

**BOERS
& LEM**

Te huur

Dollegoorweg 11, Almelo



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:



Masha van der Velde

Vastgoedconsultant



06 - 86 87 58 58



masha@boersenlem.nl



Jeroen Postma

Register Taxateur



06 30 86 43 25



jeroen@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** **Aanvullende informatie**
- 10** **Contactgegevens**



1 Introductie

Te huur! Functionele bedrijfsruimte!

Op zichtlocatie vanaf de Schuilenburgsingel bieden wij deze bedrijfsruimte met kantoren en verhard buitenterrein voor de verhuur aan. Het object is gelegen op bedrijventerrein "Dollegoor - Slachthuisakade" en beschikt over een volledig verhard en omheind buitenterrein.



Kenmerken

Oppervlakte pand

circa 480 m²

Locatie

Bedrijventerrein 'Dollegoor-Slachthuisgade'

Parkeren

Op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig

Huurprijs

€ 27.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

Het betreft bedrijfsruimte gelegen op zichtlocatie van de Schuilenburgsingel op bedrijventerrein 'Dollegoor – Slachthuisgade'. Gebruikers in de direct omgeving zijn onder andere Betoncentrale Twenthe, ForFarmers en Kreuvel Plastics Almelo.

Bereikbaarheid

Het object is goed bereikbaar door de directe ligging aan de Schuilenburgsingel. De op- en afritten van de Rijksweg A35 zijn binnen 5 autominuten te bereiken.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Ambt-Almelo

Sectie: A

Nummer: 6382

Groot: 1.070 m²

Bestemmingsplan

Gelegen in het bestemmingsplan 'Dollegoor-Slachthuisgade' met bestemming 'Bedrijf 4.1'.

Huurtermijn

In overleg.

Huuringangsdatum

In overleg.

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

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

Bedrijfsruimte:

- Betonvloer voorzien van coating;
- Elektrische overheaddeur;
- Toilet.

Kantoren:

- Verwarmen en koelen middels airconditioningunits;
- Toilet;
- Pantry;
- Alarminstallatie.

Algemeen:

- Volledig verhard en omheind buitenterrein, middels 2 elektrische toegangspoorten bereikbaar.

Huurprijs

€ 27.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

Huurovereenkomst

De 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	Bedrijfsruimte	ca.	295 m ²
Begane grond	Magazijn / expeditie achterzijde	ca.	65 m ²
Begane grond	Kantoorruimte	ca.	120 m ²
Zolder	Opslagzolder voor (geen v.v.o.)	ca.	70 m ²
Zolder	Opslagzolder achter (geen v.v.o.)	ca.	65 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



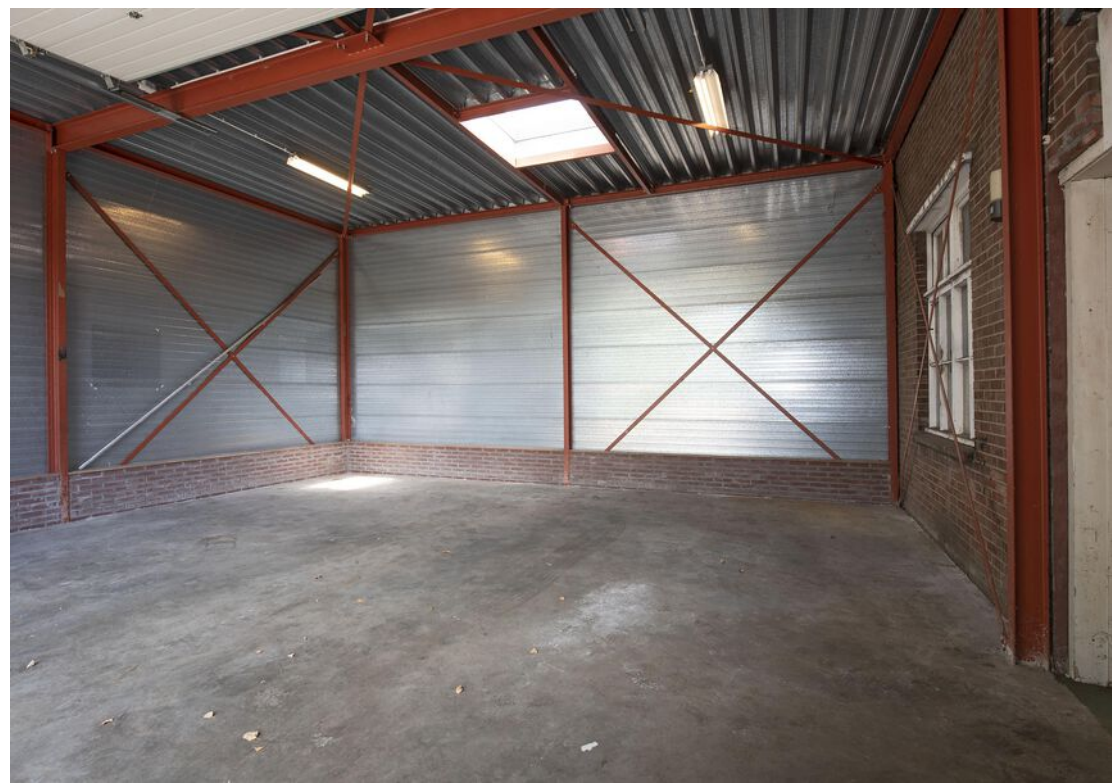




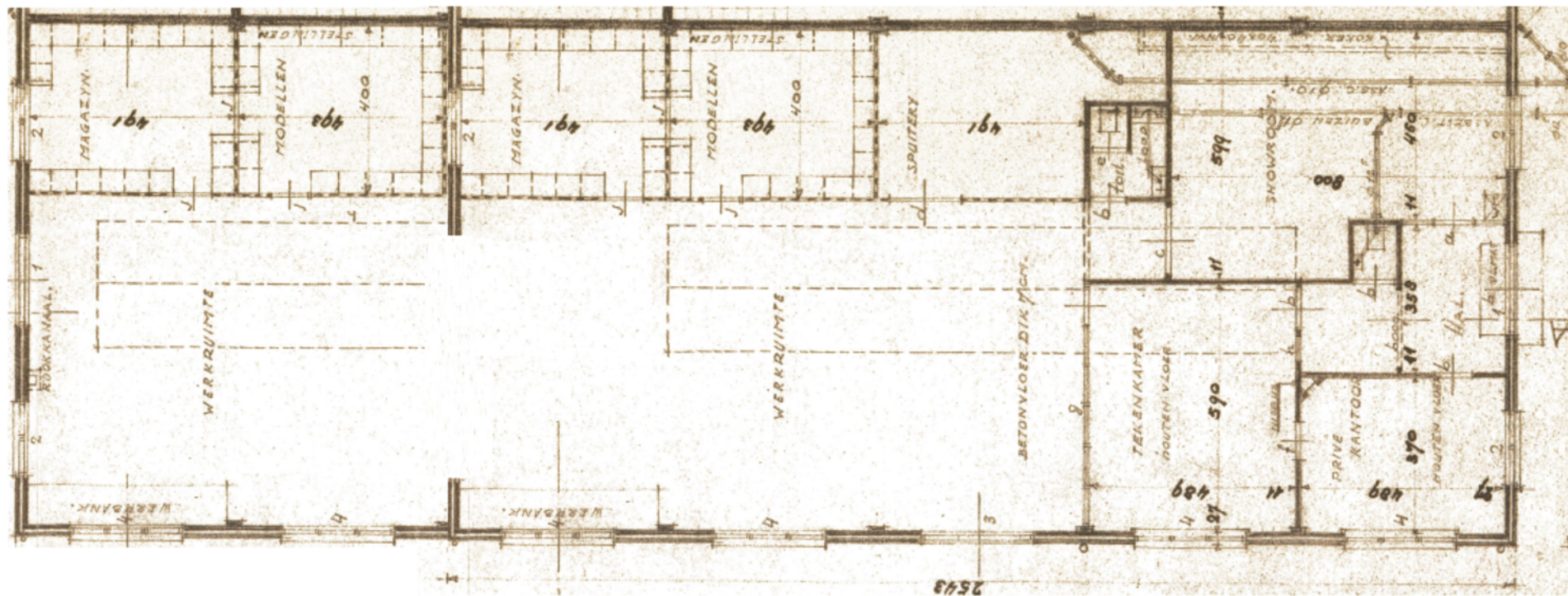




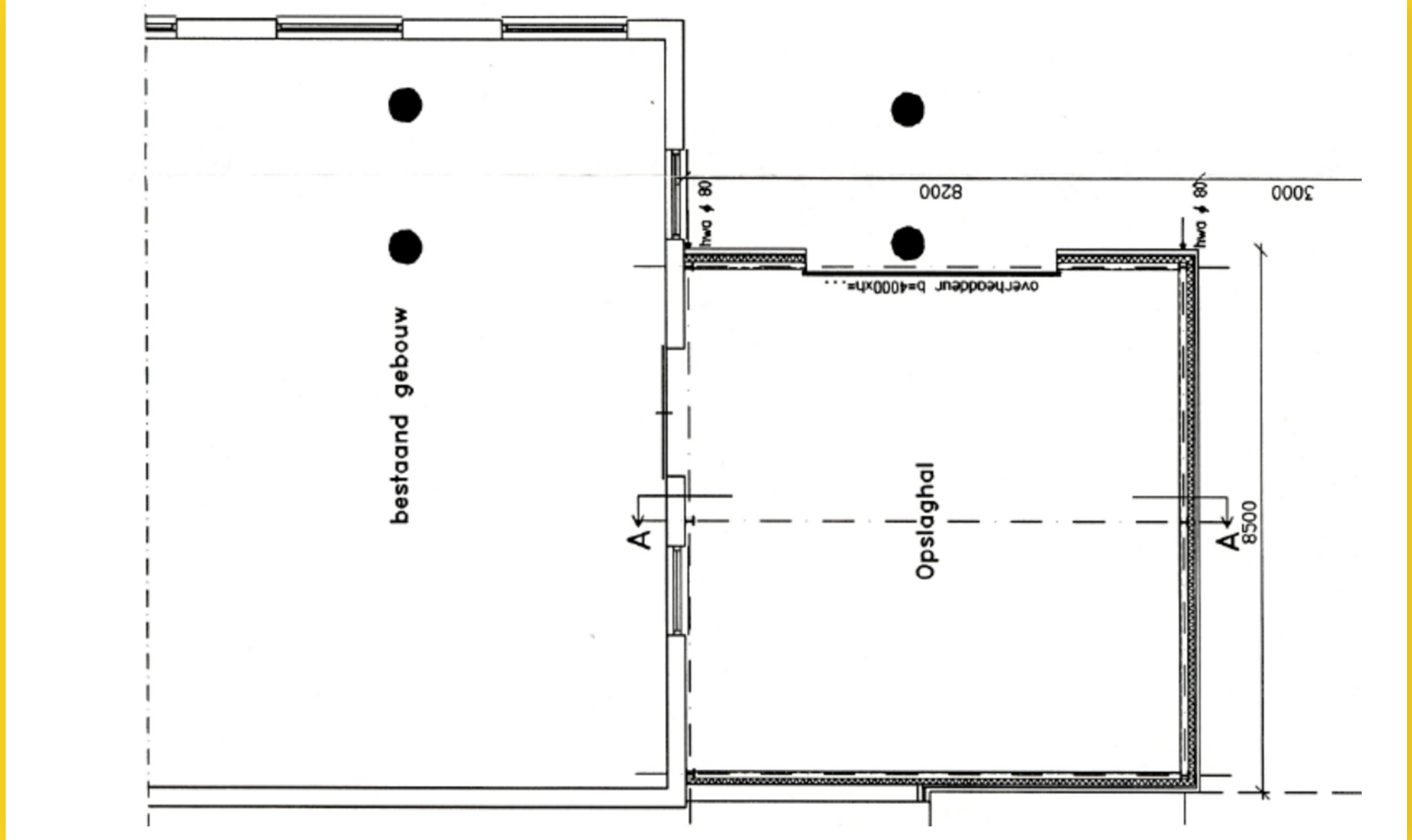




5 Plattegrond



Plattegrond



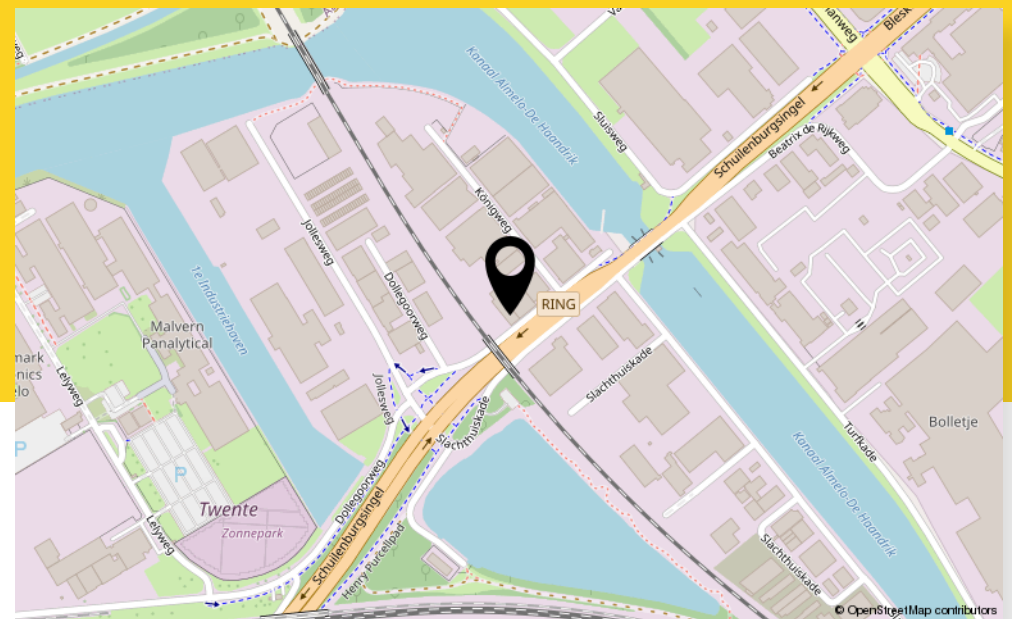
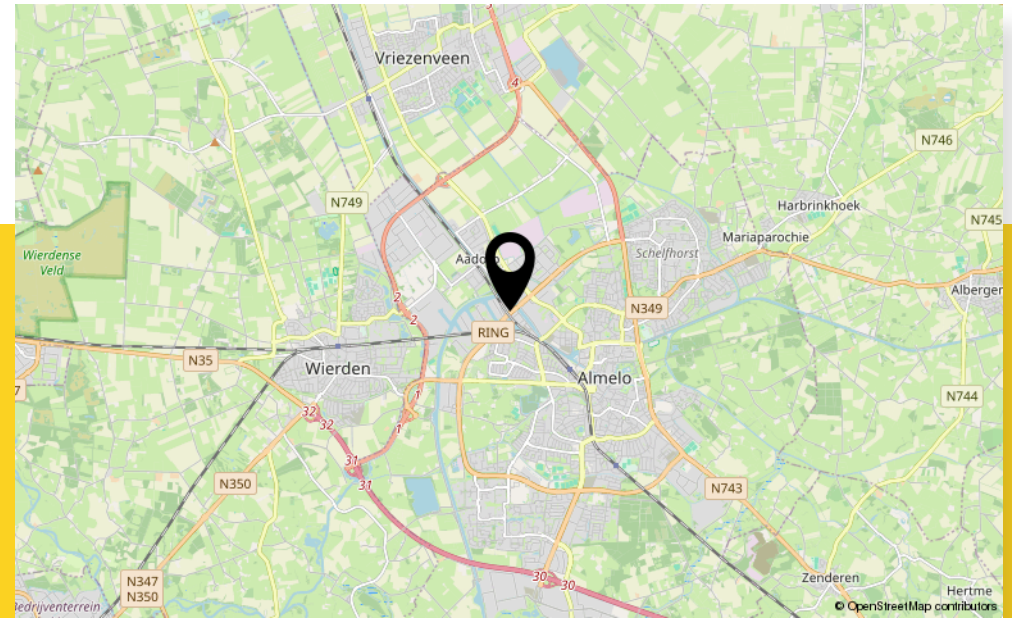
6 Locatie

Locatie

Het betreft bedrijfsruimte gelegen op zichtlocatie van de Schuilenburgsingel op bedrijventerrein "Dollegoor – Slachthuisgade". Gebruikers in de direct omgeving zijn onder andere Betoncentrale Twenthe, ForFarmers en Kreuwel Plastics Almelo.

(Snel)wegen

De op- en afritten van de Rijksweg A35 zijn binnen 5 autominuten te bereiken.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente: Ambt-Almelo

Sectie: A

Perceel: 6382

Oppervlakte: 1.070 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ambt-Almelo

Sectie A

Perceel 6382

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2025
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.

8 Bestemmingsplan

Gelegen in het bestemmingsplan 'Dollegoor-Slachthuiskade' met bestemming 'Bedrijf 4.1'.

 Omgevingsloket

Regels op de kaart

Menu 

< Locatie zoeken

Dollegoorweg 11, 7602EC Almelo

✓ Toon documenten op gekozen locatie

 Legenda

Kaartlagen

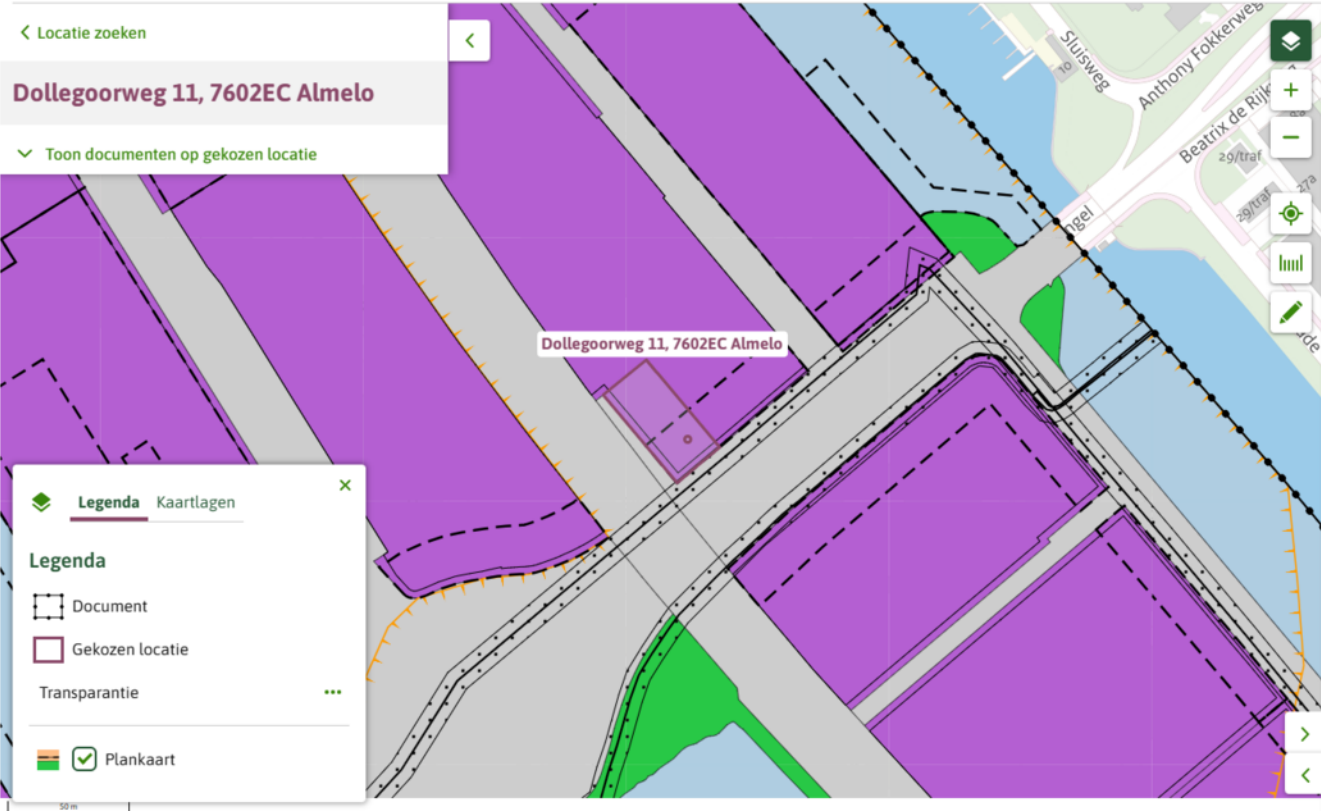
Legenda

 Document

 Gekozen locatie

Transparantie

 ☒ Plankaart



 +
-







Dollegoor-Slachthuiskade

bestemmingsplan - Almelo

meer documentkenmerken 

vastgesteld 18-11-2014 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo

Regels

Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd

Overig

Toelichting

Bestemmingsvlakken (3)

 Leiding - Riool >

 Bedrijf - 4.1 >

 Verkeer >

Bouwvlakken (1)

 bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

 specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - open opslag

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

• Artikel 5 Bedrijf - 4.1

◦ 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 4.1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) onder de categorieën 1 tot en met 4.1;

met de daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken, overige bouwwerken, bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut en groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

met dien verstande dat:

- b. de voorgeschreven afstanden zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1, Staat van Bedrijfsactiviteiten, in acht worden genomen;
- c. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- d. overige risicovolle inrichtingen die niet zijn genoemd in het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" de plaatsgebonden 10-6 veiligheidszone van de eigen perceelsgrenzen niet overschrijden;
- e. zelfstandige kantoren en bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;

Van het bepaalde onder 5.1 onder a zijn uitgezonderd:

6. detailhandelsbedrijven, met uitzondering van detailhandel waarvoor op grond van 5.6 vergunning is verleend en detailhandel zoals deze bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en die tevens bij vergunning is toegestaan;
7. bedrijven welke voorkomen in de bij deze regels horende bijlage 2 Staat van geluidsdominante inrichtingen;
8. horecabedrijven;
9. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen.

◦ 5.2 Bouwregels

▪ 5.2.1 Hoofdgebouwen

Object: Dollegoorweg 11 Almelo
Plan: Dollegoor-Stachthuisakade
Bron: omgevingsplan.overheid.nl

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 meter, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de bouwhoogte niet meer bedraagt dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage per bouwvlak (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gezamenlijk) bedraagt maximaal 75%, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de afstand van de hoofdgebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter, tenzij door de bouwgrens anders wordt bepaald;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' een voorziening van openbaar nut is toegestaan met een maximale hoogte van 3,5 meter;
- f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen worden gehandhaafd mits gebouwd met vergunning of in overeenstemming met het hiervoor geldende bestemmingsplan.

▪ 5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden

gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de toegestane bouwhoogte van de hoofdgebouwen;

Object: Dollegoorweg 11 Almelo
Plan: Dollegoor-Stachthuisakade
Bron: omgevingsplan.overheid.nl

- c. het bepaalde ten aanzien van het maximale bebouwingspercentage zoals bepaald in artikel 5.2.1 is van toepassing;
- d. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen worden gehandhaafd mits gebouwd met vergunning of in overeenstemming met het hiervoor geldende bestemmingsplan.

▪ 5.2.3 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van kranen en overige voorzieningen ten behoeve van overslag bedraagt maximaal 30 meter;
- b. de bouwhoogte van reclame- en lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

○ 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing en bouwpercelen, aan de inrichting van gronden voor wat betreft de aanleg en omvang van parkeer- en groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van wegen ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. het beschermen van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de gewenste parkeer-, laad- en losmogelijkheden van voldoende omvang op eigen terrein.

○ 5.4 Afwijken van de bouwregels

Object: Dollegoorweg 11 Almelo
Plan: Dollegoor-Stachthuisakade
Bron: omgevingsplan.overheid.nl

▪ 5.4.1 Afwijken met betrekking tot hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1

- 2. onder a. tot de oprichting van bebouwing buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- 3. onder b. tot een verhoging van de maximale bouwhoogte tot maximaal 20 meter;
- 4. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf-veevoederbedrijf" tot een verhoging van de maximale bouwhoogte tot maximaal 40 meter;
- 5. onder c. tot een verhoging van het bebouwingspercentage tot maximaal 85%;
- 6. onder d. ten hoeve van een vermindering van de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrens, mits hier uit oogpunt van brandbeheersing en brandbestrijding geen bezwaar bestaat.

- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder a. tot de oprichting van bebouwing buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

- c. De vergunning als bedoeld in lid a. en b. wordt slechts verleend, indien:

- 4. de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
- 5. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
- 6. de verkeersveiligheid, brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding gewaarborgd is;
- 7. het verlenen van de vergunning uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
- 8. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- 9. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

○ 5.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven

Object: Dollegoorweg 11 Almelo
Plan: Dollegoor-Stachthuisakade
Bron: omgevingsplan.overheid.nl

of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming;

b. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

3. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan en het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens, voor zover dit geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten;
4. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen op de onbebouwde gronden, voor zover dit geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten;
5. open opslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - open opslag' ;
6. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen.

o **5.6 Afwijken van de gebruiksregels**

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.5 ten behoeve van:

2. bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd de categorieën 1 tot en met 4.1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) maar in deze bijlage niet staan vermeld, met uitzondering van bedrijven die zijn opgenomen in bijlage 2, Staat van geluidsdominante inrichtingen;
3. de vestiging van een bedrijf/bedrijvigheid behorende tot de naast hoger gelegen categorie als toegestaan en welke naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd de categorieën 1 tot en met 4.1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);
4. de vestiging c.q. uitoefening van een risicovolle inrichting, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, met dien verstande dat:

V. de toepasselijke grenswaarden en richtwaarden voor het risico en de risicoafstanden ten aanzien van (geprojecteerde) kwetsbare objecten in acht worden genomen en

VI. de plaatsgebonden 10-6 veiligheidszone de eigen perceelsgrens niet overschrijdt en

VII. invulling wordt gegeven aan verantwoording van het groepsrisico.

4. detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen, mits daardoor geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de structuur van het plaatselijke en/of regionale distributieapparaat of een reeds bestaande verstoring wordt

Object: Dollegoorweg 11 Almelo
Plan: Dollegoor-Stachthuisakade
Bron: omgevingsplan.overheid.nl

vergroot en in voldoende mate verzekerd is dat geen onevenredige verkeers- en/of parkeeroverlast zal optreden voor de omgeving;

5. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
6. ondergeschikte detailhandel als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

VIII. Er sprake is van ter plaatse vervaardigde/geproduceerde artikelen en/of er is geen sprake is van een naar buiten toe zichtbare uitstraling als winkel;

IX. De detailhandelsactiviteit blijft beperkt tot direct aan de hoofdactiviteit gerelateerde artikelen;

X. De fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten beperkt zich tot maximaal 25 m².

b. De vergunning als bedoeld in lid a kan slechts verleend worden indien:

3. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
4. de verkeersveiligheid, brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding gewaarborgd is;
5. het verlenen van de vergunning uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
6. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
7. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 5.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Object: Dollegoorweg 11 Almelo
Plan: Dollegoor-Stachthuisakade
Bron: omgevingsplan.overheid.nl

9 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”**



10 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”**



Masha van der Velde

Vastgoedconsultant



06 - 86 87 58 58



masha@boersenlem.nl



Jeroen Postma

Register Taxateur



06 30 86 43 25



jeroen@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

www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**