

**BOERS
& LEM**



Te huur

Demmersweg 66, 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.

Je makelaar:



Amber van Tubbergh

Vastgoedconsultant



06 - 86 86 51 25



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! Kantoorruimtes op bedrijvenpark Westermaat Zuidoost!

Op bedrijvenpark Westermaat Zuidoost in Hengelo bieden wij op een goede zichtlocatie een kantoorobject met diverse kantoorruimtes aan. De totale oppervlakte van het kantoorgebouw bedraagt circa 2.094 m². Op de tweede en vierde verdieping is momenteel voor de verhuur circa 195 m² kantoorruimte beschikbaar. Deelverhuur is mogelijk vanaf circa 30 m². Het object beschikt over een energielabel A en op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid.

Het kantoorgebouw is met name gevuld met zorg-gerelateerde partijen en ontwikkeld zich momenteel tot een waar gezondheidscentrum! Gebruikers in het gebouw zijn o.a. de Fertiliteitskliniek, Proktovar, Home of Acupuncture, Fit20, It's Plasma en in juni voegt zich hier ook de Oogkliniek bij als één van de grootste huurders.



Kenmerken

Bouwjaar

1997

Oppervlakte pand

2.094 m²

Locatie

business park Westermaat Zuidoost

Parkeren

Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein

Energielabel

A

Huurprijs

€ 95,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

Per direct

2 Omschrijving

Locatie

Het kantoorpand is gelegen op het business park Westermaat Zuidoost die zich kenmerkt door zijn groene uitstraling. In de directe omgeving zijn onder andere gevestigd hotel en congrescentrum Van der Valk, de broodbode, Siebert & Wassink en de studio's van Radio Oost.

Bereikbaarheid

Het bedrijventerrein Westermaat Zuid is uitstekend gelegen door de directe ligging aan het op- en afrit van de rijksweg A1. Tevens is het kantoorpand per openbaar vervoer zeer goed bereikbaar, op circa 4 loopminuten bevindt zich een bushalte en het centrum van Hengelo is met circa 10 autominuten goed te bereiken.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Hengelo Overijssel

Sectie: Q

Nummer: 1273

Grootte: 3.386 m²

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Westermaat, Bedrijventerrein – Kantoor, bedrijf tot en met categorie 3.2.

Zekerheidstelling

Bankgarantie conform ROZ model of een waarborgsom ter grootte van een bruto kwartaalverplichting.

Voorzieningen

De kantoorruimte zal schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

- representatieve entree met receptiebalie en wachtruimte;
- kabelgoten ten behoeve van data, elektra en telefoon;
- lift;
- pantry;
- (scheidings)wanden;
- sanitaire voorzieningen;
- systeemplafonds;
- automatische zonwering;
- kamer gestuurde verwarming + koeling;
- automatische zonwering;
- glasvezel verbinding;
- airco.

Huurprijs

€ 95,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW.

Servicekosten

€ 55,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW. Wordt jaarlijks verrekend op basis van nacalculatie.

Huurovereenkomst

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

Huurtermijn

In overleg.

Opzegtermijn

In overleg.

Huurprijsaanpassing

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

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



3 Indeling & oppervlakte(n)

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte	
Tweede verdieping	Kantoorkamer 3	ca.	40 m ²
Tweede verdieping	Kantoorkamer 4	ca.	32 m ²
Tweede verdieping	Kantoorkamer 7	ca.	44 m ²
Tweede verdieping	Kantoorkamer 8	ca.	31 m ²
Tweede verdieping	Kantoorkamer 9	ca.	30 m ²
Tweede verdieping	Kantoorkamer 11	ca.	55 m ²
Vierde verdieping	Kantoorkamer 23/151	ca.	35 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











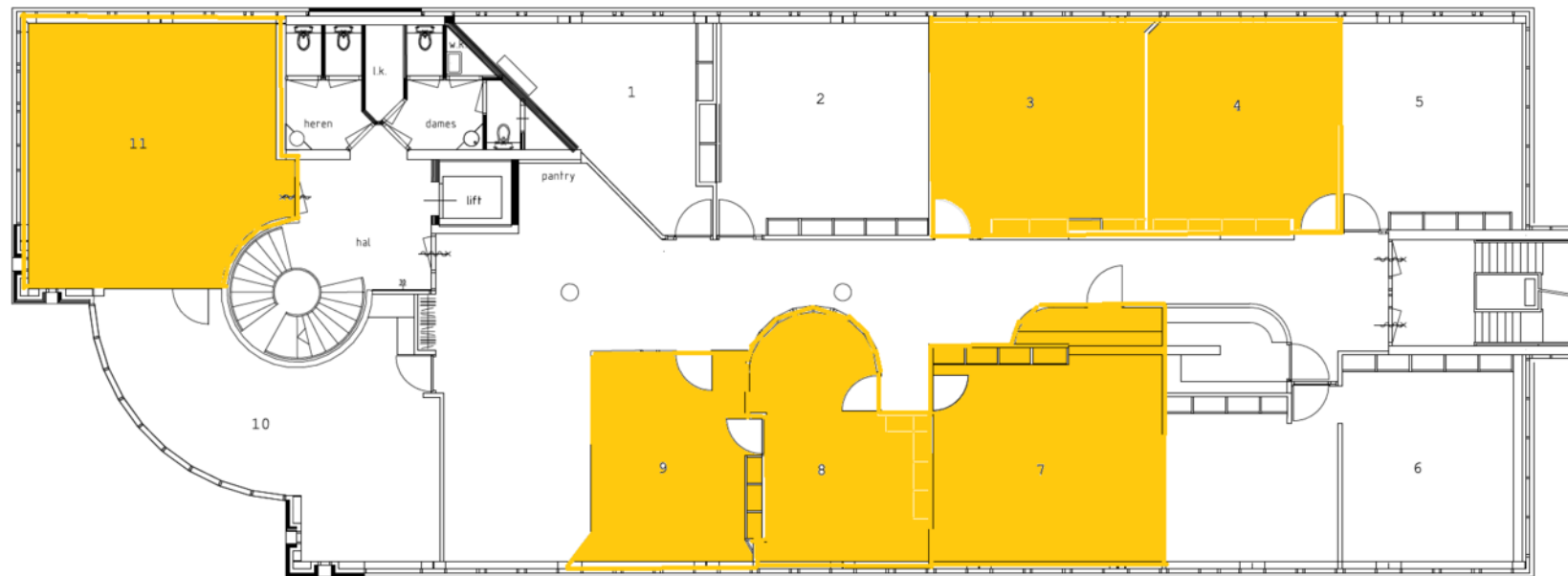






5 Plattegrond

Demmersweg 66 Hengelo
Tweede Verdieping



6 Locatie

Locatie

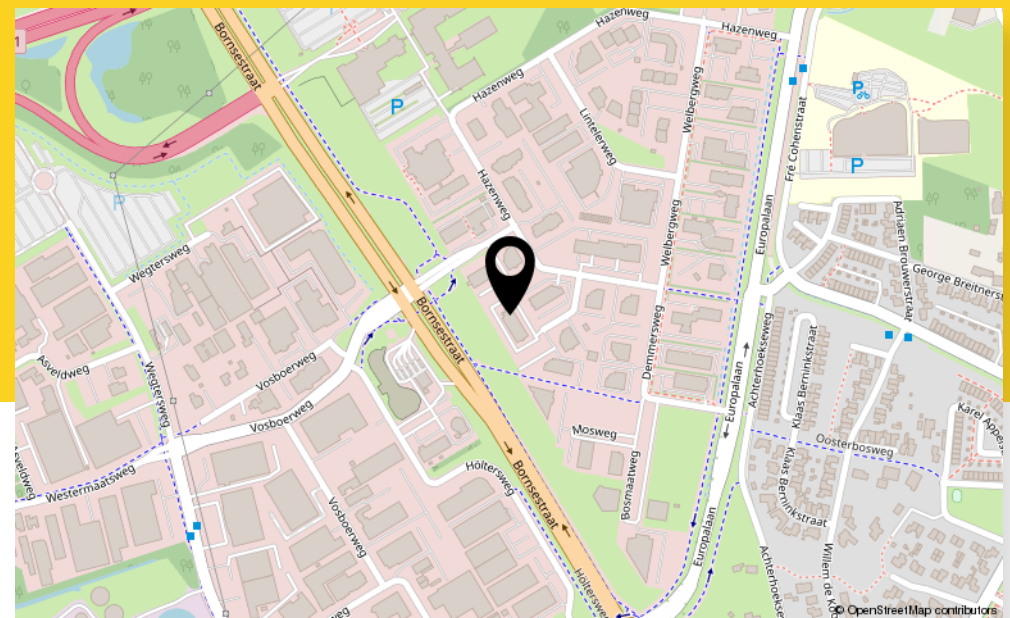
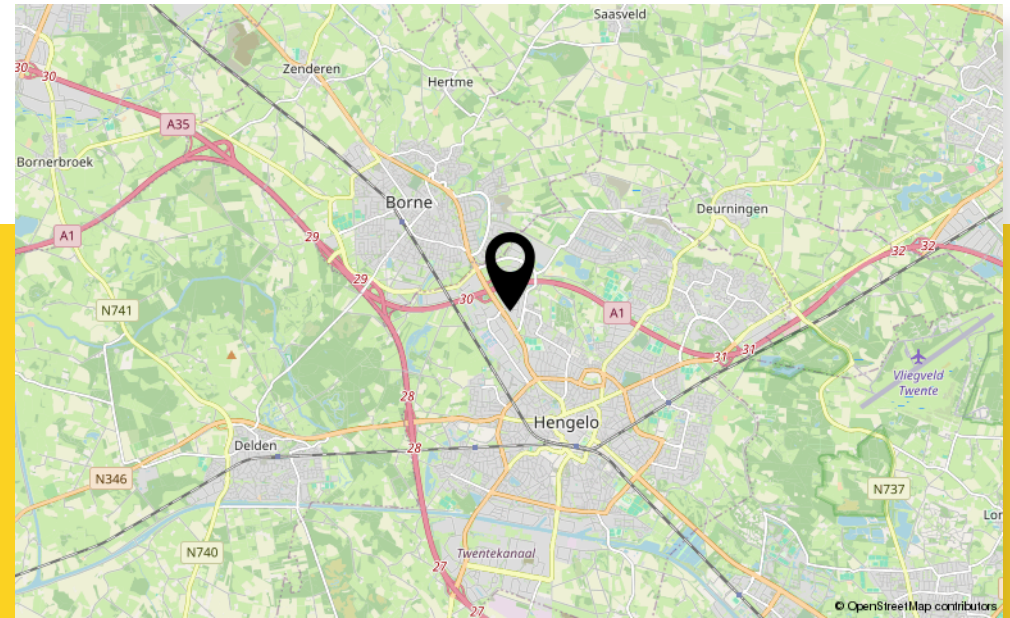
Het kantoorpand is gelegen op het business park Westermaat Zuidoost die zich kenmerkt door zijn groene uitstraling. In de directe omgeving zijn onder andere gevestigd hotel en congrescentrum Van der Valk, de broodbode, Siebert & Wassink en de studio's van Radio Oost.

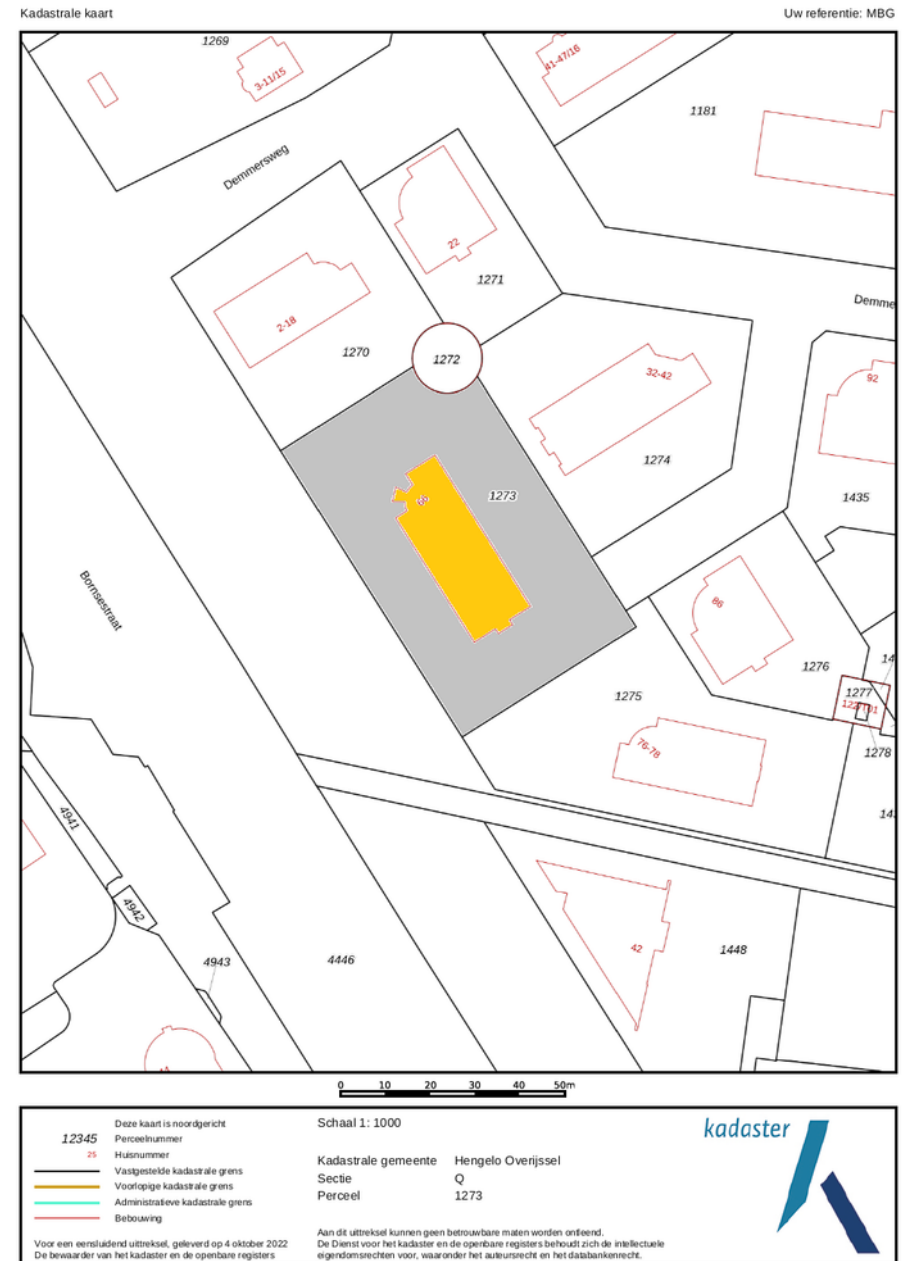
(Snel)wegen

Directe ligging aan het op- en afrit van de rijksweg A1.

Openbaar vervoer

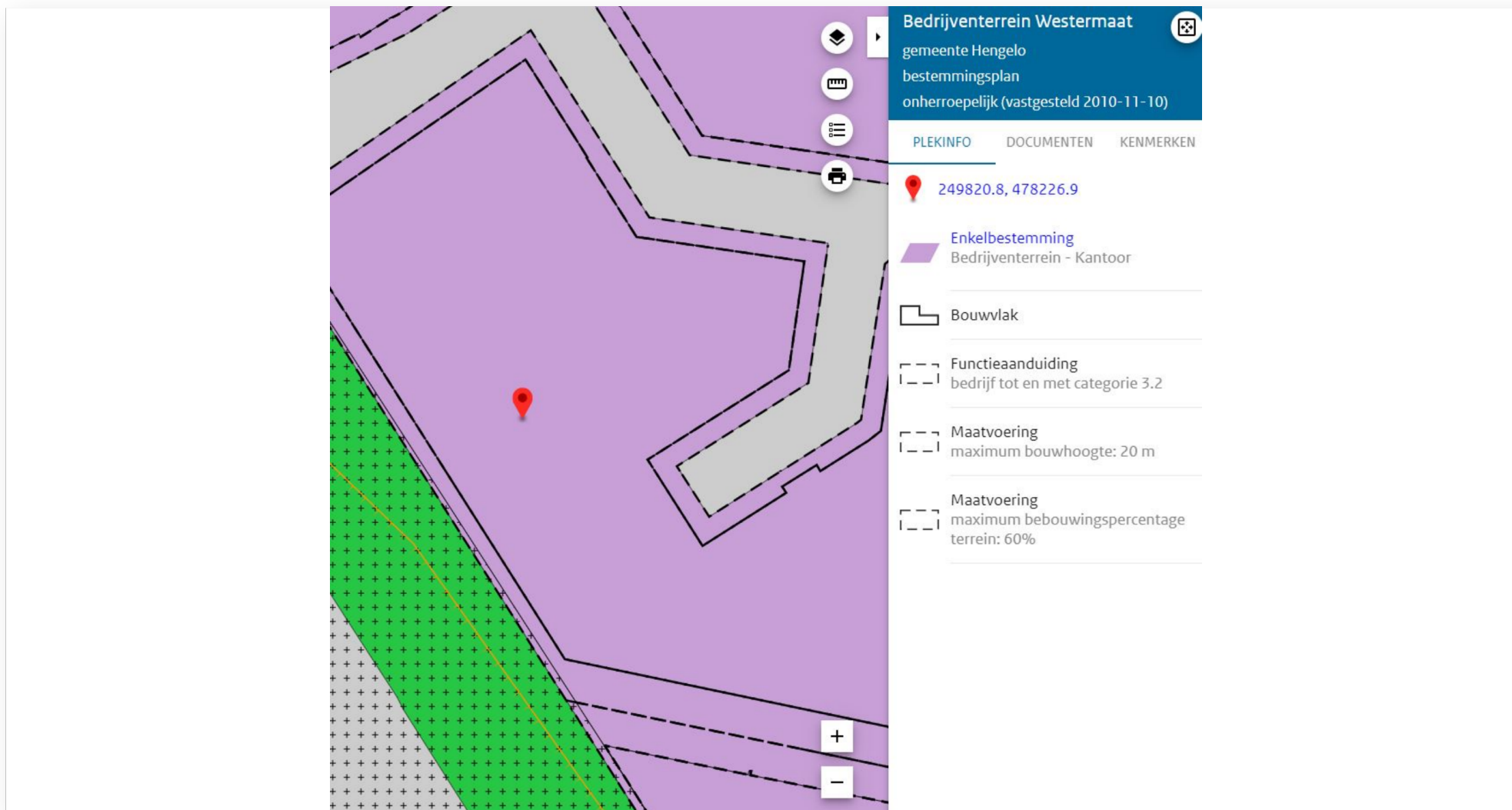
Op circa 4 loopminuten bevindt zich een bushalte.





8 Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Westermaat, Bedrijventerrein - Kantoor, bedrijf tot en met categorie 3.2.



The screenshot displays a web-based planning tool interface. On the left, a map shows a large purple polygon representing a business area, with a red pin indicating a specific location. The map also includes a green area with a cross-hatch pattern and a yellow line. On the right, a sidebar provides detailed information about the selected location.

Bedrijventerrein Westermaat
gemeente Hengelo
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2010-11-10)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

249820.8, 478226.9

Enkelbestemming
Bedrijventerrein - Kantoor

Bouwvlak

Functieaanduiding
bedrijf tot en met categorie 3.2

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 20 m

Maatvoering
maximum bebouwingspercentage
terrein: 60%

Artikel 8 Bedrijventerrein - Kantoor

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoren en bedrijven, met een aan kantoren vergelijkbare uitstraling, zoals deze zijn genoemd in Bijlage 6 staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein - Kantoor, onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 én voor zover deze qua categorie overeenkomen met de ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie" aangeduide milieucategorieën;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn geluidzoneringplichtige inrichtingen niet toegestaan;
- c. één radio- en/of tv-mast ten behoeve van het ontvangen en/of zenden van radio- en/of televisiesignalen, ter plaatse van de aanduiding "zend-/ontvangstinstallatie", met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. fietsstallingen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. interne ontsluitingswegen ten behoeve van aanliggende bedrijven;
- i. overpaden en inritten;
- j. voet- en fietspaden;
- k. water en voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- l. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Geluidsgevoelige gebouw en terrein

Ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie", is een geluidsgevoelig gebouw en / of geluidsgevoelig terrein niet toegestaan.

8.2.3 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;
- c. 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;
- d. de bebouwde oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" aangegeven bebouwingspercentage.

8.2.4 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.

8.2.5 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.

8.2.6 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 de radio- en/of tv-mast mag niet meer bedragen dan 125 meter;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen, waarbij overkappingen niet zijn toegestaan.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het verlenen van bouwvergunning als bedoeld onder 8.2 ten behoeve van de uit de bouwvergunning voortvloeiende parkeerbehoefte.

8.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 8.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 32.2 van het plan.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijken bouwdiepte van ondergronds gebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.4 onder 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.

8.4.2 Afwijken nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.5, 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.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 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.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Afwijken bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 onder a en toestaan dat bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 6 staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein - Kantoor 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.

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

8.7.1 Wijziging milieucategorie

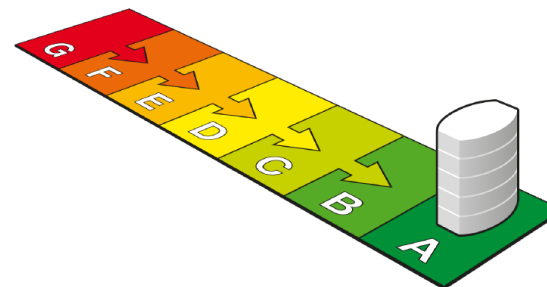
Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening op onderdelen wijzigen teneinde de aanduidingsgrens ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie" en bijbehorende toegestane milieucategorie te verplaatsen of te laten vervallen, alsmede de milieucategorie te verhogen of te verlagen indien de afstand tot woningen daartoe aanleiding geeft bij sloop of nieuwbouw van woningen.

9 Energielabel

Energielabel gebouw

Algegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

A

(zie toelichting in bijlage)



Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Kantoorfunctie (zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlak	Naam adviseur	Adviesbedrijf
2091.0 m ²	W.J. de Vries	Woonscan veiligheid en energieadvies
Opnamedatum	Examennummer	Inschrijfnummer
13-06-2017	5141	K45078/45079/06
Energielabel geldig tot	Handtekening	KvK-nummer
13-06-2027		04062529
Afmeldnummer		
849633655		



Energielabel op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? **nee**

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

Straat (zie bijlage)
Demmersweg
Nummer/toevoeging
66
Postcode
7556 BN
Woonplaats
Hengelo
Volgnummer gebouw



Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m²), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m²), gas (m³/m²) en warmte (GJ/m²).
- De CO₂-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).

669,6 MJ/m²
(megajoules)

40,3 kg/m²
(CO₂-emissie)

64,7 kWh/m² (elektriciteit)
2,1 m³/m² (gas)
0 GJ/m² (warmte)

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

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
www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**