

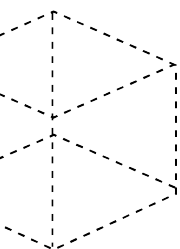
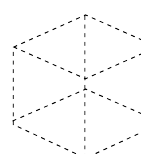


# TE HUUR

## DIVERSE KANTOORRUIMTES

Demmersweg 66, Hengelo

Huurprijs € 95,- per m<sup>2</sup> per jaar



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	1997
Oppervlakte bedrijfspand	circa 2.094 m <sup>2</sup>
Totale oppervlakte perceel	circa 3.386 m <sup>2</sup>
Verdiepingen	4
Energielabel / energieklassen	A
Bestemming	bedrijventerrein Westermaat, Bedrijventerrein – Kantoor, bedrijf tot en met categorie 3.2

# Omschrijving

Op bedrijvenpark Westermaat Zuidoost te Hengelo bieden wij op een goede zichtlocatie een kantoorobject met diverse kantoorruimtes aan. De totale oppervlakte van het object bedraagt circa 2.094 m<sup>2</sup>, op de tweede en derde verdieping is momenteel voor de verhuur circa 140 m<sup>2</sup> beschikbaar. Deelverhuur is mogelijk vanaf circa 30 m<sup>2</sup>. Het object beschikt over een energielabel A en op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Hengelo Overijssel

Sectie: Q

Nummer: 1273

Grootte: 3.386 m<sup>2</sup>

## Locatie

Het object is gelegen op het business park Westermaat Zuidoost welke zich kenmerkt door zijn groene uitraling. 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.

## Voorzieningen

Het object 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.

## 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.

## Parkeren

Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

## 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.

## Huurovereenkomst

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



# Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Tweede verdieping kamer 5	circa 30 m <sup>2</sup>
Tweede verdieping kamer 7	circa 44 m <sup>2</sup>
Tweede verdieping kamer 8	circa 31 m <sup>2</sup>
Vierde verdieping kamer 23/151	circa 35 m <sup>2</sup>

Deelverhuur mogelijk in units van circa 30 m<sup>2</sup>

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.



# Prijsgegevens

**Huurprijs**

€ 95,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW.

**Servicekosten**

€ 55,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW. Wordt jaarlijks verrekend op basis van nacalculatie.

**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).





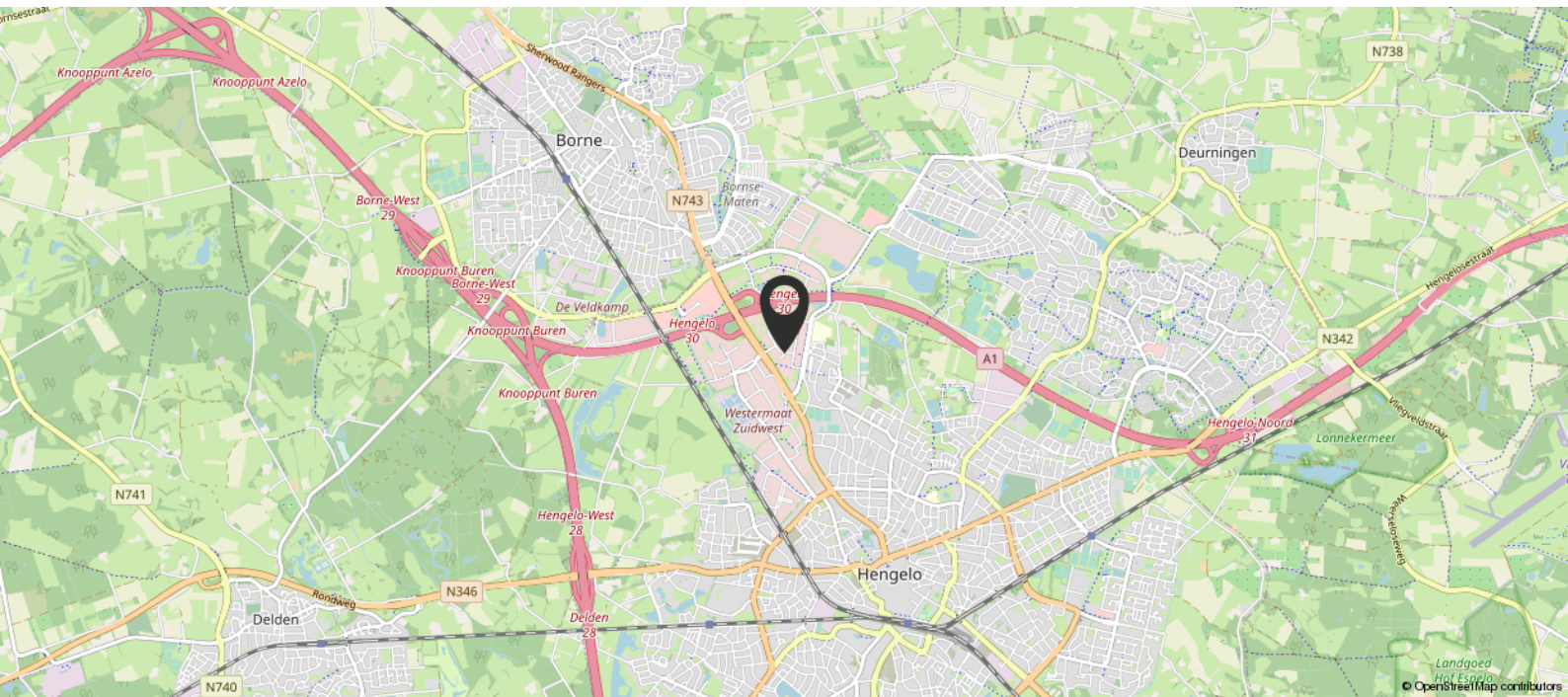
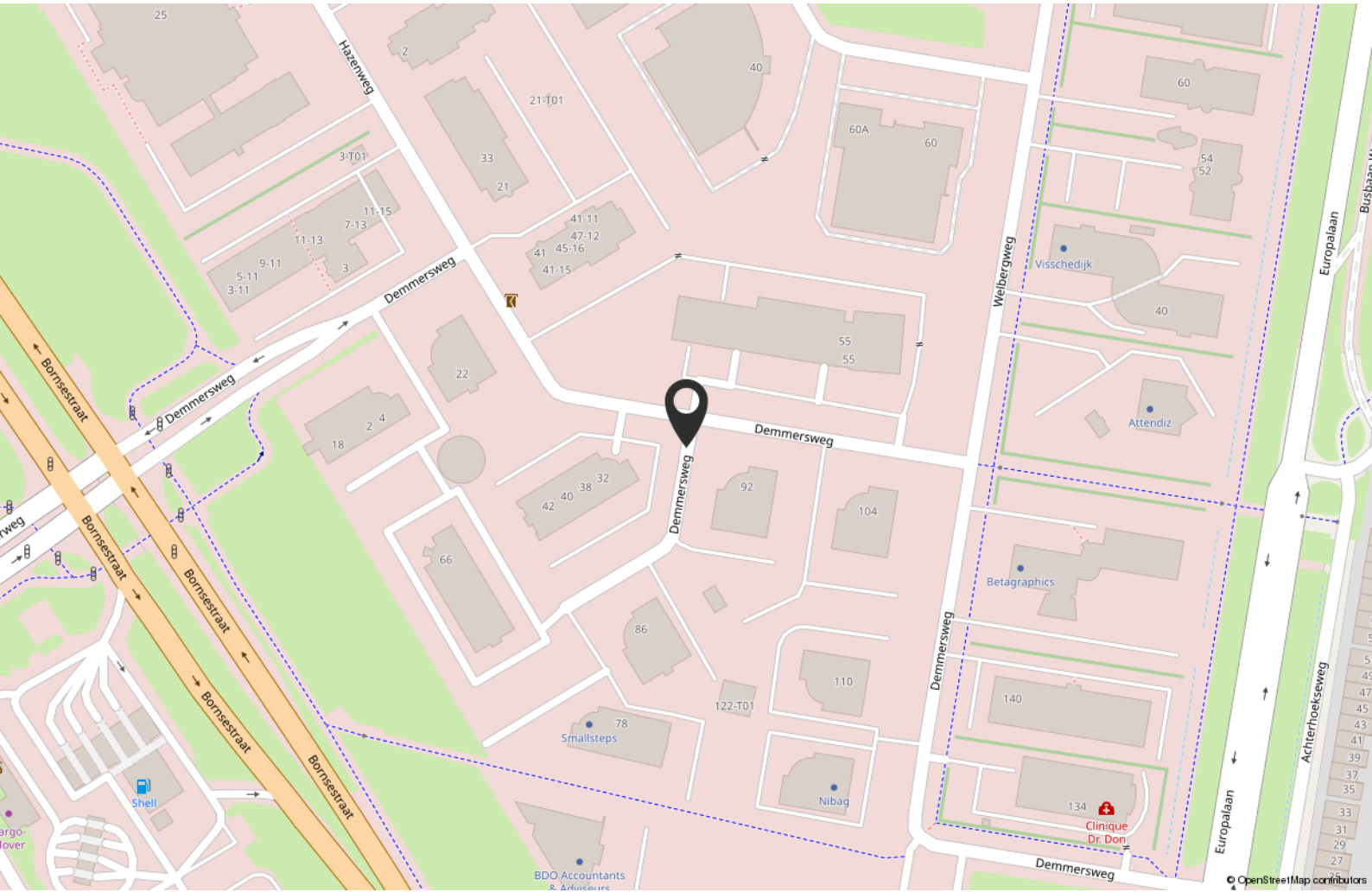






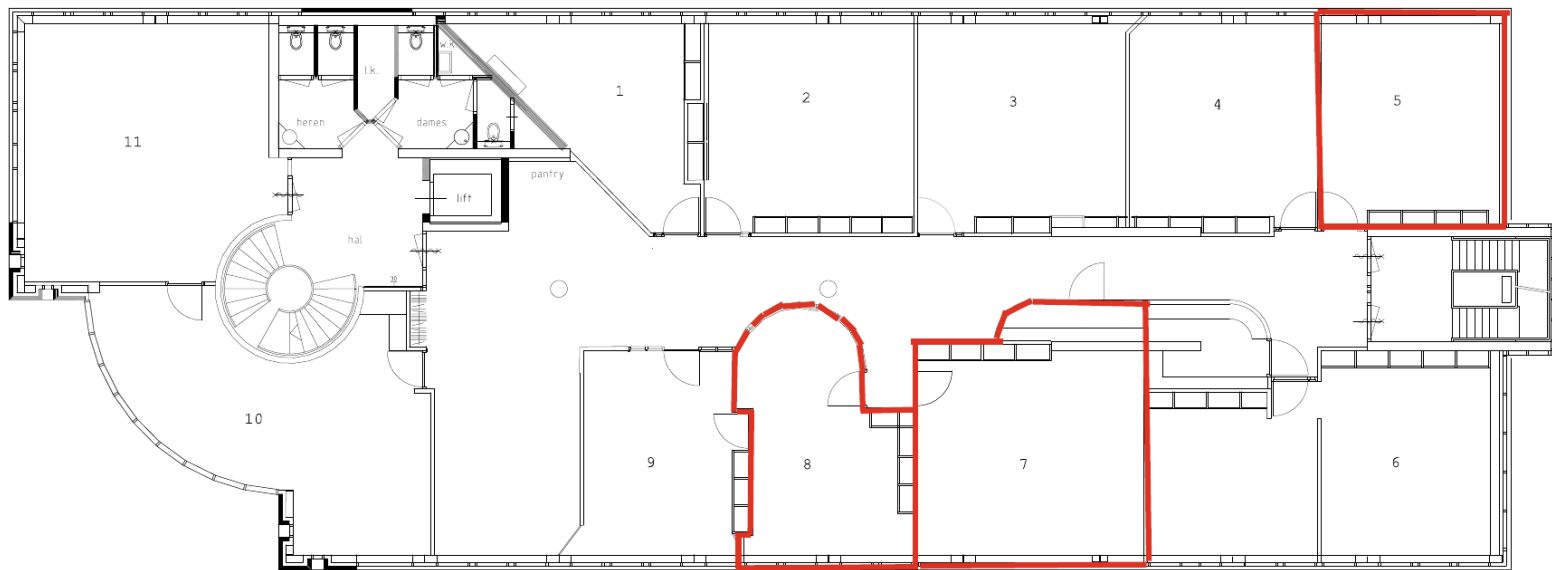


# Locatie



# Plattegrond

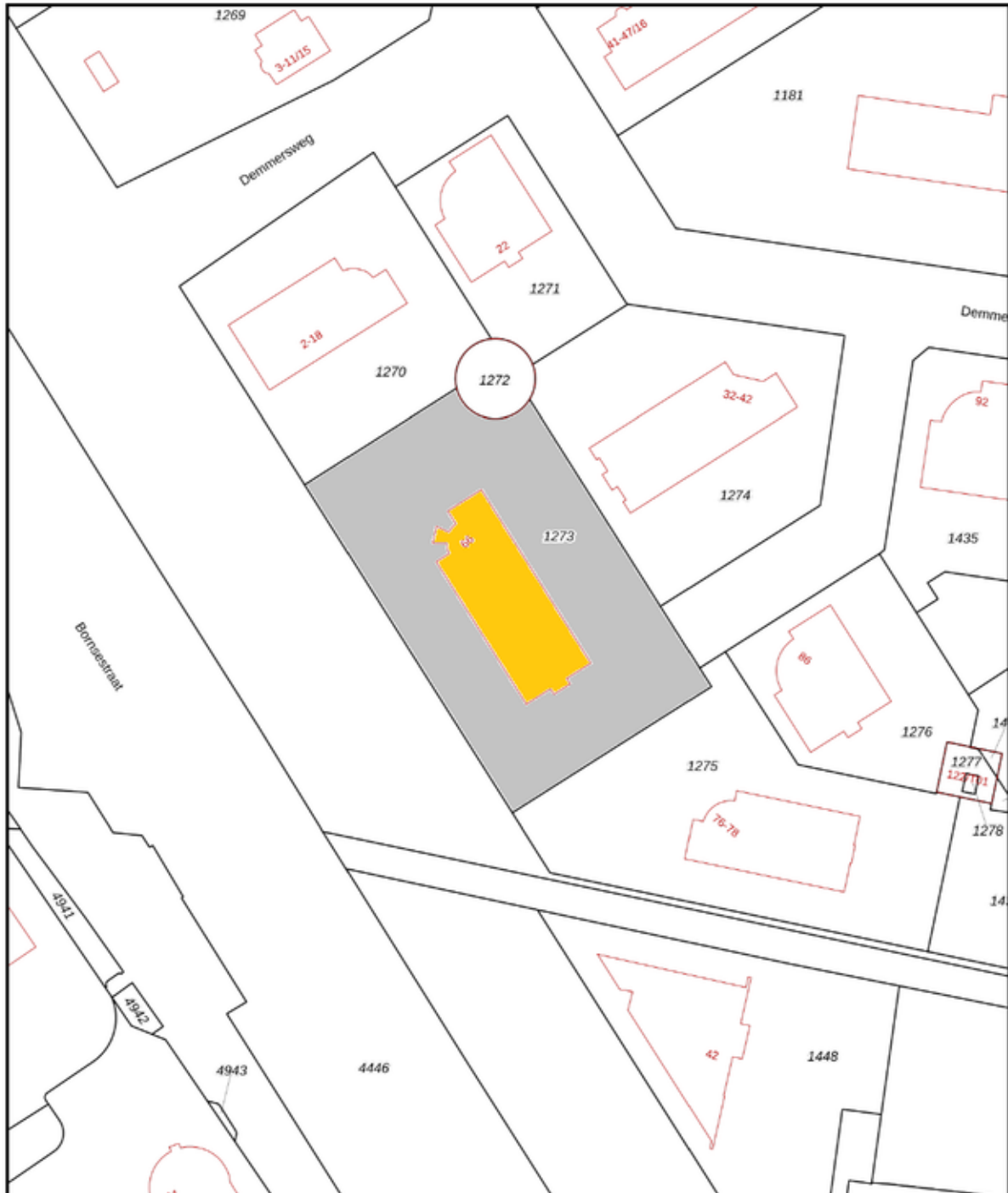
Demmersweg 66 Hengelo  
Tweede Verdieping








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MBG



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel	
	Voorlopige kadastrale grens	Secctie Q	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1273	
	Bebouwing		

Voor een eersludend uittreksel, geleverd op 4 oktober 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden onfeend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Bestemmingsplan

The image shows a screenshot of a web-based planning tool. On the left, a map displays a purple-colored business site with a red location pin. A green hatched area is visible in the bottom-left corner. On the right, a blue header bar contains the title 'Bedrijventerrein Westermaat' and the municipality 'gemeente Hengelo'. Below the header, a white panel lists zoning and building regulations. The map interface includes navigation icons (home, list, menu, print) and zoom controls (+, -).

**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%

# Bestemmingsplan

04-10-2022 10:00

Bedrijventerrein Westermaat: Artikel 8 Bedrijventerrein - Kantoor

## 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 geluidzoneringsplichtige 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. fietsenstallingen;
- 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 m<sup>2</sup> 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:

# Bestemmingsplan

04-10-2022 10:00

Bedrijventerrein Westermaat: Artikel 8 Bedrijventerrein - Kantoor

- 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 m<sup>2</sup>;
- 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.



# 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!



Vastgoedconsultant

**Amber van Tubbergh**



06 - 86 86 51 25



[amber@boersenlem.nl](mailto:amber@boersenlem.nl)



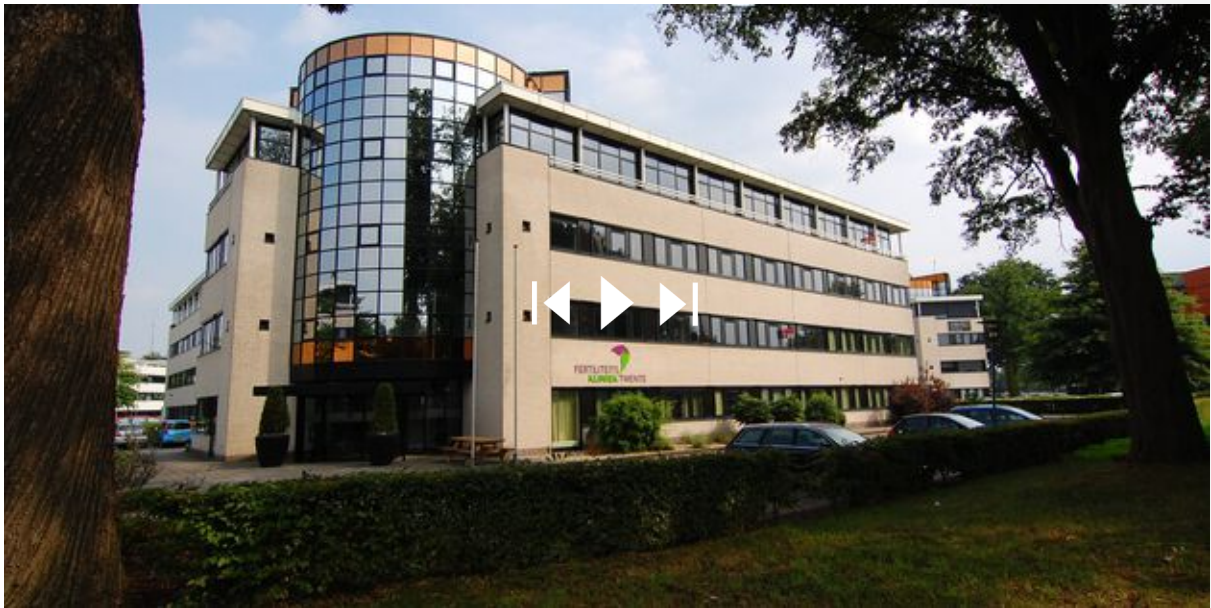
**BOERS  
& LEM**



# Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Demmersweg 66, 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.