

**BOERS
& LEM**

LOGO

Te koop/Te huur

Jan Tinbergenstraat ong, 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:



Bart Wientjes

Directeur - eigenaar /
Vastgoedadviseur



06 - 53 73 03 43



bart@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 koop / te huur! Nieuwbouwontwikkeling aan het water!

Op een uitstekende zichtlocatie op bedrijventerrein Westermaat Campus wordt aan het water een nieuwbouwontwikkeling gerealiseerd. Het bedrijfsgebouw bestaande uit een architectonisch ontworpen en fraai vormgegeven kantoorgebouw met een aangrenzende bedrijfsruimte. Het kantoorgebouw is verdeeld over 3 bouwlagen en wordt voorzien van een personenlift. Aangrenzend aan de kantoorruimte bevindt zich de royale bedrijfshal met een vrije hoogte van circa 8 meter en voorzien van een overheaddeur. Op het terrein bevinden zich 24 parkeerplaatsen.

Het object krijgt een kwalitatief hoogwaardige afwerking, een zeer duurzaam karakter en wordt inclusief een totaalpakket opgeleverd. Qua duurzaamheid voldoet het gebouw aan de laatste standaarden, zal voldoen aan minimaal A+++.

De kantoorruimte bestaat op alle verdiepingen uit veel glas, waardoor er veel daglicht in de kantoorruimtes valt en een geweldig uitzicht over de waterpartij geeft. De begane grond geeft middels een schuifpui toegang tot het zonnige terras.



Kenmerken

Bouwjaar

2026

Oppervlakte pand

circa 980 m²

Locatie

Bedrijventerrein Westermaat Campus

Parkeren

24 parkeerplaatsen op eigen terrein

Energielabel

A+++

Vraagprijs/huurprijs

Op aanvraag beschikbaar

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

Gelegen op bedrijventerrein Westermaat Campus, een toonaangevend en modern bedrijventerrein aan de westkant van Hengelo. Deze locatie maakt deel uit van het bredere Westermaat-gebied, dat bekendstaat als een van de belangrijkste economische zones van Twente. De directe omgeving huisvest een mix van innovatieve bedrijven, dienstverleners, hightech - industrieën en logistieke dienstverleners, waaronder gerenommeerde namen als Eaton, Electromach, Sensata Technologies, Silk-ka, Hanwel en diverse mkb-bedrijven. Dit maakt de locatie aantrekkelijk voor zowel gevestigde ondernemingen als groeiende bedrijven die zich willen vestigen in een professioneel en inspirerend werkklimaat.

Bereikbaarheid

Het bedrijfsobject ligt nabij de op- en afritten van de A1 (Amsterdam – Hengelo – Duitsland), wat zorgt voor een snelle verbinding richting zowel het westen van Nederland als Duitsland. Ook de nabijheid van de A35 vergemakkelijkt het regionale verkeer naar Enschede, Almelo en de rest van Twente. De ligging aan deze belangrijke transportroute maakt het het bedrijfsobject bij uitstek geschikt voor bedrijven met internationale handelsrelaties of logistieke activiteiten.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Hengelo Overijssel

Sectie: U

Nummer: 4763

Grootte: 2.285 m² (dient nog kadastraal heringedeeld te worden)

Bestemmingsplan

Het object valt binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Westermaat' met de bestemming 'Bedrijventerrein-Campus'.

Zekerheidstelling koop

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Voorzieningen

Het object zal naar wens worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Bedrijfsruimte:

- vrije hoogte ca. 8 m¹ (exacte hoogte nader te bepalen);
- vloerbelasting ca. 2.000 kg per m²;
- vlakke in het werk gestorte betonnen vloer;
- vloerverwarming;
- LED verlichting (250 LUX);
- elektrisch bedienbare overheaddeur;
- isolatiewaarde van RC= 6,3 m².K/W voor het dak en RC=4,7 m².K/W voor de gevels; en RC=3,7 m².K/W voor de vloer;
- dakbedekking, PVC lichtgrijs;
- zonnepanelen;
- 2 krachtstroom punten en 6 dubbel 230V stopcontacten;
- ventilatie volgens berekeningen van het bouwbesluit.

Kantoorruimte:

- begane grondvloer: geïsoleerd RC=3,7 m².K/W betonnen systeemvloer, 1.000 kg/m²;
- verdiepingvloer: betonnen systeemvloer, 500 kg/m²;
- aluminium kozijnen voorzien van HR++ glas;
- verwarming en verkoeling middels een lucht-luchtwarmtepomp
- isolatiewaarde van RC= 6,3 m².K/W voor het dak en RC=4,7 m².K/W voor de gevels;
- dakbedekking PVC, lichtgrijs;
- systeemplafonds wit (600x600 mm, opdek) v.v. LED verlichting (min. 500 LUX op werkniveau);
- personenlift;
- voldoende sanitaire voorzieningen voorzien van inbouwreservoirs;
- kabelgoten;
- de kantoren / installaties voldoen aan de eisen van de BENG.

Buitenterrein:

- verharding d.m.v. klinkers grijs, parkeerplaatsen half verharding;
- terrein wordt geschikt gemaakt voor 2 dubbele laadpalen door middel van een mantelbuis.

Algemeen:

- een duurzame en comfortabel installatieconcept;
- op elke verdieping een toiletgroep compleet met tegels en sanitair;
- systeemplafond en wandafwerkingen;
- goed verlichtingsplan;
- data en elektra voor 8 werkplekken per verdieping;
- heerlijke vlonder aan het water;
- elektrisch bedienbare screens.

Bovengenoemd opleverniveau zal nader afgestemd worden met de kandidaat. Wensen van kandidaten kunnen in deze fase van het ontwerp nog meegenomen worden.

Parkmanagement

Alle vastgoedeigenaren op Businesspark Westermaat Campus zijn samen verenigd in de Coöperatieve Vereniging Parkmanagement Campus. Doelstelling van het parkmanagement is het behoud van de kwaliteit van het bedrijvenpark. Vanuit het parkmanagement wordt het groenonderhoud van de publieke en private ruimte aangestuurd. Zo zorgen ze voor een eenduidig en hoge kwaliteitsstandaard. Tevens zorgen zij voor de beveiliging van het terrein, er zullen per locatie 2 camera's worden gemonteerd die gekoppeld zijn aan een centraal systeem.

Koopprijs/huurprijs

Op aanvraag beschikbaar.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

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.	520 m ²
Eerste, tweede en derde verdieping	Kantoorruimte	ca.	460 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verhurend/verkopend 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



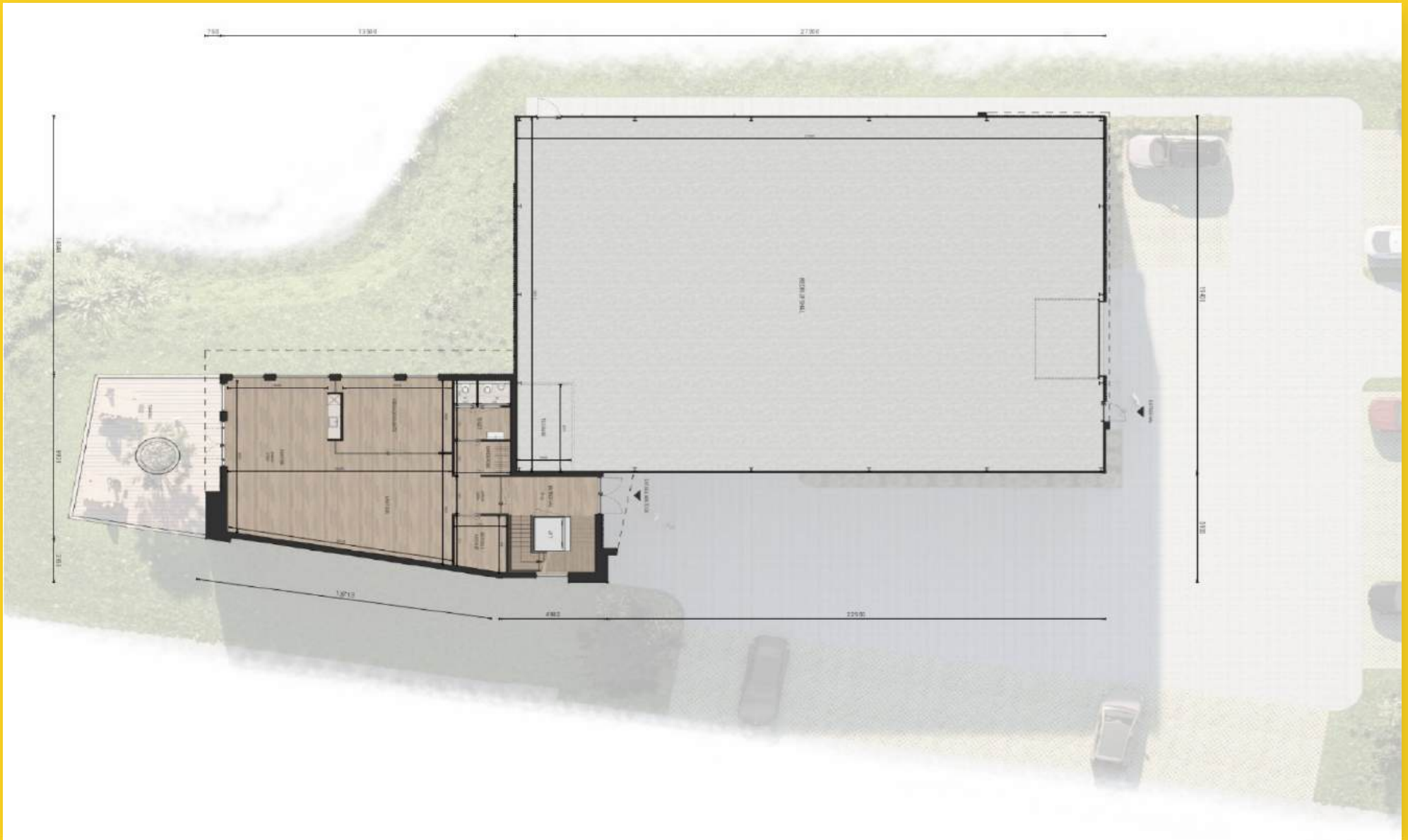




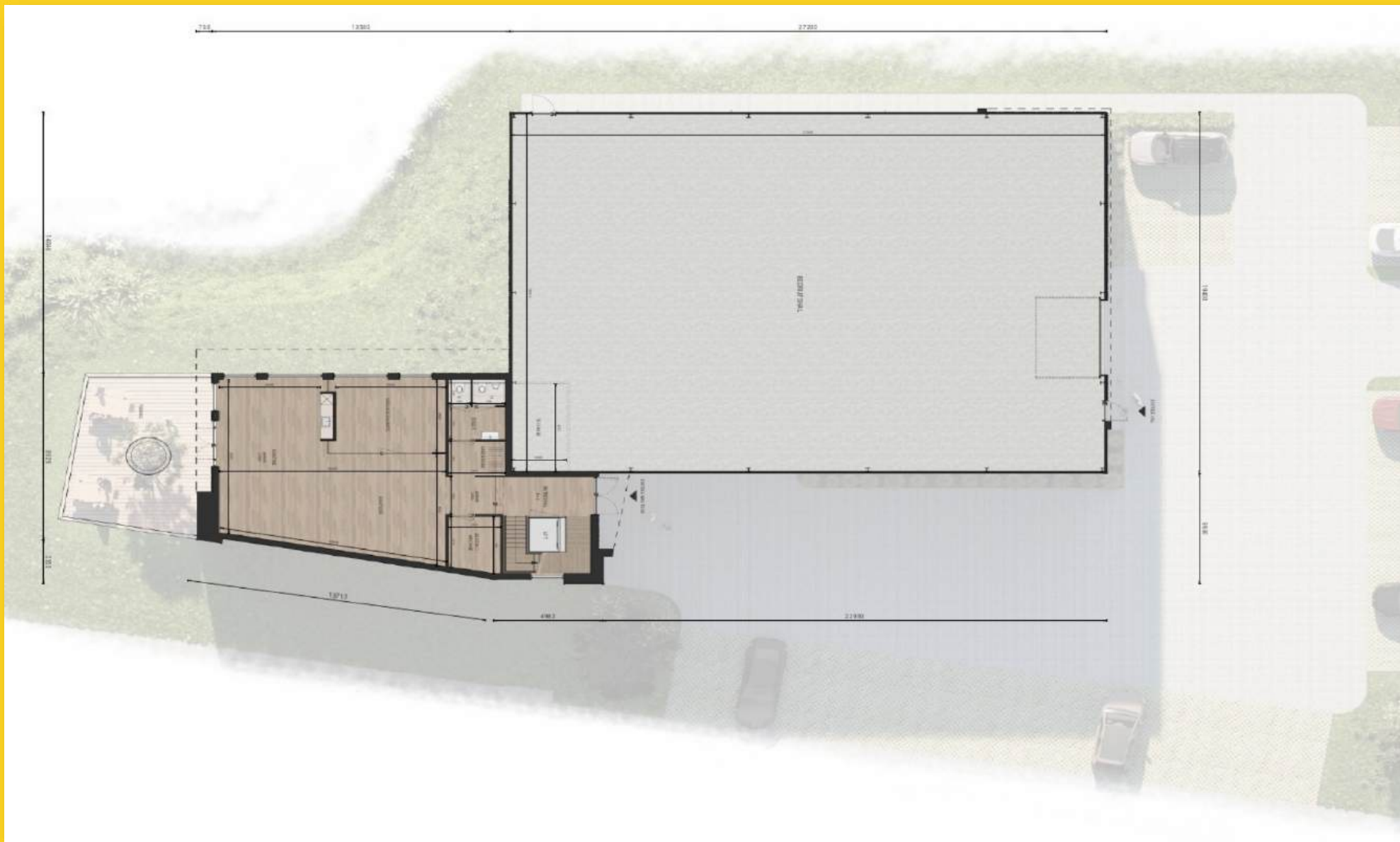




5 Plattegrond - begane grond



Plattegrond - eerste verdieping



Plattegrond - tweede verdieping



6 Locatie

Locatie

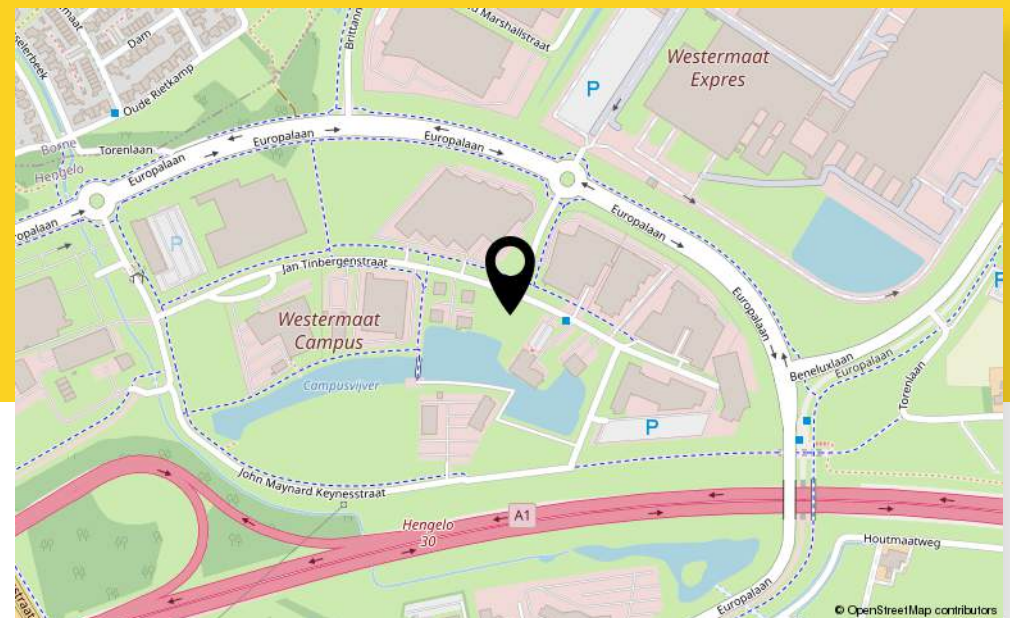
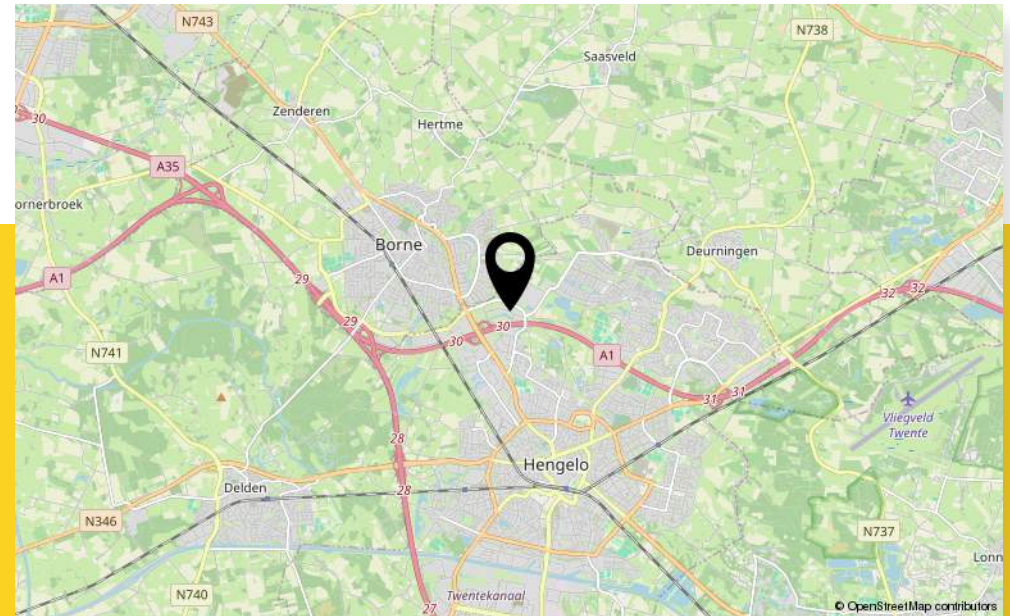
Gelegen op bedrijventerrein Westermaat Campus, een toonaangevend en modern bedrijventerrein aan de westkant van Hengelo. Deze locatie maakt deel uit van het bredere Westermaat-gebied, dat bekendstaat als een van de belangrijkste economische zones van Twente. De directe omgeving huisvest een mix van innovatieve bedrijven, dienstverleners, hightech - industrieën en logistieke dienstverleners.

(Snel)wegen

Het bedrijfsobject ligt nabij de op- en afritten van de A1 (Amsterdam – Hengelo – Duitsland), wat zorgt voor een snelle verbinding richting zowel het westen van Nederland als Duitsland. Ook de nabijheid van de A35 vergemakkelijkt het regionale verkeer naar Enschede, Almelo en de rest van Twente.

Openbaar vervoer

Daarnaast is zowel het NS-station Hengelo als Borne goed bereikbaar per fiets of auto en zijn er busverbindingen in de directe omgeving van het bedrijfsobject.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente:	Hengelo Overijssel
Sectie:	U
Perceel:	4763
Oppervlakte:	2.285 m ² (dient nog kadastraal heringedeeld te worden)



8 Bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Westermaat' met de bestemming 'Bedrijventerrein-Campus'.



hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- artikel 6 Bedrijventerrein - Campus
 - 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven met een technische achtergrond, zoals deze zijn genoemd in Bijlage 2 staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein - Campus;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - afwijkende bedrijvenlijst" tevens bedrijven toegestaan zoals deze zijn genoemd in Bijlage 3 staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein - Campus deelgebied 4;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn geluidzoneringplichtige inrichtingen niet toegestaan;
- d. brandstofverkoopspunt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkoopspunt motorbrandstoffen met lpg";
- e. 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 autobenoedigheden. De winkelvloeroppervlakte van een pompshop bedraagt maximaal 250 m²;
- f. mobilitaatscentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - mobilitaatscentrum", met de volgende nadere voorwaarden:
 1. in afwijking van het bepaalde onder a zijn tevens bedrijven toegestaan zoals deze zijn genoemd in Bijlage 4 staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein - Campus mobilitaatscentrum;
 2. de winkelopervlakte van kleinschalige food en non-food detailhandelsvestigingen bedraagt niet meer dan 500 m²;
- g. reclamemasten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - reclamemast";
- h. 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, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "waterberging" minimaal 1.300 m² oppervlaktewater wordt gerealiseerd ten behoeve van de waterberging;
 9. nutsvoorzieningen;
- i. met de daarbij behorende:

- 6.2 Bouwregels
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

• 6.2.1 Algemeen

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

• 6.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. 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;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - mobilitaatscentrum" worden verhoogd tot ten hoogste 28 m, mits de totale oppervlakte van deze verhoging niet groter is dan 1100 m²;

Object: Jan Tinbergenstraat ong, Hengelo (O)
Plan: Bedrijventerrein Westermaat
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- d. de bebouwde oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" aangegeven bebouwingspercentage, dan wel de bestaande bebouwde oppervlakte indien deze meer bedraagt.

• 6.2.3 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.

• 6.2.4 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.

• 6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van een reclamemast mag niet meer bedragen dan 35 m;
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van verkeer en verlichting mag niet meer dan 7,5 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.

- 6.3 Nadere eisen

• 6.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het verlenen van bouwvergunning als bedoeld onder 6.2 ten behoeve van de uit de bouwvergunning voortvloeiende parkeerbehoefte.

• 6.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 6.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 32.2 van het plan.

- 6.4 Afwijken van de bouwregels

• 6.4.1 Afwijken bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2. Zonder c en d en toestaan dat de maximale bouwhoogte wordt verhoogd met ten hoogste 3 meter, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het afwijken mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
- b. Het afwijken leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

• 6.4.2 Afwijken bouwdiepte van ondergronds gebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2. Zonder c 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.

Object: Jan Tinbergenstraat ong, Hengelo (O)
Plan: Bedrijventerrein Westermaat
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

▪ 6.4.3 Afwijken nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.4. 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 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 stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

○ 6.5 Specifieke gebruiksregels

▪ 6.5.1 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;
- b. detailhandel, met uitzondering van internethandel en/of telefonische colportage en/of het bezorgen van door particulieren gekochte goederen.

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”**



Bart Wientjes

Directeur - eigenaar /
Vastgoedadviseur



06 - 53 73 03 43



bart@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**