom bij Boers & Lem

## Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een groeiend Twente. We zien daarin een rol voor onszelf als het gaat om vastgoed. We hebben ideeën, zijn vindingrijk en denken graag groots. Die eigenschappen combineren we met kennis, inzicht en een berg ervaring.

### Betrokken

Bij Boers & Lem draait alles om échte betrokkenheid. We zijn meer dan alleen een zakelijke partner; we werken vanuit een oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. Onze betrokkenheid zorgt ervoor dat we net dat stapje extra zetten om samen tot de beste resultaten te komen.

### Competitie

We houden van uitdaging en streven altijd naar het beste. Competitie betekent voor ons niet alleen beter worden dan de rest, maar vooral beter worden dan gisteren. Door continu te leren, groeien en verbeteren, blijven we onszelf en anderen inspireren om topprestaties te leveren.

### Vindingrijk

Innovatie zit in ons DNA. Bij Boers & Lem geloven we dat er voor elke uitdaging een oplossing is – en vaak zelfs meerdere. Door creatief, flexibel en oplossingsgericht te denken, verrassen we onze klanten met slimme en praktische ideeën.

### Lef

Durven is doen. Lef betekent voor ons niet alleen het nemen van risico's, maar vooral het hebben van de moed om keuzes te maken en verantwoordelijkheid te nemen. Bij Boers & Lem stappen we uit onze comfortzone, staan we stevig in onze schoenen en nemen we initiatief. Want echte groei begint waar je durft.

## Jouw makelaar:



**Amber van Tubbergh**

Vastgoedconsultant



06 - 86 86 51 25



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



# Inhoudsopgave

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



# 1 Introductie

## **Te huur! Werken in het hart van de energietransitie!**

Op The Green Box Cleantech Campus versnellen we de transitie naar schone energie en mobiliteit door een dynamische omgeving te bieden waarin ondernemers, overheden en onderzoekers samenwerken aan innovatieve cleantech-oplossingen. Wordt u de nieuwe huurder van The Green Box Cleantech Campus?

De krachtige 6MW-aansluiting op het openbare net in combinatie met eigen netbeheer en 7 MWp aan zonnepanelen zorgt voor unieke mogelijkheden om huurders met grote vermogensvraag op slimme en flexibele wijze te accommoderen. Bovendien biedt het A+++++ energielabel extra mogelijkheden om de ESG-doelen te behalen. The Green Box Cleantech Campus in Hengelo vind je tal van productieruimte met een hoogte van 7,53 meter. Niet zomaar een hal, maar een plek waar jouw productieproces kan meegroeien met de eisen van deze tijd.



# Kenmerken

## Oppervlakte bedrijfsruimte

circa 4.576 m<sup>2</sup>

## Locatie

Representatieve en goed georganiseerde locatie in Hengelo

## Parkeren

Er is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig, zowel voor medewerkers als bezoekers. Dit is bij de huurprijs inbegrepen.

## Energielabel

A +++++

## Huurprijs

€ 60,- per vierkante meter per jaar, te vermeerderen met BTW

## Aanvaarding

Per direct

## 2 Omschrijving

### Locatie

Het complex bevindt zich op een representatieve en goed georganiseerde locatie in Hengelo. Het pand ligt in een levendig en bedrijvig gebied, waar diverse technische ondernemingen en voorzieningen samenkomen.

### Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is uitstekend: de locatie ligt nabij de A1 en A35, waardoor steden als Enschede, Almelo en Deventer snel bereikbaar zijn. Ook met het openbaar vervoer is het kantoor goed ontsloten, met bushaltes en het treinstation Hengelo op korte afstand.

### Bestemmingsplan

Gelegen in bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Westermaat' met als enkelbestemming 'Bedrijventerrein'.

### 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 kwartaalverplichting.

### Voorzieningen

Als huurder van The Greenbox kan gebruik worden gemaakt van alle gezamenlijke diensten en ruimtes:

- Bedrijfsrestaurant met gezonde maaltijdopties
- Modern ingerichte vergaderruimtes (te huur) met audiovisuele apparatuur
- Doucheruimtes voor medewerkers die willen opfrissen
- Speciale ruimte voor wielrenners en andere sporters om te douchen en hun uitrusting op te bergen
- Aanvullende BHV faciliteiten voor noodsituaties.
- In-house IT-bedrijf voor technische ondersteuning
- Hoogwaardige internetverbinding en netwerkinfrastructuur
- Eigen elektriciteit netwerkbeheer
- Zonnige binnentuin met deels overdekt terras
- Koffiecorners met koffievoorziening
- Kolfruimte
- Gebedsruimte
- Beveiligingssystemen en camerabeveiliging
- Diverse eventruimtes te huur voor bedrijfsbijeenkomsten voor grote groepen
- Milieuvriendelijk beleid met recyclinginitiatieven
- Facilitaire diensten inclusief receptie en schoonmaak van de gezamenlijke en eigen ruimtes
- Mogelijkheid tot samenwerking met lokale kennisinstellingen
- Evenementen gericht op samenwerking en kennisdeling tussen huurders
- Ruime parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers
- Fietsenstallingen met oplaadpunten voor elektrische fietsen
- AC- en DC-oplaadpunten voor elektrische voertuigen met aantrekkelijk tarief
- Dichtbij bushalte "Cleantech Campus" en snelwegen
- Nabijgelegen hotels voor overnachtingen

Naast de tal van gezamenlijke voorzieningen biedt de Greenbox de volgende faciliteiten:

- 6MW transportcapaciteit voor zowel afname als teruglevering
- A +++++ energielabel

### **Voorzieningen bedrijfshal**

- Vloerbelasting 1.000 kg per m<sup>2</sup>
- Luchtbehandeling (verwarming/koeling in de hallen)
- Lichte kraanbanen om-niet
- Flexibele indeling door sprinkervoorziening
- Krachtstroomaansluitpunten

- De bedrijfshal moet in combinatie met kantoorruimte gehuurd worden.

### **Huurprijs**

€ 60,- per vierkante meter per jaar, te vermeerderen met BTW

### **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.

### **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	Bedrijfsruimte	ca. 1.362 m <sup>2</sup>
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca. 1.593 m <sup>2</sup>
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca. 714 m <sup>2</sup>
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca. 907 m <sup>2</sup>
	(beschikbaar per 1-1-2026)	

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.



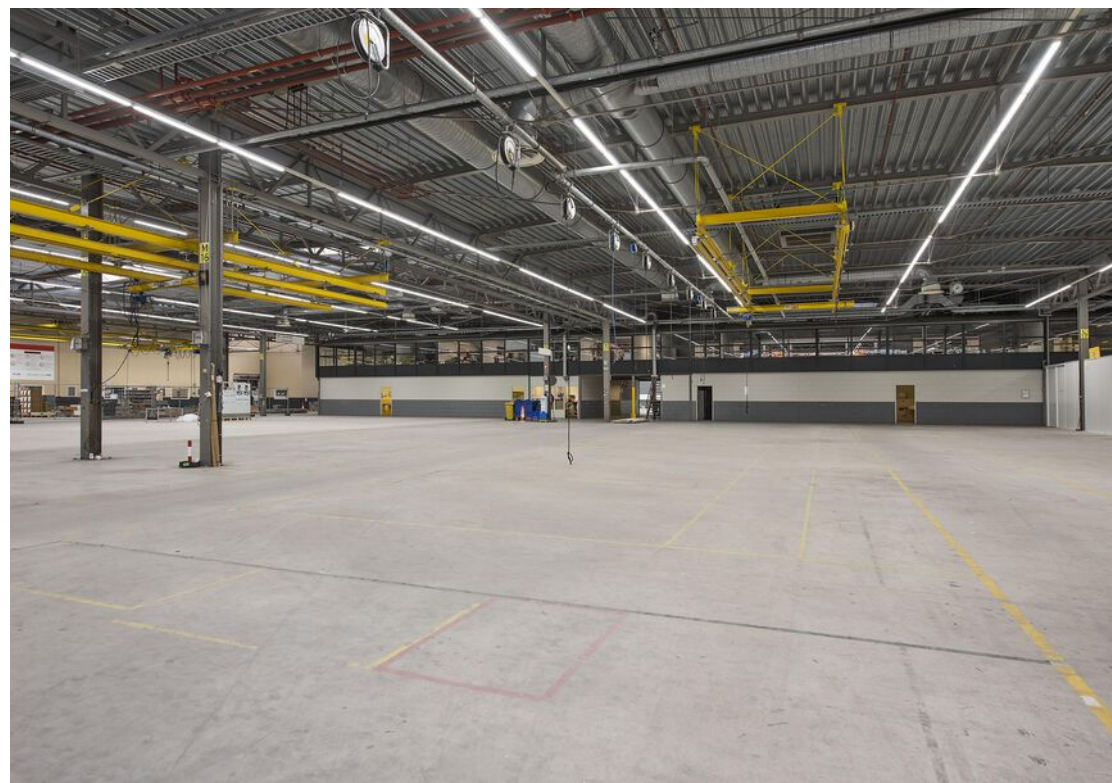
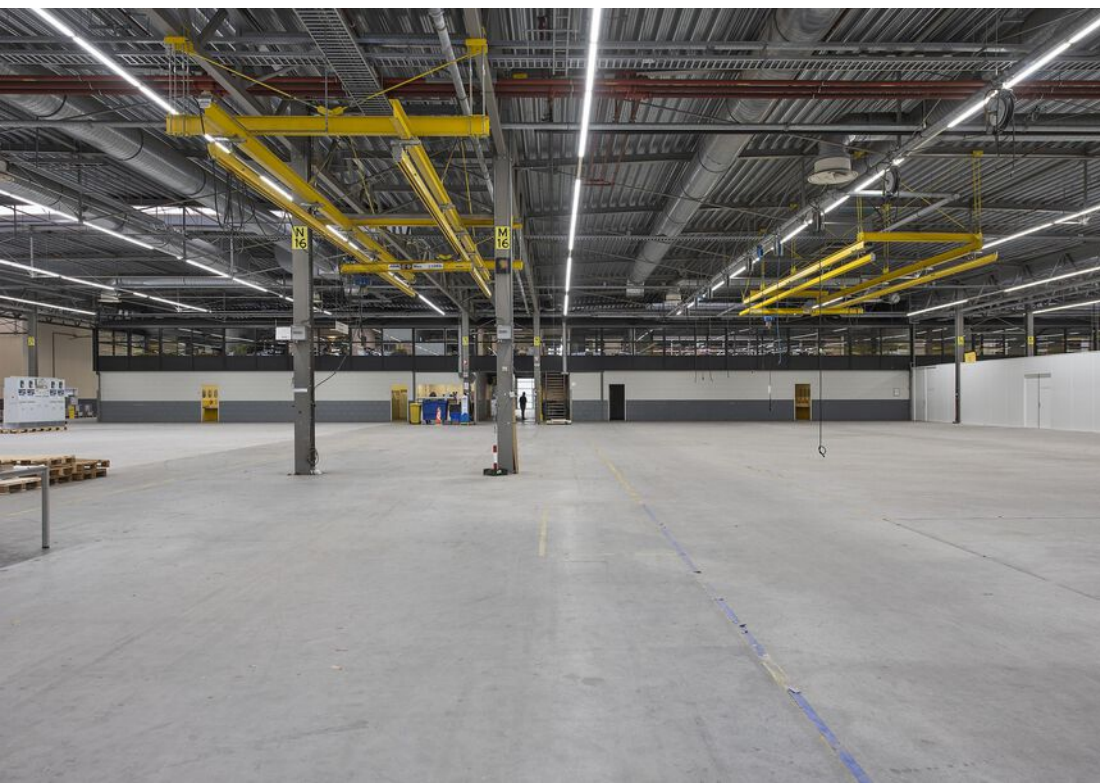
# 4 Foto's



**BOX**  
CH CAMPUS

Zone  
**A**  
Building 3  
Jedi

**WELCOME**  
Jedi  
Mentor  
Marketing  
Customer  
Management











GREEN TECH CAMPUS









## 6 Locatie

### Locatie

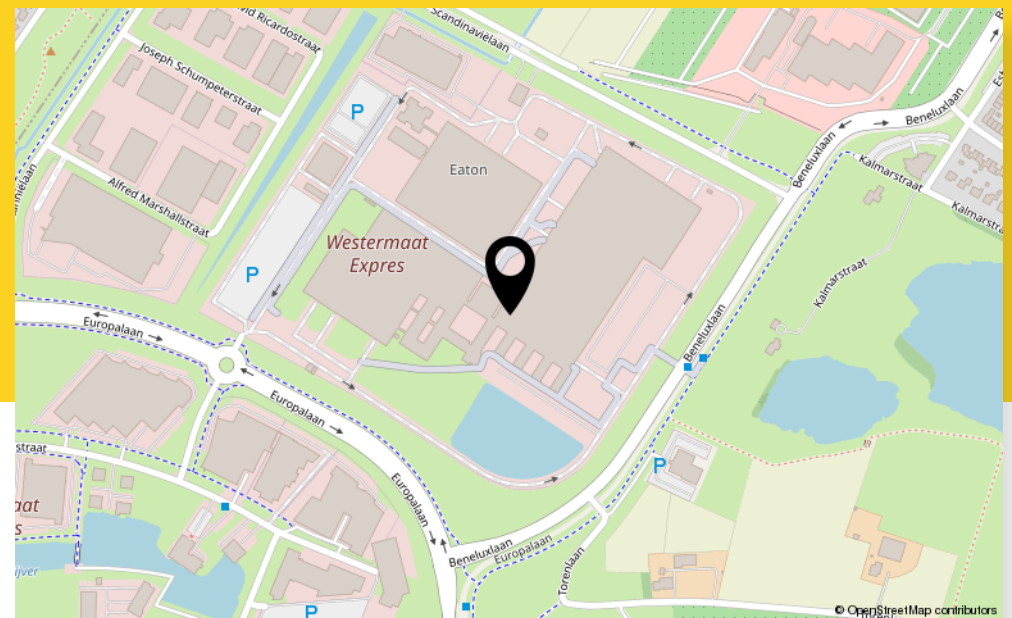
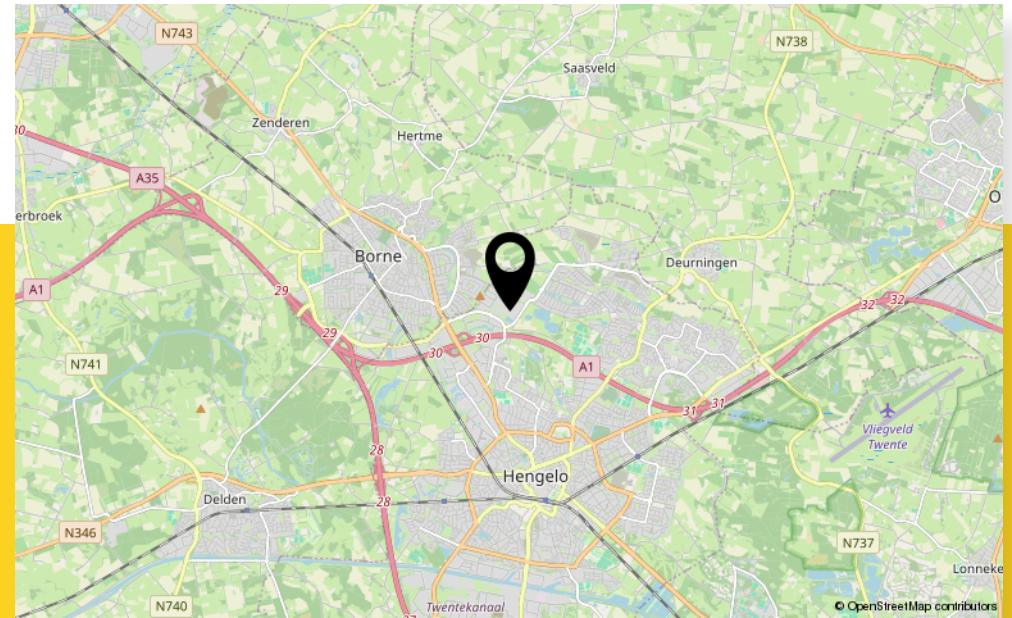
Het complex bevindt zich op een representatieve en goed georganiseerde locatie in Hengelo. Het pand ligt in een levendig en bedrijvig gebied, waar diverse technische ondernemingen en voorzieningen samenkomen.

### (Snel)wegen

De locatie ligt nabij de A1 en A35, waardoor steden als Enschede, Almelo en Deventer snel bereikbaar zijn.

### Openbaar vervoer

Ook met het openbaar vervoer is het kantoor goed ontsloten, met bushaltes en het treinstation Hengelo op korte afstand.



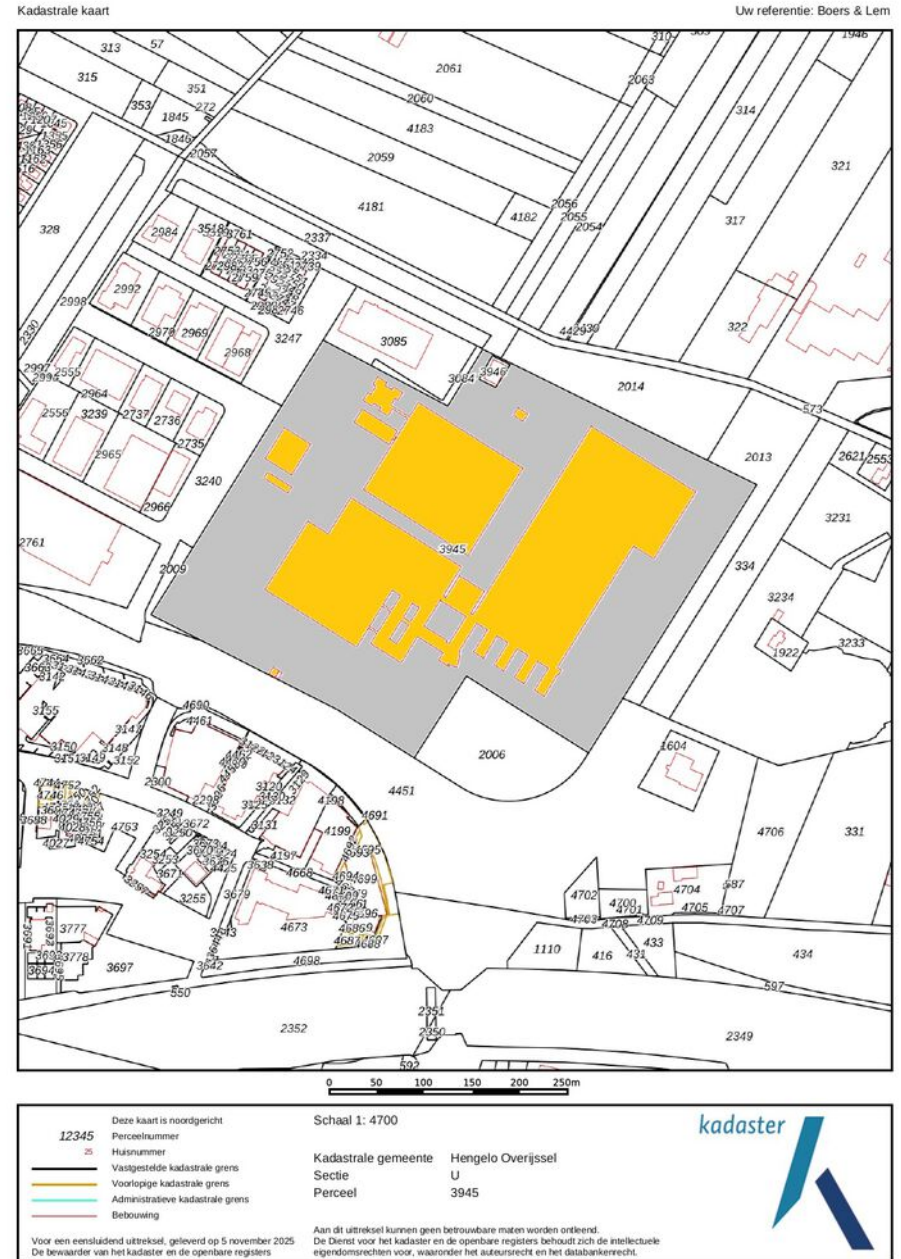
# 7 Kadastrale kaart

## Kadastrale kenmerken

Gemeente: Hengelo Overijssel


Sectie: U

Perceel: 3945



# 8 Bestemmingsplan

Gelegen in bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Westermaat' met als enkelbestemming 'Bedrijventerrein'.



The map displays a large industrial site, 'Bedrijventerrein Westermaat', with various planning zones. A central plot is highlighted with a red pin and labeled '250424, 479245'. The site is bounded by 'Mekkelhorstweg' to the north and 'Torenlaan' to the south. The map includes a toolbar with navigation and editing tools.

## Bedrijventerrein Westermaat

bestemmingsplan - Gemeente Hengelo

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 10-11-2010 - geheel onherroepelijk in werking

**Pleinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Overig Toelichting

**Bestemmingsvlakken (1)**

- Bedrijventerrein** >

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak** >

**Functieaanduidingen (1)**

- bedrijf tot en met categorie 3.2** >

**Gebiedsaanduidingen (1)**

- milieuzone - bodembeschermingsgebied** >

## hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### artikel 5 Bedrijventerrein

#### o 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, zoals deze zijn genoemd in [Bijlage 1 staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein](#) 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 én voorzover het invloedsgebied, zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 sub k van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, van deze bedrijven niet verder rijkt dan de grens van het bedrijventerrein Westermaat;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet toegestaan;
- c. met daaraan ondergeschikt:
  1. tuinen, erven en terreinen;
  2. parkeervoorzieningen;
  3. fietsstallingen;
  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;

- d. met de daarbij behorende:
  1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### o 5.2 Bouwregels

##### ▪ 5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

##### ▪ 5.2.2 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 hoogte, 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" aangegeven bebouwingspercentage.

##### ▪ 5.2.3 Ondergrondse gebouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- 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.

##### ▪ 5.2.4 Nutsvoorzieningen

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.

##### ▪ 5.2.5 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.

#### o 5.3 Nadere eisen

##### ▪ 5.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het verlenen van bouwvergunning als bedoeld onder [5.2](#) ten behoeve van de uit de bouwvergunning voortvloeiende parkeerbehoefte.

##### ▪ 5.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel [5.3.1](#) is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel [32.2](#) van het plan.

#### o 5.4 Afwijken van de bouwregels

##### ▪ 5.4.1 Afwijken bouwdiepte van ondergronds gebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.2.3](#) en toestaan dat de bouwdiepte wordt vergroot, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de extra bouwdiepte niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- b. uit onderzoek blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishouding.

##### ▪ 5.4.2 Afwijken nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.2.4](#), 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 m<sup>2</sup>;
- 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.

- o **5.5 Specifieke gebruiksregels**
  - **5.5.1 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. detailhandel, met uitzondering van internethandel en/of telefonische colportage en/of het bezorgen van door particulieren gekochte goederen.

- o **5.6 Afwijken van de gebruiksregels**
  - **5.6.1 Afwijken bedrijven**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 onder a en toestaan dat bedrijven die niet zijn genoemd in [Bijlage 1 staat van bedrijfsactiviteiten -Bedrijventerrein](#) 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.

- o **5.7 Wijzigingsbevoegdheid**
  - **5.7.1 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.

- **5.7.2 Procedure wijziging**

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in artikel 5.7.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 32.1 van het plan.

# 9 Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw

Registratienummer  
309948848

Datum registratie  
10-02-2025

Geldig tot  
22-01-2035

Status  
Definitief

Dit gebouw  
heeft energielabel

**A+++++**



Isolatie	Installaties
<b>Gevels</b> [ ][ ] + ++	<b>Hoofdsysteem</b>
<b>Gevelpanelen</b> [ +/- ] + ++	<b>Verwarming</b> Warmtenet
<b>Daken</b> [ +/- ] + ++	<b>Warm water</b> Elektrische boiler
<b>Vloeren</b> [ +/- ] + ++	<b>Ventilatie</b> Balansventilatiesysteem <b>Verbeteradvies</b>
<b>Ramen</b> [ ][ ] + ++	<b>Koeling</b> Compressiekoeling <b>Verbeteradvies</b>
<b>Buitendeuren</b> [ ][ ] + ++	<b>Verlichting</b> 6,6 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen
	<b>Zonnepanelen</b> 5140013 Wp

Dit gebouw voldoet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie **287,0 %**

## Over dit gebouw

**Adres**  
Europalaan 202  
7559SC Hengelo  
BAG-ID: 0164010000043701

*Dit energielabel betreft meerdere adressen, zie bijlage.*

**Bouwjaar** 2001  
**Detailaanduiding**

**Compactheid** 1,39  
**Gebruiksfuncties** 60,5% Kantoor  
39,5% Bijeenkomst

**Gebruiksoppervlakte**  
12657 m<sup>2</sup>

## Opnamedetails

**Naam** M.C. Dijkhuis  
**Examennummer** 77171201

**Certificaathouder**  
BuildingLabel B.V.

**Inschrijfnummer**  
SKGIKOB 013039

**KvK-nummer**  
39090359

**Soort opname**  
Basisopname

**Certificerende instelling**  
SKGIKOB



U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid).

# 10 Aanvullende informatie

## Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in jouw toekomst. Een solide werkomgeving vormt de basis voor het realiseren van jouw ambities en dromen. Om die reden ondersteunen we je niet alleen met deskundige makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

## Taxatie & Advies

Bij Boers & Lem begrijpen we dat vastgoedtaxatie een vak is dat vraagt om precisie, onafhankelijkheid en een grondige kennis van de regio. Onze taxateurs beheersen dit vak als geen ander. We werken snel en onafhankelijk, zodat je op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aan- of verkoop, of bij het bepalen van een marktconforme huurprijs.

## Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

We stellen de waarde van vastgoed vast aan de hand van een beproefde, gevalideerde methodiek en vertalen die input naar een uniform format. Onze taxatieafdeling levert dan ook taxatierapporten op die overal geaccepteerd worden. We laten alle taxaties bovendien door een tweede RT-taxateur beoordelen conform het vier-ogen-principe. Daarmee is onze onafhankelijkheid gegarandeerd.

## Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur is meer dan een taxateur. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een groot netwerk met actuele marktkennis en de vaardigheid om helder te communiceren. Maar het allerbelangrijkst? We voelen ons betrokken bij jouw ambities en helpen je vooruitkijken naar groeiscenario's die aansluiten bij jouw organisatie.

088-263 77 30

taxatie@boersenlem.nl

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



# 11 Contactgegevens

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 werken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!

**“Lef en inzicht  
zijn essentieel”**



**Amber van Tubbergh**

Vastgoedconsultant



06 - 86 86 51 25



amber@boersenlem.nl

info@boersenlem.nl  
www.boersenlem.nl

**BOERS  
&LEM**

# 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.nl](mailto:info@boersenlem.nl)

[www.boersenlem.nl](http://www.boersenlem.nl)

**BOERS  
& LEM**