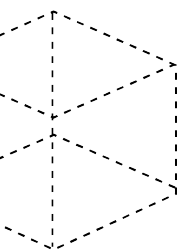
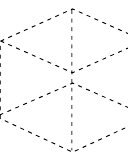




TE HUUR / TE KOOP

BEDRIJFSRUIMTE OP ZICHTLOCATIE

Wegtersweg 35, Hengelo



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	1978, uitbreiding 1992
Oppervlakte bedrijfspand	circa 2.879 m ²
Totale oppervlakte perceel	5.597 m ²
Locatie	De bedrijfsruimte is gelegen op bedrijventerrein "Westermaat"
Parkeren	22 parkeerplaatsen op eigen terrein waarvan 2 voorzien van een laadpaal
Energie label / energieklassen	A+
Huurprijs	€ 145.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW
Koopprijs	op aanvraag
Aanvaarding	in overleg, streeftermijn oktober 2025.

Omschrijving

Op een uitstekende zicht- en hoeklocatie bieden wij deze bedrijfsruimte met kantoren en showroom voor de verhuur en eventuele verkoop aan. De bedrijfsruimte is gelegen op bedrijventerrein "Westermaat-Zuid" nabij de op- en afritten van de Rijksweg A35, welke naar de A1 en Duitsland leidt.

Indeling en oppervlakte

Het object heeft een totale oppervlakte van ca. 2.879 m² welke als volgt is onderverdeeld:

Bedrijfsruimte	circa 1.854 m ²
Bedrijfsruimte onder entresol	circa 130 m ²
Entresolvloer	circa 185 m ²
Showroom	circa 345 m ²
Kantoorruimte	circa 322 m ²
Opslag	circa 43 m ²

Het complex beschikt over een mooi ruim buiten- en parkeerterrein.

De oppervlakten zijn gemeten door de 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.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Hengelo Overijssel

Sectie: A

Nummer: 3709

Grootte: 5.597 m²

Locatie

De bedrijfsruimte is gelegen op bedrijventerrein "Westermaat". Dit bedrijventerrein heeft een zeer gunstige ligging ten opzichte van de Rijksweg A1, de verbinding Amsterdam-Berlijn alsmede het openbaar vervoer. Enkele bedrijven in de nabije omgeving zijn LOXAM Rental, BMN Bouwmaterialen, Versteeg Glas en montage, Autogroep Twente en StepStones.

Voorzieningen

Het object zal "as is - where is" schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief onder andere de onderstaande voorzieningen:

Bedrijfsruimte:

- Deels vrije hoogte van circa 5,9 meter
- LED armaturen
- Overheaddeuren
- Vlakke betonvloeren
- Kantine met pantry
- Krachtstroom
- Verwarming middels gas-heaters

Kantoorruimte:

- Entree
- Systeemplafonds
- Verwarming middels c.v.- installatie en radiatoren
- Airconditioning
- Keuken

Omschrijving

Algemeen:

- 22 parkeergelegenheid op eigen terrein waarvan 2 voorzien van een laadpaal
- Alarminstallatie
- Slagboom
- Energielabel A+

Bereikbaarheid

Het bedrijfsobject is snel en eenvoudig te bereiken met eigen vervoer middels de Rijksweg A1 en met het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 100 meter en het treinstation op circa 3 kilometer.

Parkeergelegenheid

22 parkeerplaatsen op eigen terrein waarvan 2 voorzien van een laadpaal.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westermaat" met als enkelbestemming 'Bedrijventerrein' met als functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.2".



Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Bedrijfsruimte	circa 1.854 m ²
Entresol	circa 185 m ²
Ruimte onder Entresol	circa 130m ²
Showroom	circa 345 m ²
Kantoorruimte	circa 322 m ²
Opslagruimte	circa 43m ²

Het complex beschikt tevens over een groot en verhard buiten-/parkeerterrein. De onderliggende kavel is 5.597 m² groot.

De oppervlakten zijn gemeten door 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.



Prijsgegevens

Huurprijs

€ 145.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

Huurtermijn

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

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.

Huurovereenkomst

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

Koopprijs

Op aanvraag.

Zekerheidsstelling koop

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Aanvaarding

In overleg, streeftermijn oktober 2025.

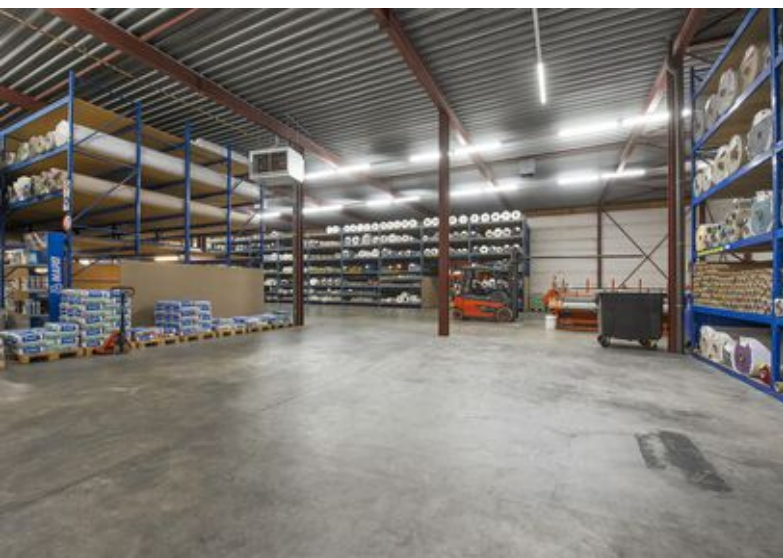
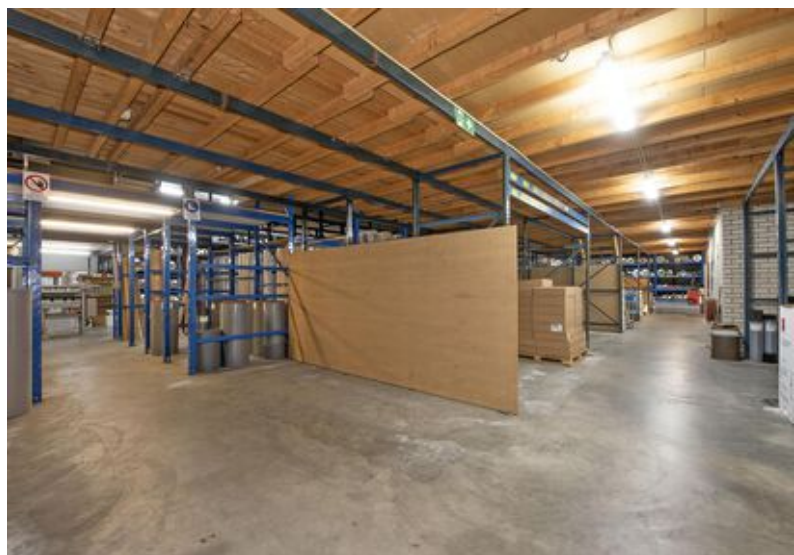


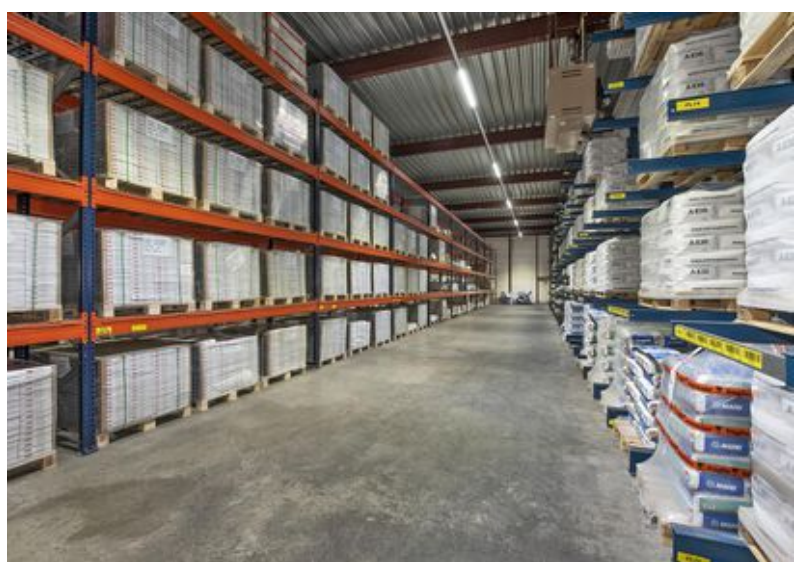
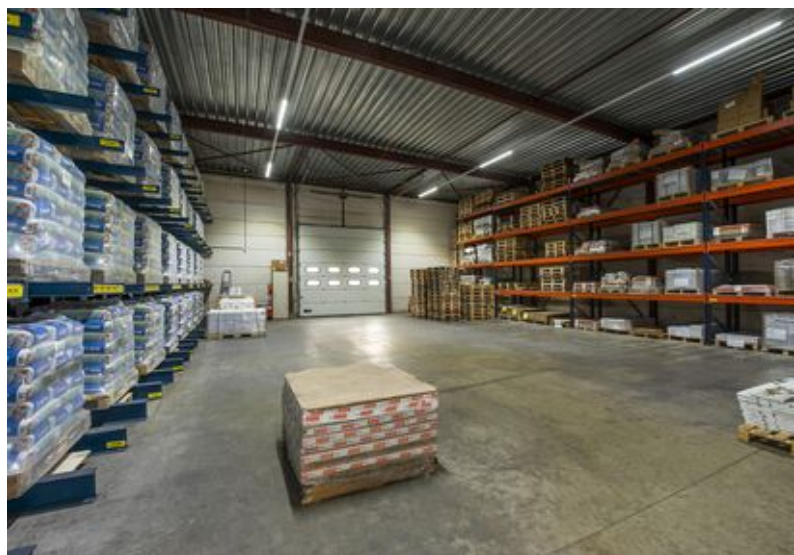


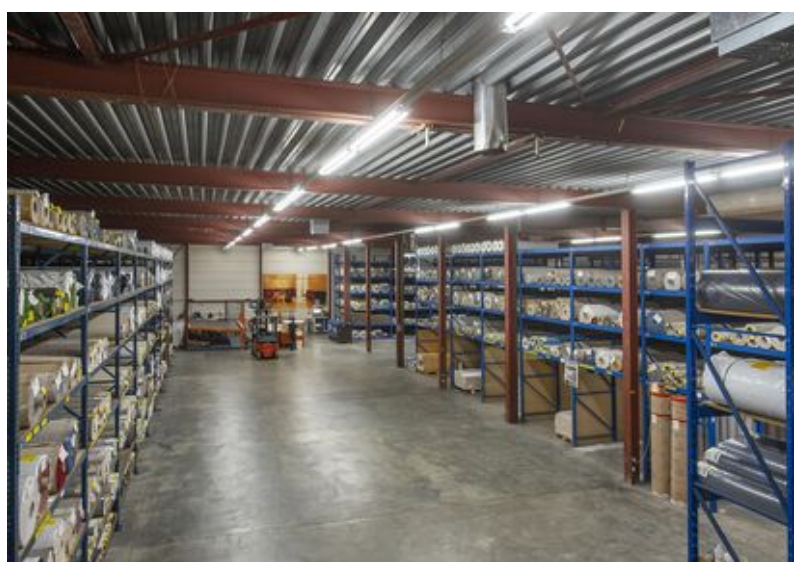
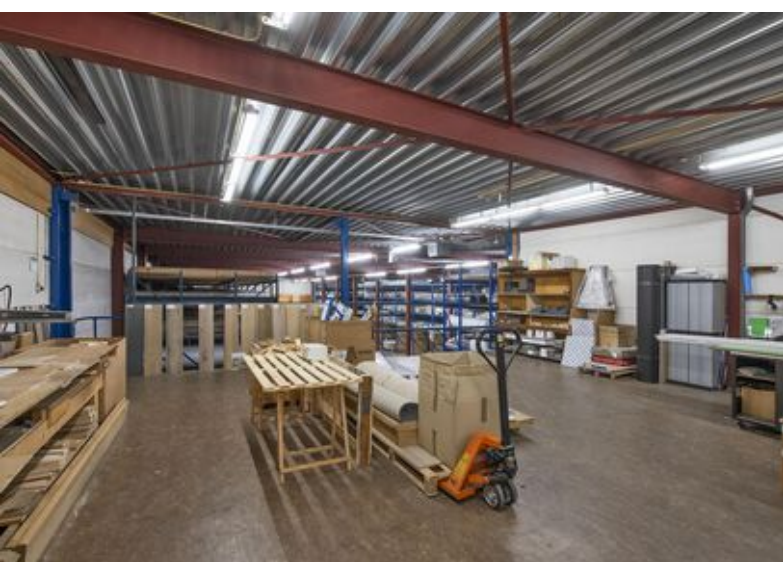




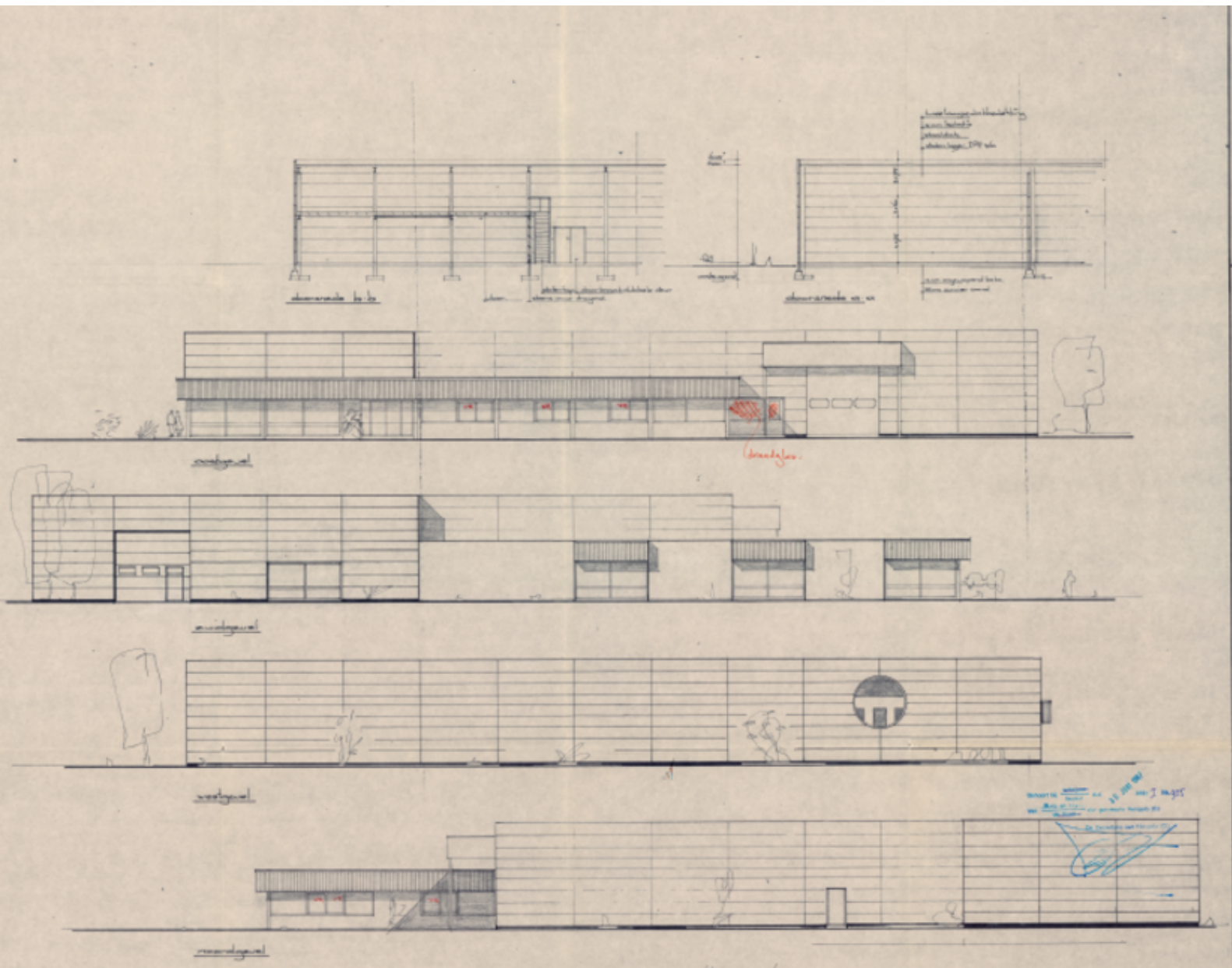




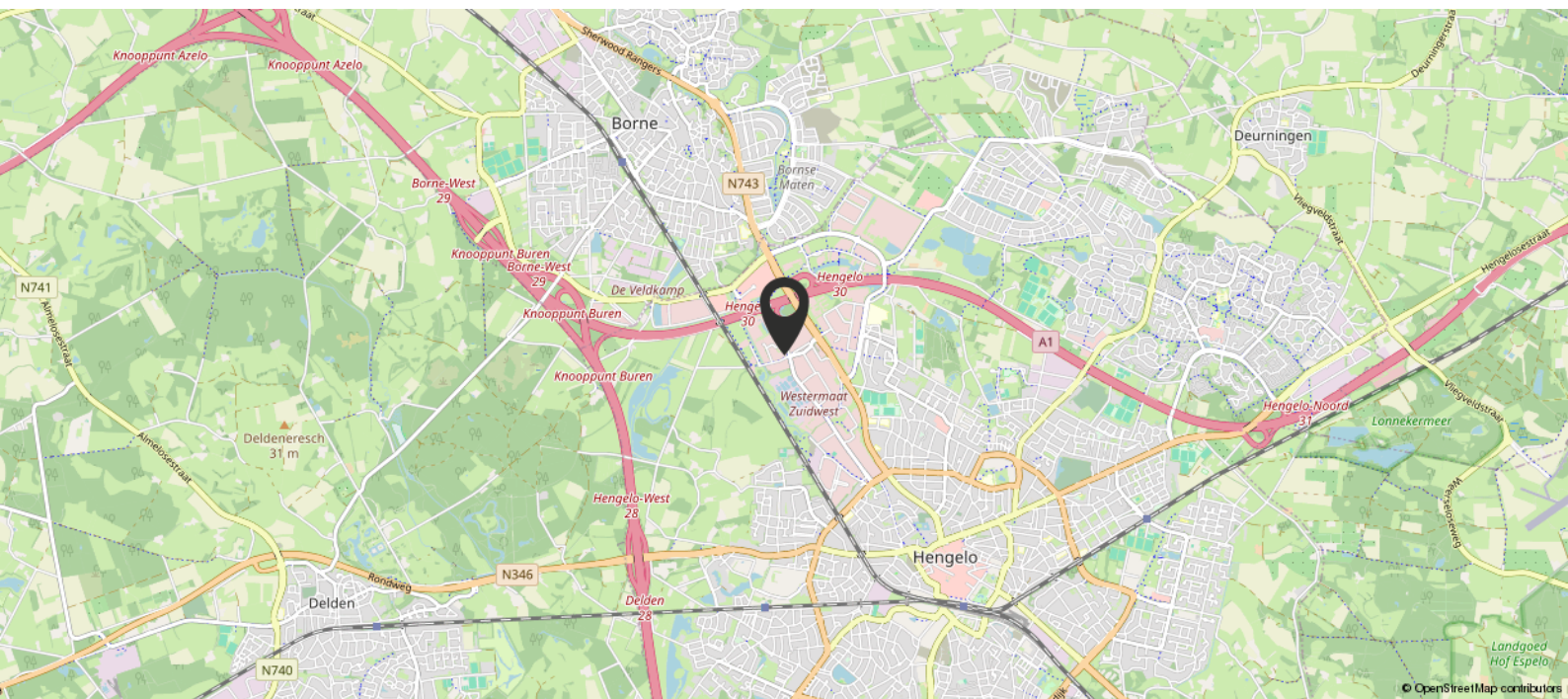
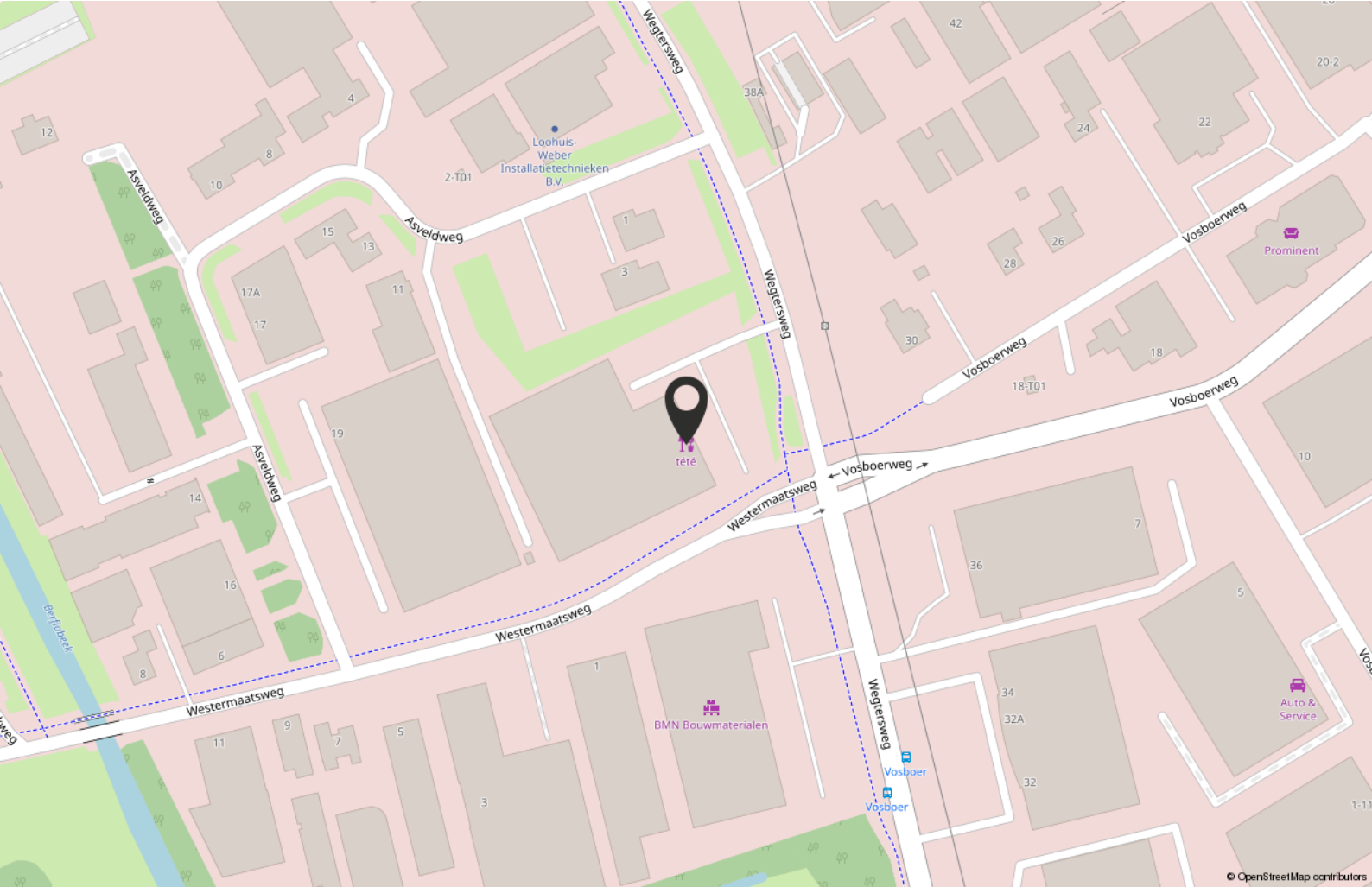




Plattegrond



Locatie








Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



12345 25	Deze kaart is noordgerichte Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3709	
	Bebouwing		

Voor een eerslundend uittreksel, geleverd op 4 september 2024
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 databankrecht.

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Westermaat
Bestemmingsplan Gemeente Hengelo
meer kenmerken

vestigd 10-11-2010 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (3)

- Leiding - Hoogspanningsverbinding
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Bedrijventerrein - Industrie

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Funcieaanduidingen (1)

- bedrijf tot en met categorie 4.2

Maatvoeringen (2)

- Maximum bouwhoogte (m) (1)
- Maximum bouwhoogte (m): 12

Opnieuw zoeken

Wegtersweg 35, 7556BP Hengelo

Toon documenten op gekozen locatie

249487_475206 (RD)

Verhe-1.1060

30m

Bestemmingsplan

artikel 7 Bedrijventerrein - Industrie

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven, zoals deze zijn genoemd in [Bijlage 5 staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein- Industrie](#) onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 én voor zover deze qua categorie overeenkomen met de ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie" aangeduide milieucategorieën
- b. brandstofverkooppunt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg";
- c. een LPG-vulpunt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "vulpunt lpg";
- d. bij een brandstofverkooppunt 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 autobenodigdheden. De winkelvloeroppervlakte van een pompshop bedraagt maximaal 250 m²;
- e. perifere detailhandel, waarbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. perifere detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "detailhandel perifeer";
 2. perifere detailhandel, uitsluitend in de vorm van handel in auto's, boten en caravans, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - perifeer abc";
- f. een tennisbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "tennisbaan";
- g. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" en / of "specifieke vorm van wonen - bwt";
- h. bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
- i. horeca 1 activiteiten: b en c uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1bc";
- j. een openbaarvervoerstation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "openbaar vervoerstation";
- k. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" tevens voor (zelfstandige) kantoren;
- l. culturele, sociale en educatieve doeleinden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verenigingsleven";
- m. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" tevens voor nutsvoorzieningen;
- n. 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;

Bestemmingsplan

8. water en voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
9. nutsvoorzieningen;
- o. met de daarbij behorende:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, niet zijnde geluidsgevoelige gebouwen en / of terreinen.

7.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- b. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1,5 meter te bedragen, dan wel in de grens, mits het gebouw aaneen wordt gebouwd met het gebouw op het naastgelegen perceel;
- d. 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;
- e. de bebouwde oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" toegestane bebouwingspercentage.

7.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- f. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- g. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per aanduiding bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde onder b mag het aantal bedrijfswoningen per bedrijf ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bwt" ten hoogste één bedragen;
- i. de goothoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 7 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- j. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 10 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;

Bestemmingsplan

- k. de inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 500 m³ bedragen;
- l. de bedrijfswoning houdt de bestaande situering aan, met uitzondering van de gronden aangeduid met "specifieke vorm van wonen - bwt". Een andere situering is uitsluitend mogelijk na verlening van een omgevingsvergunning als opgenomen in 7.4.1.

7.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- m. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en uitsluitend achter de voorgevel van het bedrijfsgebouw en de voorgevel van de bedrijfswoning;
- n. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag per bedrijfswoning niet meer dan 50 m² bedragen;
- o. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,25 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- p. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

7.2.5 Ondergrondse gebouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- q. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- r. voor ondergrondse gebouwen geldt geen bebouwingspercentage;
- s. de verticale bouwdiepte van een ondergronds gebouw bedraagt maximaal 4 m.

7.2.6 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.

Bestemmingsplan

7.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- t. 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;
- u. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het verlenen van bouwvergunning als bedoeld onder 7.2 ten behoeve van de uit de bouwvergunning voortvloeiende parkeerbehoefte.

7.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 7.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 32.2 van het plan.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken situering bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 7.2.3 onder g en toestaan dat een bedrijfswoning op een andere locatie wordt gesitueerd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- v. er treedt hierdoor geen hinder op voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving;
- w. het afwijken leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

7.4.2 Afwijken bouwdiepte van ondergronds gebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.5 en toestaan dat de bouwdiepte wordt vergroot, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- x. de extra bouwdiepte leidt niet tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- y. uit onderzoek blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishouding.

Bestemmingsplan

7.4.3 Afwijken nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.6. teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- z. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- aa. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- bb. Het afwijken mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
- cc. Het afwijken leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 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:

- dd. een bedrijfswoning, anders dan op grond van het bepaalde in 7.1 onder h is toegestaan;
- ee. detailhandel, met uitzondering van internethandel en/of telefonische colportage en/of het bezorgen van door particulieren gekochte goederen.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

o Invouwen

7.6.1 Afwijken bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1 onder a en toestaan dat bedrijven die niet zijn genoemd in [Bijlage 5 staat van bedrijfsactiviteiten -Bedrijventerrein - Industrie](#) 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.

Bestemmingsplan

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

7.7.1 Wijziging milieucategorie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening op onderdelen wijzigen ten einde 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.

7.7.2 Procedure wijziging

Op de voorbereiding van een besluit wijziging als bedoeld in artikel 7.7.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 32.1 van het plan.

Over ons

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 verken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!



Directeur - eigenaar / vastgoedadviseur

Barry Seelen



06 - 86 82 97 87



barry@boersenlem.nl



**BOERS
& LEM**

Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS
& LEM

Wegtersweg 35, Hengelo



Scan deze code en
bekijk ons aanbod
op je mobiel!



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 | WWW.BOERSENLEM.NL

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.