

**BOERS
& LEM**



NB
Duurzaam
Here comes the sun
• Zonnepanelen
• Alcoa's
• Warmtepompen
• Energielabel
• Leidingen
47-B

NB Nationaal
Beheer
Inkoopdiensten

Te huur

Oosterveldsingel 47 B, 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:



Koen van de Riet

Vastgoedconsultant



06 - 27 44 22 55



koen@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! Representatieve bedrijfsruimte met kantoor!

Aan de Oosterveldsingel 47b in Hengelo bieden wij namens onze opdrachtgever een representatieve bedrijfsruimte met kantoorruimte aan voor de verhuur. Het object beschikt over een functionele indeling en combineert een praktische bedrijfsruimte met verzorgde kantoorvoorzieningen. Dankzij de goede bereikbaarheid en de ligging op een aantrekkelijk bedrijventerrein is dit object zeer geschikt voor uiteenlopende ondernemingen.



Kenmerken

Bouwjaar

2011

Oppervlakte pand

circa 398 m²

Locatie

Gelegen op uitstekende zichtlocatie op bedrijventerrein Oosterveld.

Parkeren

6 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Huurprijs

€ 36.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

Per 1 december 2025, doch in overleg.

2 Omschrijving

Locatie

Gelegen op uitstekende zichtlocatie op het nieuwe bedrijventerrein Oosterveld. Dit nieuwe bedrijventerrein is gelegen aan de noordoostkant van Hengelo.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de locatie is goed. Via de nabijgelegen in- en uitvalswegen is er een directe aansluiting op de A1 en A35, waardoor zowel Enschede, Almelo als de rest van de regio Twente goed bereikbaar zijn. Ook het centrum van Hengelo is binnen enkele minuten te bereiken. Daarnaast is er een bushalte op loopafstand aanwezig, wat de bereikbaarheid per openbaar vervoer vergroot.

Kadastrale gegevens

Gemeente Hengelo (O)
Sectie T
Nummer 8955

Bestemmingsplan

A1-zone 2019, enkelbestemming Bedrijf tot en met categorie 2.

Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 jaren met aansluitend telkens 5 verlengingsjaren.

Opzegtermijn

12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van (ver)huurder.

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 conform ROZ model ter grootte van een bruto kwartaalverplichting.

Voorzieningen

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

Bedrijfsruimte:

- 2 overheaddeuren;
- LED-verlichting;
- receptiebalie;
- verwarming middels heater;
- vlakke betonvloer;
- toilet;
- krachtstroom;
- vrije hoogte ca. 6 meter;
- (in overleg zijn de luchtleidingen over te nemen).

Kantoorruimte:

- entree;
- systeemplafonds v.v. LED-verlichting;
- verwarming middels cv en radiatoren;
- sanitaire voorzieningen;
- keuken;
- kabelgoten v.v. bekabeling.

Algemeen:

- airco-units;
- camerabewaking;
- 6 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- 2 laadpalen;
- glasvezelaansluiting;
- zonnepanelen;
- alarminstallatie.

Huurprijs

€ 36.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

Servicekosten

Niet van toepassing.

Parkmanagement

Op het terrein is parkmanagement van toepassing. De kosten hiervan zullen naar rato worde doorbelast aan huurder, daar dit huurdersfaciliteiten zijn (groen, afval en beveiliging).

Huurovereenkomst

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

Aanvaarding

Per 1 december 2025, doch in overleg.

BTW

Verhuurder wenst op te teren 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 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.	268 m ²
Begane grond	Kantoorruimte	ca.	65 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	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's



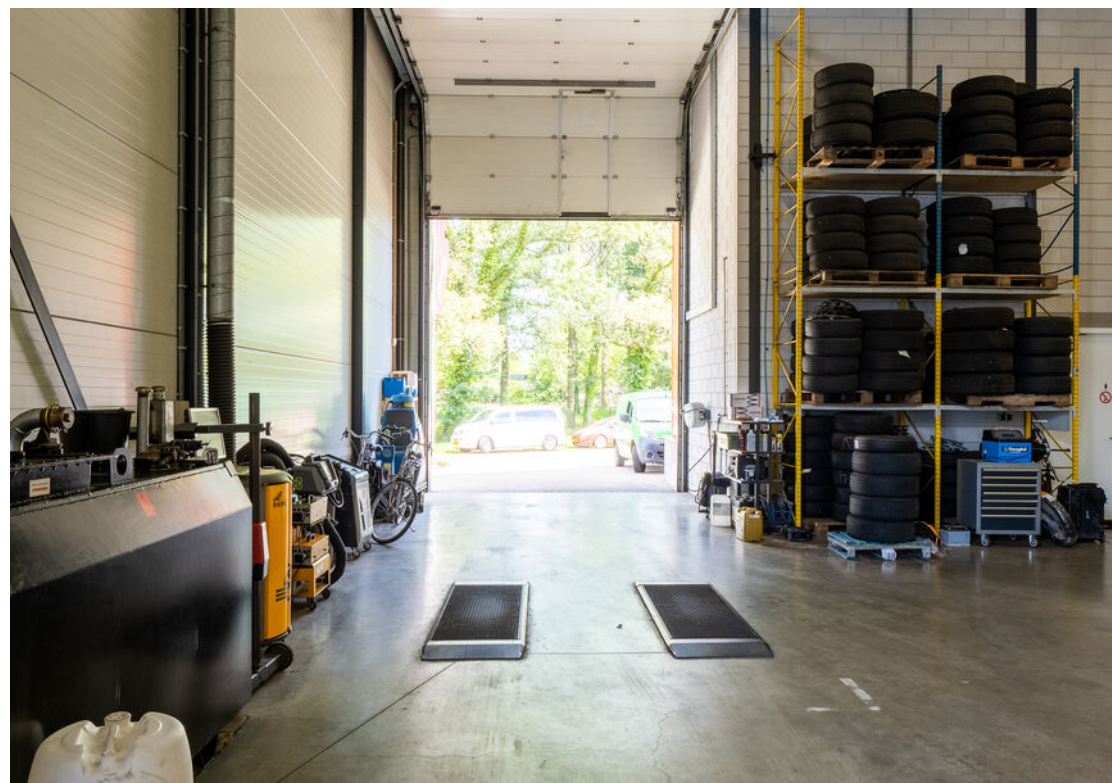














5 Plattegrond, begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Woningschouw www.woningschouw.nl

Plattegrond, eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Woningschouw www.woningschouw.nl

6 Locatie

Locatie

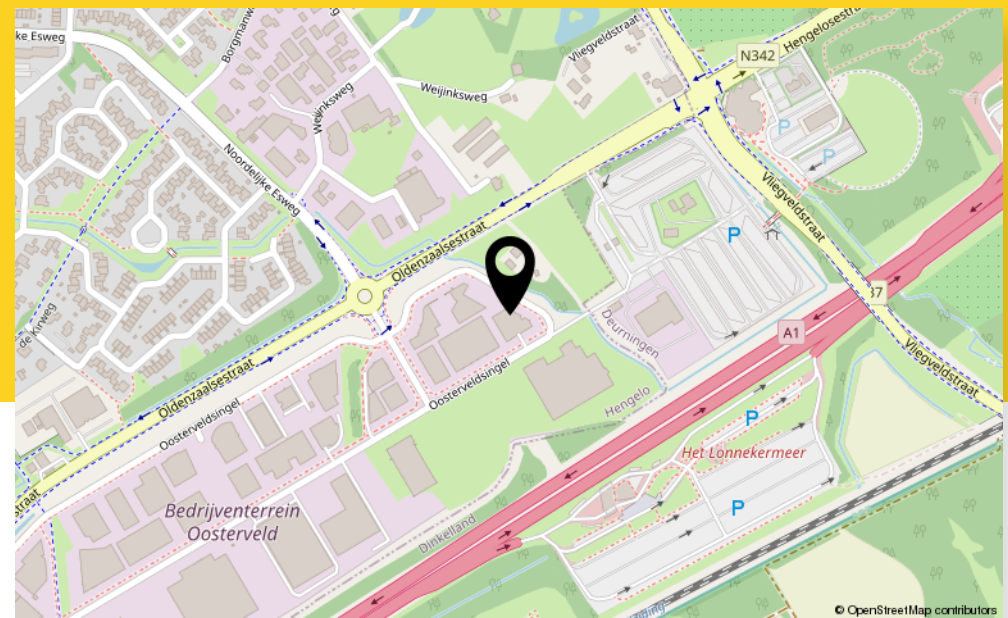
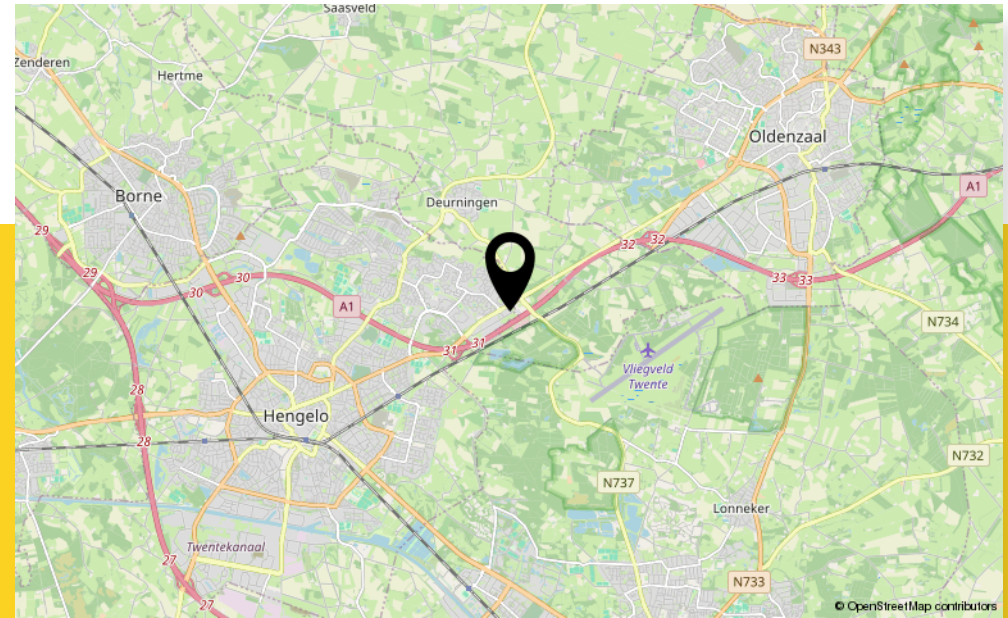
Gelegen op uitstekende zichtlocatie op het nieuwe bedrijventerrein Oosterveld. Dit nieuwe bedrijventerrein is gelegen aan de noordoostkant van Hengelo.

(Snel)wegen

Via de nabijgelegen in- en uitvalswegen is er een directe aansluiting op de A1 en A35, waardoor zowel Enschede, Almelo als de rest van de regio Twente goed bereikbaar zijn.

Openbaar vervoer

Er een bushalte op loopafstand aanwezig, wat de bereikbaarheid per openbaar vervoer vergroot.



7 Kadastrale kaart

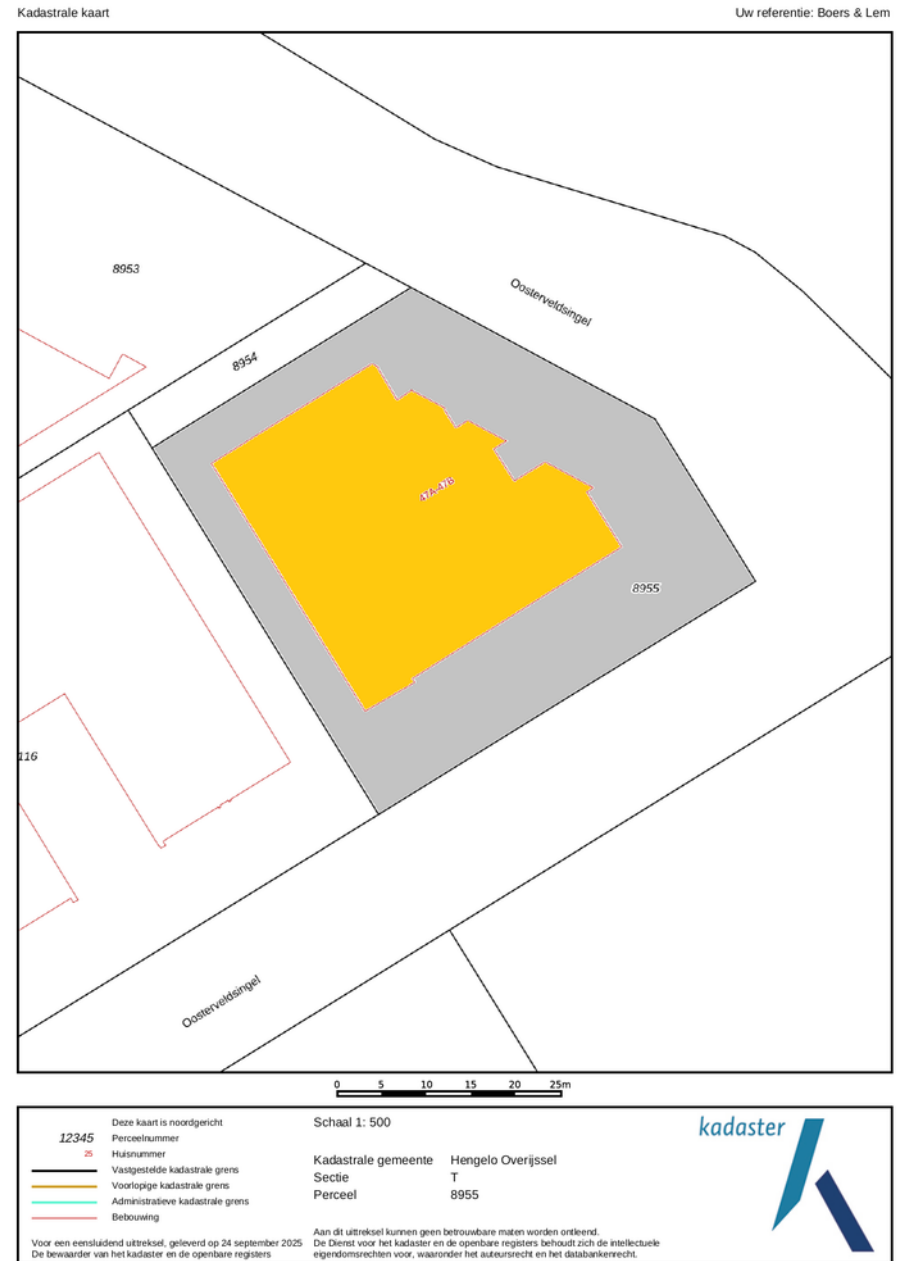
Kadastrale kenmerken

Gemeente: Hengelo Overijssel

Sectie: T

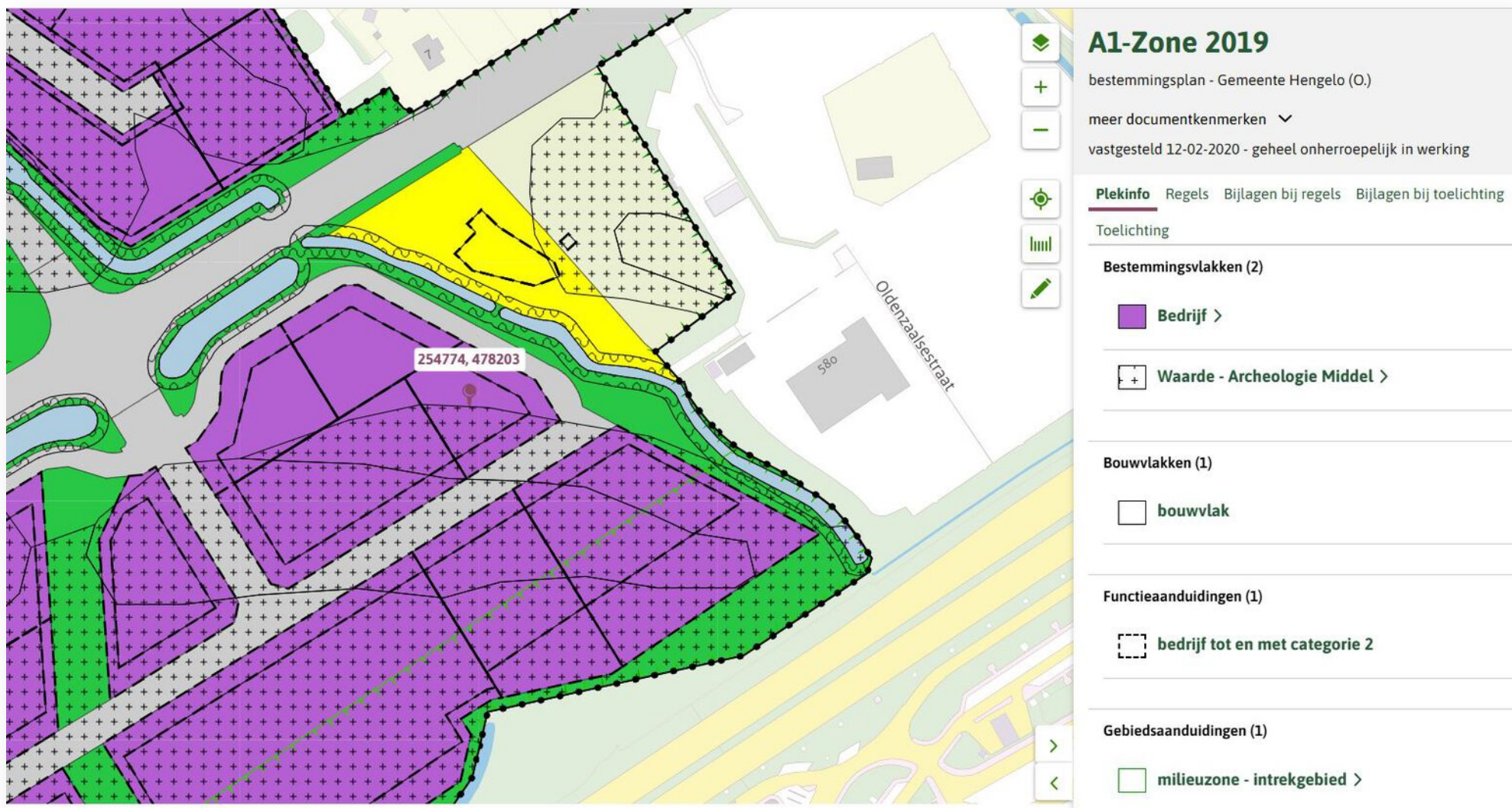
Perceel: 8955

Oppervlakte: 2.183 m²



8 Bestemmingsplan

A1-zone 2019, enkelbestemming Bedrijf tot en met categorie 2.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

• Artikel 4 Bedrijf

◦ 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor (gebouwen ten behoeve van):

- a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels horende bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten A1-zone 2019' én voor zover deze qua categorie overeenkomen met de categorie ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie', met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-1-111' ook voor een autoplaatwerkerj;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-2-111' ook voor een metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-3-111' ook voor een machine- en apparatenfabriek;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-4-111' ook voor een constructiewerkplaats;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-5-111' ook voor Overige metaalbewerkende industrie;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-6-111' ook voor Overige metaalbewerkende industrie;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-7-111' ook voor een sportschool;
- i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-8-111' ook voor een bouwmarkt;
- j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-9-111' ook voor detailhandel in kringloopartikelen;
- k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-10-111' ook voor een bedrijfsverzamelgebouw;
- l. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-11-111' ook voor een sportschool;
- m. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-12-111' ook voor een schoonheidsinstituut;
- n. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-13-111' ook voor detailhandel in golfgeschenken;
- o. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-14-111' ook voor detailhandel in en reparatie van accu's en batterijen;
- p. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-15-111' ook voor een tandheelkundig centrum;
- q. productiegebonden detailhandel;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG' mede voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen welke niet is voorzien van een LPG vulpunt en bijbehorende pompshop;
- s. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor een bedrijfswoning of voor een bedrijfventerreinwoning;
- t. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vuurwerkopslag' voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk, met een bufferbewaarpplaats van maximaal 2000 kg;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' uitsluitend voor de opslag van lege containers, materiaal ten behoeve van tijdelijke verkeersmaatregelen en schone bouwstoffen;
- v. bijgebouwen;

met tevens ondergeschikt:

- w. tuinen, erven en terreinen;
- x. wegen en paden;

- y. groenvoorzieningen;
- z. parkeervoorzieningen;
- aa. ondersteunende horeca;
- bb. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- cc. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- dd. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- ee. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

◦ 4.2 Bouwregels

▪ 4.2.1 Algemeen

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

▪ 4.2.2 Gebouwen

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

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een nieuw te bouwen bedrijfsgebouw dient voor minimaal 60% in de aan de straat gelegen bouwgrens te worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden. Indien het bestaande bebouwingspercentage meer bedraagt, geldt dat als maximum bebouwingspercentage;
- d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- e. indien de aanduiding 'minimum bouwhoogte' is aangegeven mag de bouwhoogte niet minder bedragen dan de aangegeven minimale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte'. Indien de bestaande bouwhoogte minder bedraagt, geldt dat als minimum bouwhoogte;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2,5 meter te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder dan 2,5 meter bedraagt, tenzij bij bouwgrens anders is bepaald.

▪ 4.2.3 Bedrijfswoningen/Bedrijfventerreinwoningen

Binnen deze bestemming mogen bedrijfswoningen/bedrijfventerreinwoningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning of bedrijfventerreinwoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag het aantal bedrijfswoningen of bedrijfventerreinwoningen maximaal 1 bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfswoning of bedrijfventerreinwoning mag niet meer bedragen dan 10 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning of bedrijfventerreinwoning mag niet meer bedragen dan 6 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt.

▪ **4.2.4 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen/bedrijventerreinwoningen**

Binnen deze bestemming mogen aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen/bedrijventerreinwoningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen/ bedrijventerreinwoningen mag maximaal 50 m² bedragen;
- de bouwhoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- de goothoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt.

▪ **4.2.5 Nutsvoorzieningen**

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

- 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 meter mag bedragen.

▪ **4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 3 meter bedragen.

○ **4.3 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:

- een bedrijfswoning of bedrijventerreinwoning, anders dan op grond van het bepaalde in 4.1 onder s is toegestaan;
- detailhandel, met uitzondering van internethandel en/of telefonische colportage en/of het bezorgen van door particulieren gekochte goederen.

○ **4.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 4.3 ten behoeve van:

- bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving, gelijk te stellen zijn met toegestane bedrijven die zijn genoemd in de bij deze regels behorende

bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten A1-zone 2019), mits het geen geluids-
zoneringplichtige inrichtingen betreft;

- b. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 (Staat van bedrijfsactiviteiten A1-zone 2019 viaafwijking), mits sprake is van een verwaarloosbaar risico op bodem- en grondwaterverontreiniging en waarbij, indien van toepassing, in ieder geval de volgende voorwaarden gelden:

1. baden en vaten worden op een aantoonbaar vloeistofdichte bodem of in een vloeistofdichte opvangvoorziening gezet;
2. buiten voor bedrijfsvoering gestalde auto's, vrachtauto's machines en werktuigen dienen op een vloeistofkerende vloer te staan;
3. bij spuitinrichtingen waar met risicovolle stoffen (oplosmiddelen) wordt gewerkt, wordt gespoten in een gesloten cabine of wordt op een andere wijze gezorgd dat de gebruikte stoffen niet in het grondwater terechtkomen;
4. bedrijfsprocessen met (half)open installaties vinden plaats boven een aantoonbaar vloeistofdichte vloer;
5. het transport van gevaarlijke stoffen binnen een inrichting vindt plaats op/boven een aantoonbaar vloeistofdichte vloer.

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”**



Koen van de Riet

Vastgoedconsultant



06 - 27 44 22 55



koen@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**