



Te huur

Laan Hart Van Zuid 0 ong, Hengelo

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:



Amber van Tubbergh

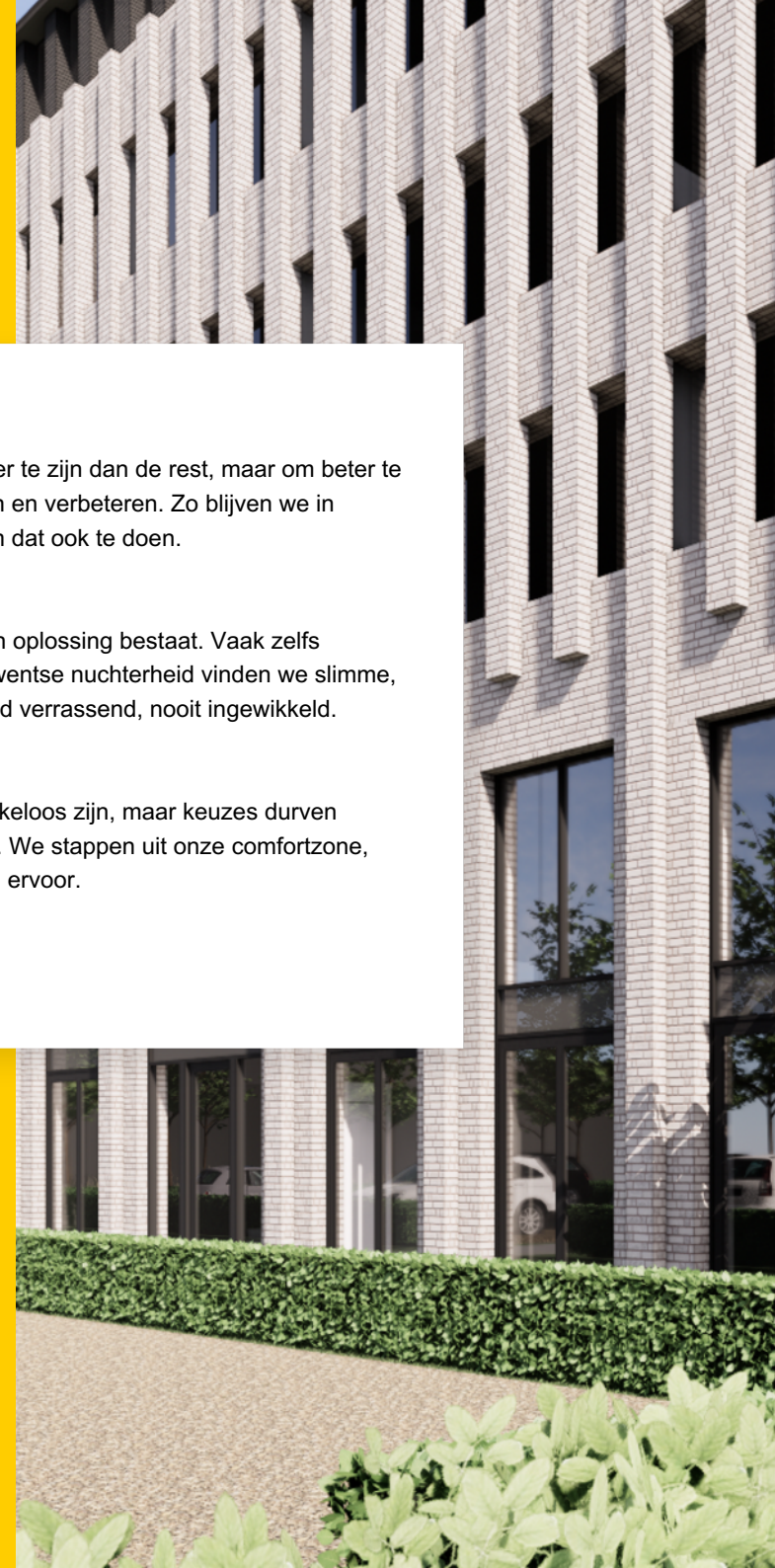
Vastgoedadviseur



06 86 86 51 25



amber@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! Luxe kantoorvilla's in Hengelo!

Aan de entree van de Laan Hart van Zuid in Hengelo verrijst binnenkort het nieuwe complex met luxe kantoorvilla's van Vastadis. Een modern en duurzaam kantoorconcept dat zich onderscheidt door uitstraling, zichtbaarheid en comfort. De kantoorvilla's maken deel uit van het nieuwe zakendistrict van Hengelo en worden gerealiseerd met oog voor kwaliteit, duurzaamheid en design.

De kantoren zijn turn-key afgewerkt en direct gebruiksklaar. Denk aan pvc-vloeren, glazen vergaderruimtes, afgewerkte wanden en plafonds, een moderne pantry, ingerichte toiletten en volledige installaties voor data, elektra, water en verwarming. Dankzij de hoge plafonds en grote raampartijen geniet elke ruimte van veel daglicht en een prettig binnenklimaat. De kantoorvilla's zijn per gehele etage te huur.



Kenmerken

Bouwjaar

Start bouw zomer 2026

Oppervlakte pand

Circa 409 m² per gehele etage

Locatie

Laan Hart van Zuid, op de hoek van de Ketelmakerij

Parkeren

41 parkeerplaatsen met 8 laadpalen op eigen terrein

Vraagprijs

Prijs op aanvraag

Aanvaarding

Q2 2027

2 Omschrijving

Entree

Deze luxe kantoorvleugels ontsluiten zich via een entree direct aan de Laan Hart van Zuid. Via deze royale ingang loopt u binnen in een grote hal met plafondhoogte van ca 6,5 meter. In deze hal bevindt zich het dubbele trappenhuis naar boven toe en de lift. Aan de achterzijde van de hal bevindt zich direct een verbinding tot het parkeerterrein en de buitenruimte.

Locatie

Het betreft een representatieve kantoorontwikkeling gelegen op een zeer prominente zichtlocatie aan de Laan Hart van Zuid in Hengelo, op de hoek met de Ketelmakerij. Deze unieke positie vormt de entree van het nieuwe zakelijk hart van de stad en biedt uitstekende herkenbaarheid en zichtbaarheid vanaf de hoofdroute. De omgeving kenmerkt zich door een mix van bedrijvigheid, moderne architectuur en goede voorzieningen, waardoor dit een ideale locatie is voor ondernemingen die bereikbaarheid en uitstraling willen combineren.

Bereikbaarheid

De locatie is uitstekend bereikbaar: het station ligt op loopafstand, de A1 en A35 zijn binnen enkele minuten bereikbaar en voor de deur bevindt zich een bushalte. Parkeren kan op eigen terrein, waar tevens laadinfrastructuur aanwezig is.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Hengelo (O)

Sectie: K

Nummer: 2209, 3771 en 3975 (gedeeltelijk)

Oppervlakte kavel: ca. 2.057 m²

Bestemmingsplan

"Bestemmingsplan Driehoek Laan Hart van Zuid-Boekeloseweg-Ketelmakerij", gemeente Hengelo, onherroepelijk (2023-02-01) bestemming: Bedrijf.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van een bruto kwartaalverplichting.

Huurovereenkomst

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

Opzegtermijn

12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

Voorzieningen

De kantoorvilla's worden turn-key opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

- Vloer- gevel- en dakisolatie;
- HR++ beglazing;
- PVC-vloeren (kantoorzones);
- Glazen vergaderruimten met onderscheidend plafond en tapijt;
- Gestucte & geschilderde wanden;
- Volledig afgewerkte toiletten met tegelwerk;
- Moderne pantry-keuken met koelkast en vaatwasser;
- Data-, elektra-, water- en verwarmingsinstallaties compleet;
- Binnenwanden conform verkooptekening;
- High-speed glasvezel.
- Beoogd A++++ energielabel
- 41 parkeerplaatsen met 8 laapdplekken (opschaalbaar)
- Groene buitenruimte

Huurprijs

2e etage: in overleg

3e etage: in overleg

4e etage: in overleg

5e etage: in overleg

Servicekosten

Nader te bepalen.

Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 jaar met aansluitend 5 verlengingsjaren.

Aanvaarding

Q2 2027

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

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.

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	
2e etage	Kantoorruimte	ca.	409 m ²
3e etage	Kantoorruimte	ca.	409 m ²
4e etage	Kantoorruimte	ca.	409 m ²
5e etage	Kantoorruimte	ca.	409 m ²

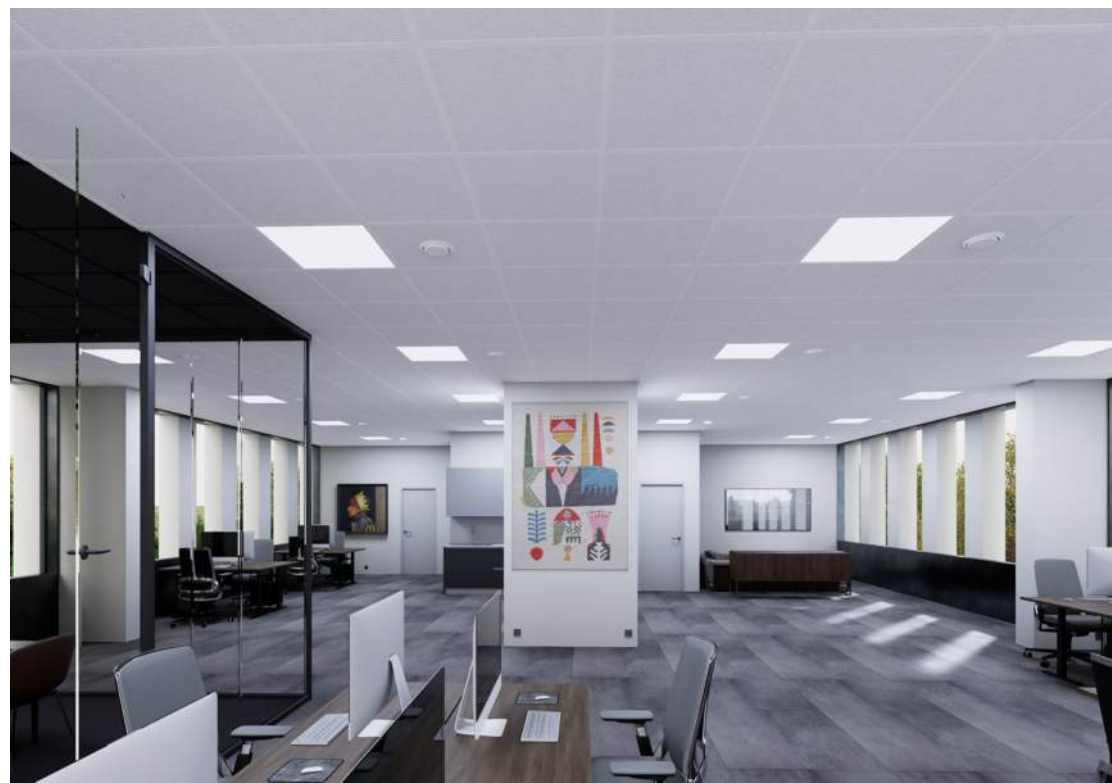
De oppervlakten zijn gemeten door verhurend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



4 Foto's



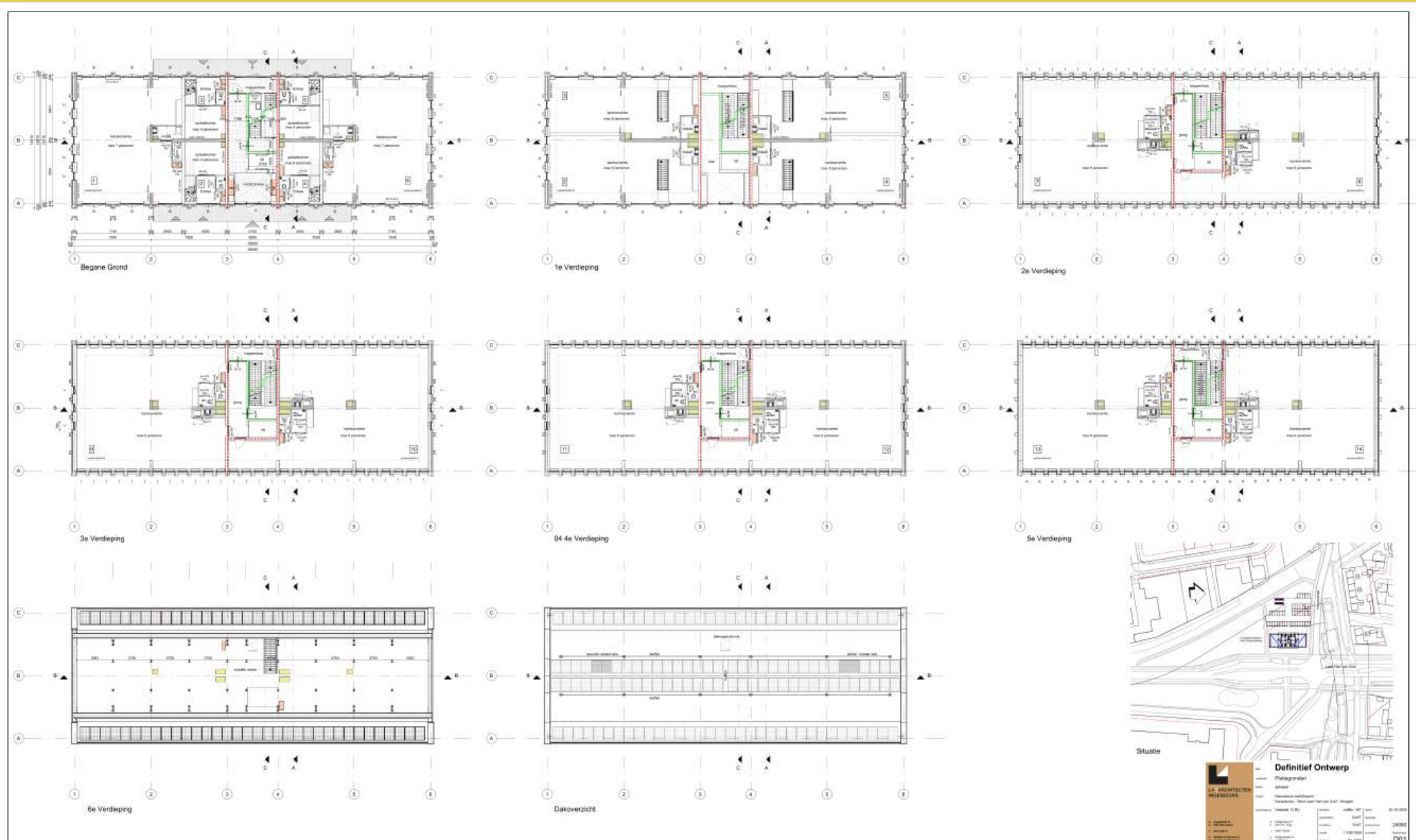




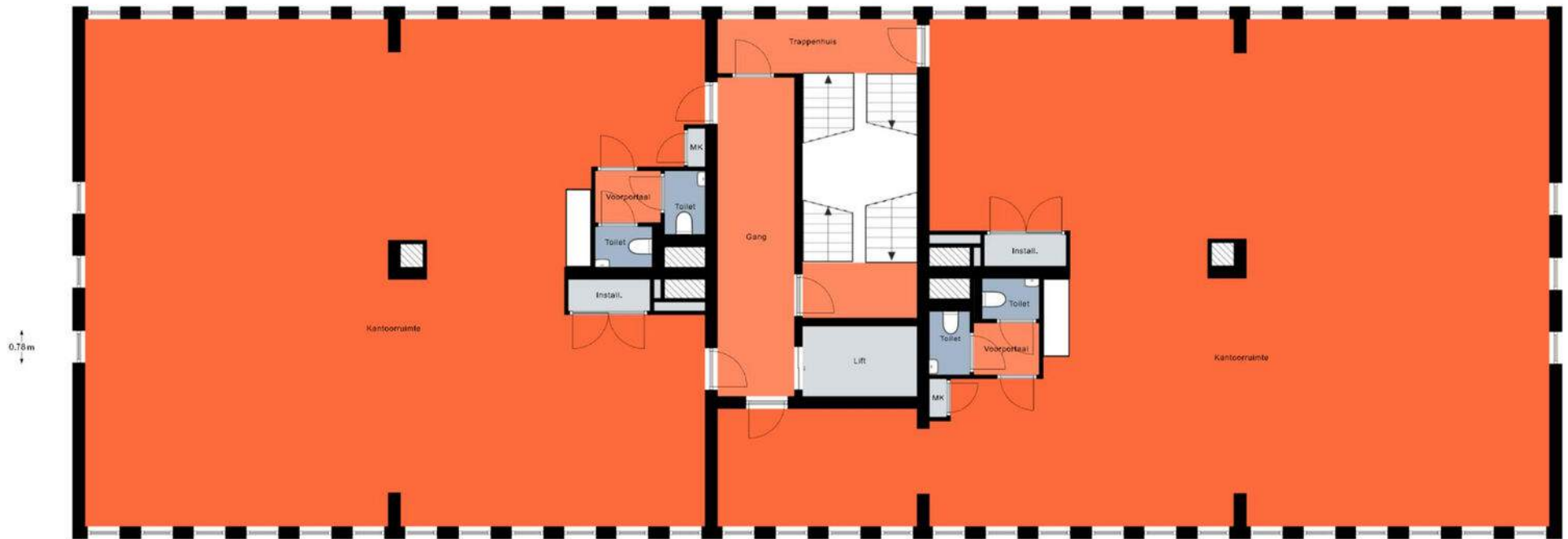




5 Plattegrond tweede verdieping

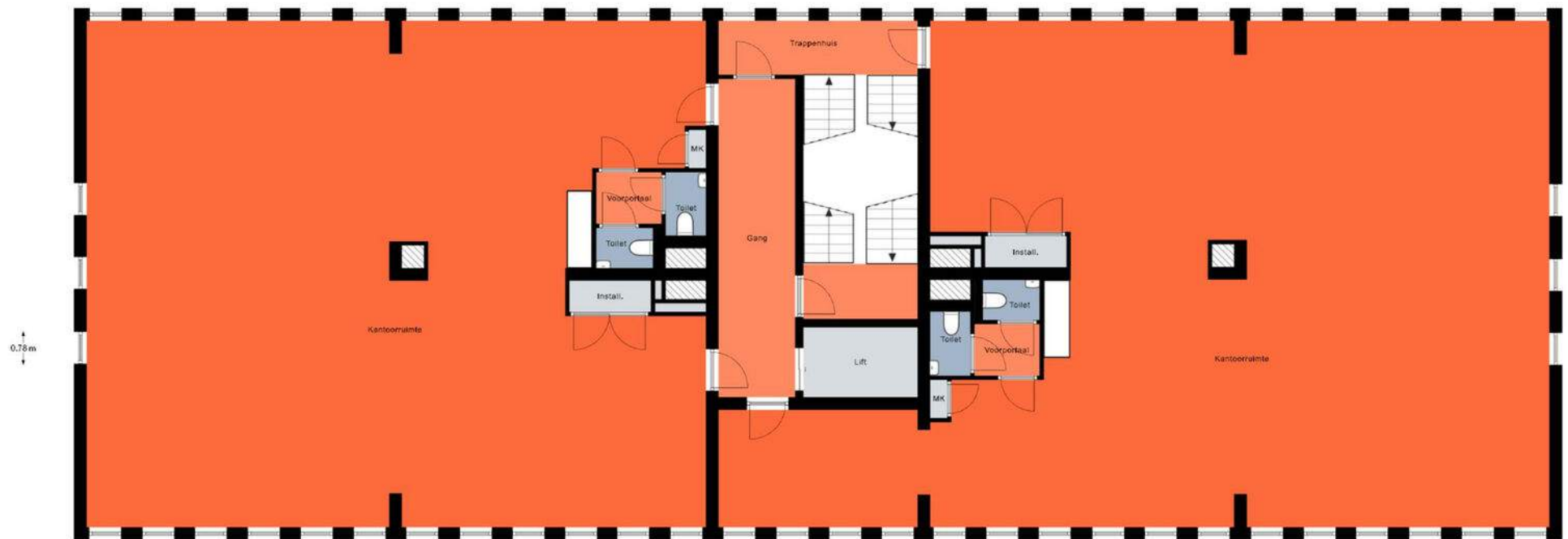


Plattegrond derde verdieping



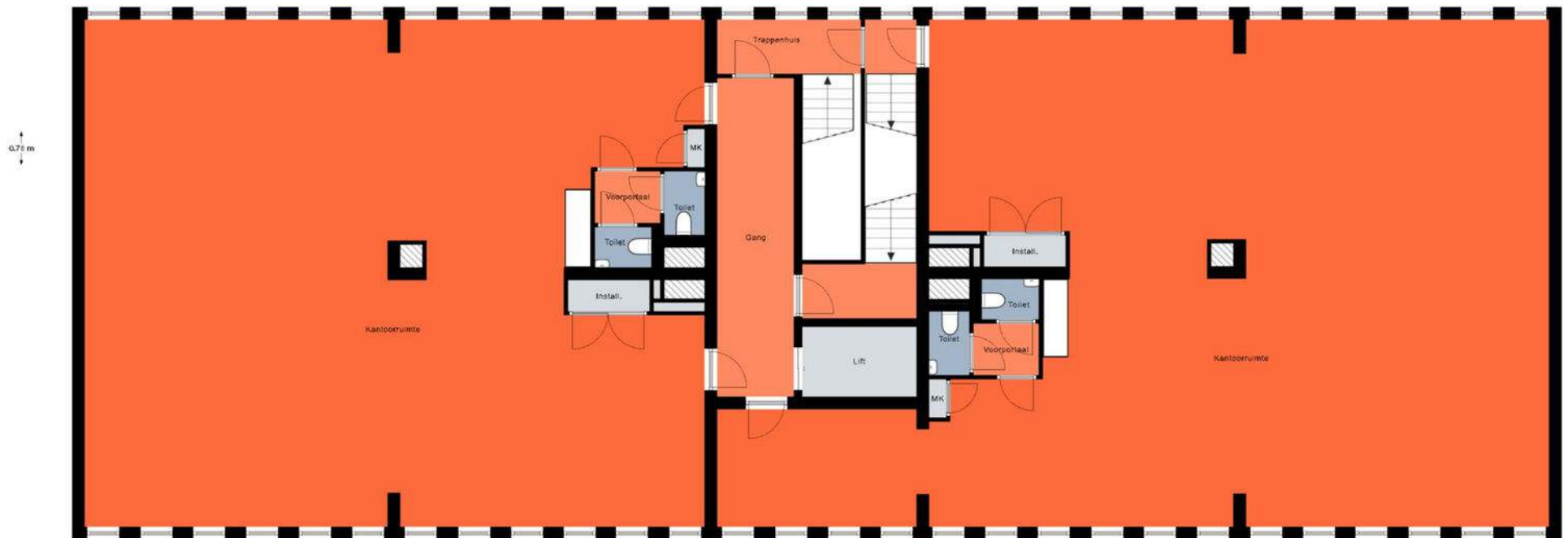
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Woningschouw www.woningschouw.nl

Plattegrond vierde verdieping



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

Plattegrond vijfde verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Woningsschouw www.woningsschouw.nl

6 Locatie

Locatie

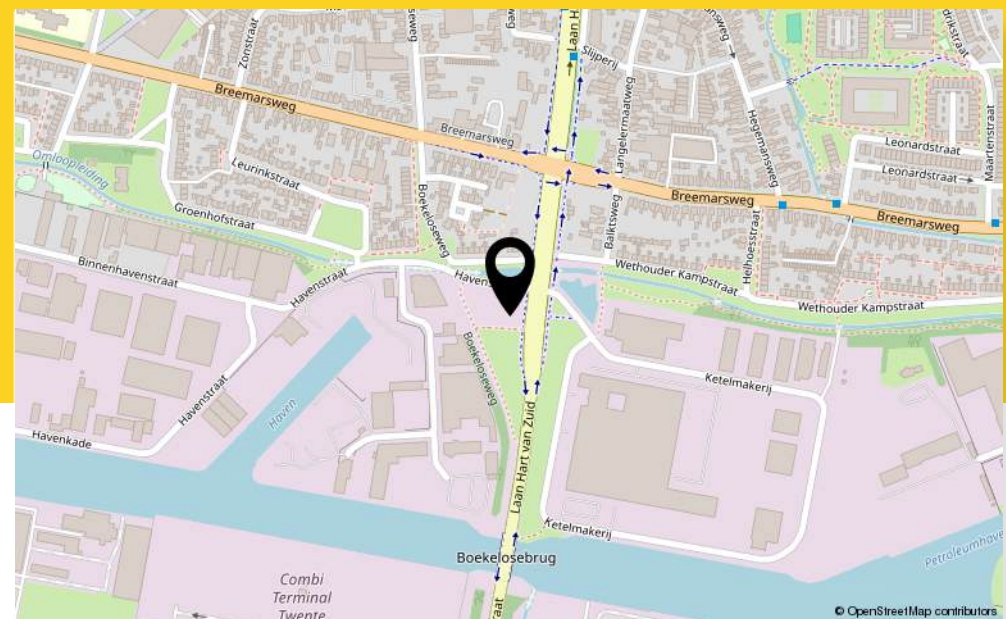
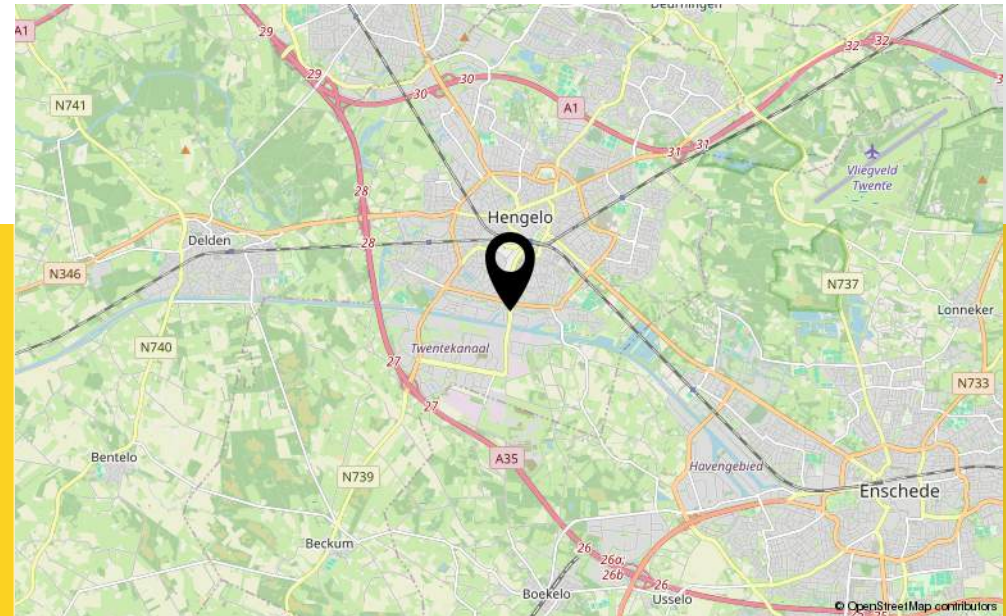
Het betreft een representatieve kantoorontwikkeling gelegen op een zeer prominente zichtlocatie aan de Laan Hart van Zuid in Hengelo, op de hoek met de Ketelmakerij. Deze markante positie vormt het nieuwe zakelijk hart van de stad en biedt uitstekende herkenbaarheid en zichtbaarheid vanaf de hoofdroute. De omgeving kenmerkt zich door een mix van bedrijvigheid, moderne architectuur en goede voorzieningen, waardoor dit een ideale locatie is voor ondernemingen die bereikbaarheid en uitstraling willen combineren.

(Snel)wegen

De Rijkswegen A1 en A35 zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Hierdoor zijn de kantoorvilla's eenvoudig te bereiken voor bezoekers en werknemers.

Openbaar vervoer

Het station van Hengelo ligt op loopafstand en de dichtsbijzijnde bushalte bevindt zich voor de deur wat het makkelijk maakt voor ieder die met het OV reist.



8 Bestemmingsplan

“Bestemmingsplan Driehoek Laan Hart van Zuid-Boekeloseweg-Ketelmakerij”, gemeente Hengelo, onherroepelijk (2023-02-01) bestemming: Bedrijf.

zoeken < Brinkstraat 1, 7512EB Enschede

250745, 474499

inaten liggen in
ngelo Overijssel (HGL01) K 3975

ocumenten op gekozen locatie

genda Kaartlagen

la

cument

kozen locatie

cteerde kenmerken

ankaart

Driehoek Laan Hart van Zuid-Boekeloseweg-Ketelmakerij

bestemmingsplan - Gemeente Hengelo

meer documentkenmerken

vastgesteld 01-02-2023 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Overig

Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)

☒ **Bedrijf >**

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

☒ specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting

Gebiedsaanduidingen (2)

☐ overige zone - geluidgezoneerd industrieterrein >

☐ overige zone - zoutwinning >

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

• Artikel 3 Bedrijf

o 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven en bedrijfsactiviteiten, die genoemd staan onder de milieucategorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 1 [Lijst van bedrijfsactiviteiten](#);
- b. productiegebonden detailhandel waarvan maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak (bvo) met een maximum van 150 m² hiervoor in gebruik mag zijn;
- c. opslag en distributie voor internetverkoop, waarbij het niet is toegestaan producten ter plekke af te halen, af te rekenen en producten uit te stallen (showroom);
- d. zakelijke dienstverlening;
- e. kantoren;
- f. opslag van goederen die ongeschikt is aan de doeleinden als bedoeld in sub a tot en met d van dit lid, met dien verstande dat dit niet zichtbaar mag zijn vanaf de openbare weg;
- g. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen op eigen terrein;

met tevens ongeschikt:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. wegen en paden;
- j. groenvoorzieningen;
- k. ondersteunende horeca;
- l. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- m. water
- n. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- o. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- p. aan- en uitbouwen;
- q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

o 3.2 Bouwregels

• 3.2.1 Algemeen

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

• 3.2.2 Gebouwen

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

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, uitgezonderd ondergrondse parkeervoorzieningen die binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden gerealiseerd;
- b. binnen een bouwvlak mag maximaal één hoofdgebouw worden gerealiseerd;

Object: Laan Hart van Zuid Hengelo
Plan: Driehoek Laan Hart van Zuid-Boekeloseweg-Ketelmakerij
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- c. de voorgevel van een nieuw te bouwen hoofdgebouw dient in de aan de straat gelegen bouwgrens te worden gebouwd, met dien verstande dat voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geveelijn' deze regel buiten toepassing blijft. Voor deze gronden geldt dat de voorgevel van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'geveelijn' gebouwd dient te worden;

- d. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden;

- e. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)', minimaal en maximaal de aangegeven bouwhoogte;

• 3.2.3 Bedrijfswoningen

Binnen deze bestemming mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd.

• 3.2.4 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de bepaling dat 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. Indien de bestaande bebouwde oppervlakte en/of de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt die als maximum bebouwde oppervlakte dan wel maximum bouwhoogte.

• 3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. 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;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.

o 3.3 Afwijken van de bouwregels

• 3.3.1 Verlenen van afwijking voor nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 3.2.4 en toestaan dat grotere nutsvoorzieningen worden opgericht, 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. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie;
 5. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

o 3.4 Specifieke gebruiksregels

• 3.4.1 Strijdig gebruik

Object: Laan Hart van Zuid Hengelo
Plan: Driehoek Laan Hart van Zuid-Boekeloseweg-Ketelmakerij
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

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:

- a. voor bewoning;
- b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. risicovolle inrichtingen;
- d. de opslag en verkoop van vuurwerk;
- e. opslag van gevaarlijke stoffen;
- f. de opslag van goederen en materialen die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
- g. detailhandel, uitgezonderd productiegebonden detailhandel
- h. open opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en/of stoffen en/of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- i. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
- j. bedrijven en bedrijfsactiviteiten, die genoemd staan onder de milieucategorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten waarvan de capaciteit van de beoogde activiteiten de maximale drempelwaarden genoemd in kolom 2 van lijst C of D-lijst van het Besluit milieu effect rapportage te boven gaan;
- k. bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in de Nederlandse emissieregistratie (individueel geregistreerde bedrijven);
- l. bedrijfsactiviteiten die vallen onder het Besluit emissie-eisen stookinstallaties milieubeheer A (bedrijven met een opgesteld vermogen van 50 MW of meer);
- m. bedrijfsactiviteiten die vallen onder het Besluit emissie-eisen middelgrote stookinstallaties (bedrijven met middelgrote stookinstallaties);

* 3.4.2 Voorwaardelijke verplichting gebruik bestemming

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen om gronden met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting" overeenkomstig de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving:

- a. te gebruiken, het op deze gronden gebruiken of in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken (bestaande bouwwerken uitgesloten) zonder sanering van de in bijlage 2 Bodemonderzoek Driehoek-Boekeloseweg van de regels geconstateerde saneringsplichtige genoemde verontreinigingen. Voor ingebruikname zullen de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting" geschikt moeten worden gemaakt voor het beoogde gebruik (bestemming bedrijf). Voor de ingebruikname overeenkomstig de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zal een bodemsanering moeten worden uitgevoerd. De wijziging van het gebruik kan pas ingaan wanneer het bevoegd gezag Wet bodembescherming (gemeente Hengelo) heeft ingestemd met de uitgevoerde sanering (beschikking op de evaluatie van de bodemsanering).

o 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a ten behoeve van de vestiging van een bedrijf, vermeld in een hogere categorie van de Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels) dan wel voor de vestiging van een bedrijf dat niet in de

Object: Laan Hart van Zuid Hengelo
Plan: Driehoek Laan Hart van Zuid-Boekeloseweg-Ketelmaskerij
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

categorieën, zoals genoemd in artikel 3.1 onder a, van de Lijst van bedrijfsactiviteiten is vermeld met dien verstande dat:

- a. het bedrijf binnen en buiten het plangebied naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geen onevenredige milieubelasting mag opleveren;
- b. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar.

Object: Laan Hart van Zuid Hengelo
Plan: Driehoek Laan Hart van Zuid-Boekeloseweg-Ketelmaskerij
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

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”**



Amber van Tubbergh

Vastgoedadviseur



06 86 86 51 25



amber@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

