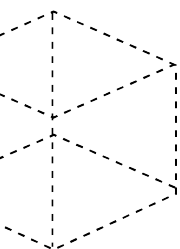
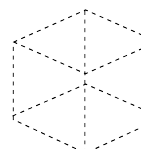




**TE HUUR**

**KANTOORRUIMTE**

**"Het Levelsplein", Hengelo**



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	2000
Metrage	vanaf circa 20 m <sup>2</sup>
Locatie	Businesspark Westermaat, direct aan de A1
Parkeren	op eigen terrein zijn ruim voldoende parkeermogelijkheden. De prijs bedraagt € 33,25 per parkeerplaats per maand te vermeerderen met BTW op aanvraag
Huurprijs	op aanvraag
Aanvaarding	in overleg, doch op korte termijn beschikbaar

# Omschrijving

## "Het Levelsplein"

Ondernemen op uw level, dat is huren naar behoefte op een A1-locatie! Dit concept biedt huurders een variatie aan mogelijkheden. Verschillende wensen, opties en indelingen zijn in overleg met verhuurder bespreekbaar. Flexibele huur -en opzegtermijnen behoren ook tot de mogelijkheden. Intern doorgroeien bij het Levelsplein? Met de diversiteit aan verschillende ruimtes zit er altijd iets passends bij u tussen en kunt u intern bij het Levelsplein verhuizen.

De beschikbare kantoorruimtes maken deel uit van "Het Levelsplein", dit zijn representatieve en moderne kantoorpanden die grenzen aan een gezamenlijk plein op de toplocatie Businesspark "Westermaat" in Hengelo.

Momenteel zijn per gebouw de volgende kantoorunits beschikbaar voor de verhuur:

### **Hazenweg 2**

#### 1e verdieping:

- Unit 1.8, 1.9 en 1.10 (3 aangrenzende ruimtes): ca. 25 m<sup>2</sup> per kantoorunit, totaal ca. 75 m<sup>2</sup>
  - Huurprijs 1.8: € 565,- per maand all-in, excl. BTW
  - Huurprijs 1.9: € 555,- per maand all-in, excl. BTW
  - Huurprijs 1.10: € 540,- per maand all-in, excl. BTW
- Afzonderlijk per unit of in één geheel te huur.

#### 2e verdieping:

- Unit 2.3 en 2.4 (2 aangrenzende ruimtes): ca. 25 m<sup>2</sup> per kantoorunit, totaal ca. 50 m<sup>2</sup>
  - Huurprijs unit 2.3: € 540,- per maand all-in, excl. BTW
  - Huurprijs unit 2.4: € 540,- per maand all-in, excl. BTW
- Unit 2.3 en 2.4 zijn intern al samengevoegd tot 1 ruimte en derhalve als 1 ruimte te verhuren.

### **Demmersweg 41-47**

#### Begane grond:

- Unit 0.11: ca. 35-40 m<sup>2</sup>
- Huurprijs unit 0.11: € 690,- per maand all-in, excl. BTW

#### 1e verdieping:

- Unit 1.0 t/m 1.2 en unit 1.7 t/m 1.10.
- Unit 1.0, 1.1 en 1.7 zijn circa 20 m<sup>2</sup> per kantoorunit.  
Unit 1.2 en 1.8 t/m 1.10 zijn circa 25 m<sup>2</sup> per kantoorunit  
Totaal ca. 160 m<sup>2</sup>
- Huurprijs unit 1.0, 1.1 en 1.7: € 415,- per unit per maand all-in, excl. BTW
  - Huurprijs unit 1.2 en 1.8 t/m 1.10: 540,- per unit per maand all-in, excl. BTW

De ruimtes op de 1e verdieping zijn samen te voegen tot 1 kantoorruimte van ca. 160 m<sup>2</sup> (excl. gangzone). De ruimte kan in overleg met de eigenaar geheel naar u smaak verbouwd worden.

### **Demmersweg 21-37**

#### Begane grond:

- Unit 0.1: ca. 35 m<sup>2</sup>
- Huurprijs unit 0.1: € 915,- per maand all-in, excl. BTW

### **Lintelerweg 40**

#### Begane grond:

- Unit 0.89
- Unit 0.10
- Huurprijs unit 0.89: € 250,- per maand all-in, excl. BTW
- Huurprijs unit 0.10: € 930,- per maand all-in, excl. BTW

# Omschrijving

Groter huren? Dan is wellicht de ruimte van ca. 370 m<sup>2</sup> in de Lintelerweg 40 wat voor u! Bij deze ruimte wordt de bestaande unit 0.12 voorzien van een extra verdiepingsvloer en wordt de ruimte compleet naar uw wens opgeleverd. Deze ruimte is enkel beschikbaar voor huurders die voor langere termijn willen huren. De bijgevoegde plattegrondtekening en impressies geven u een goed beeld van deze te realiseren ruimte.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Hengelo (O)

Sectie: Q

Nummer: 1386

## Voorzieningen

- representatieve gezamenlijke entree;
- systeemplafonds voorzien van verlichtingsarmaturen;
- topkoeling;
- databekabeling;
- alarm;
- lift;
- gedeelde pantry;
- sanitaire voorzieningen;
- glasvezelverbinding;
- mogelijkheden tot het huren van vergaderruimtes in verschillende groottes.

## Locatie

Strategisch en direct gelegen aan de A1 en goed bereikbaar voor iedereen. Een toplocatie die wordt ingericht op basis van hoge kwaliteitseisen, dat is Businesspark Westermaat in Hengelo. Het kantoorpand is gelegen nabij het hotel, restaurant en congrescentrum Van der Valk en de studio's van Radio Oost. De landschappelijke kwaliteit van de omgeving met bestaande houtwallen en boombestanden vormt een prima decor voor de stijlvolle architectuur en representatieve uitstraling van het kantoorpand.

## Bereikbaarheid

Het kantoorgebouw is gelegen op Businesspark "Westermaat" te Hengelo, dat direct is gelegen aan de snelweg A1 en derhalve uitstekend bereikbaar. In de directe nabijheid ligt de HOV-lijn.

## Parkeergelegenheid

Op eigen terrein zijn ruim voldoende parkeermogelijkheden. Er is mogelijkheid om parkeerplaatsen te huren. De prijs bedraagt € 33,25 per parkeerplaats per maand te vermeerderen met BTW.

## Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Westermaat, Bedrijventerrein – Kantoor, bedrijf t/m categorie 3.2.



# Indeling & oppervlakte

## INDELING

Diverse kantoorunits

## OPPERVLAKTE

vanaf circa 20 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

**Huurtermijn**

Flexibele huurtermijnen zijn mogelijk!

**Opzegtermijn**

3 maanden.

**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.

**Aanvaarding**

In overleg, doch op korte termijn beschikbaar.

# Foto's Levelsplein

UNITS VANAF 20 M<sup>2</sup>

Demmersweg 21 - 37



Hazenweg 2



Demmersweg 41-47



Lintelerweg 40



LEVELSPLEIN



# Foto's Hazenweg 2









Foto's  
Hazenweg 2  
*Unit 2.3 & 2.4*

LEVELSPLEIN



# Foto's Demmersweg 41-47







Foto's  
Demmersweg 41-47  
*Unit 0.11*

LEVELSPLEIN





Foto's  
Demmersweg 41-47  
*Unit 1.0 t/m 1.10*

LEVELSPLEIN



# Foto's Demmersweg 21-37









Foto's  
Demmersweg 21-37  
*Unit 0.1*

LEVELSPLEIN





# Foto's Lintelerweg 40









Foto's  
Lintelerweg 40  
*Unit 0.10*

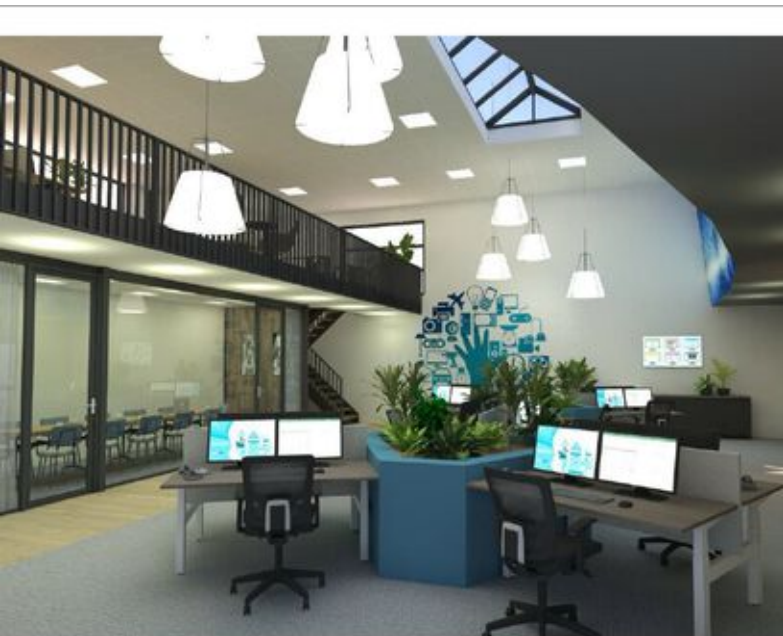
LEVELSPLEIN

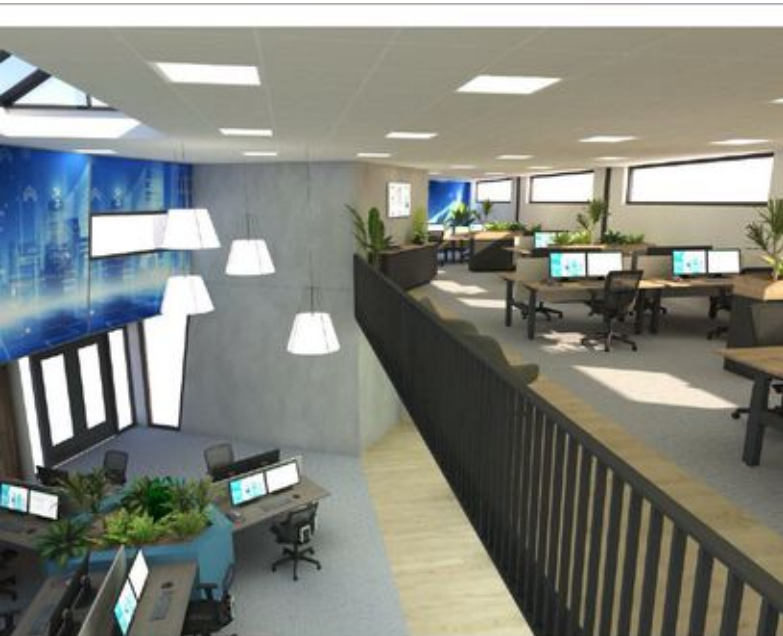
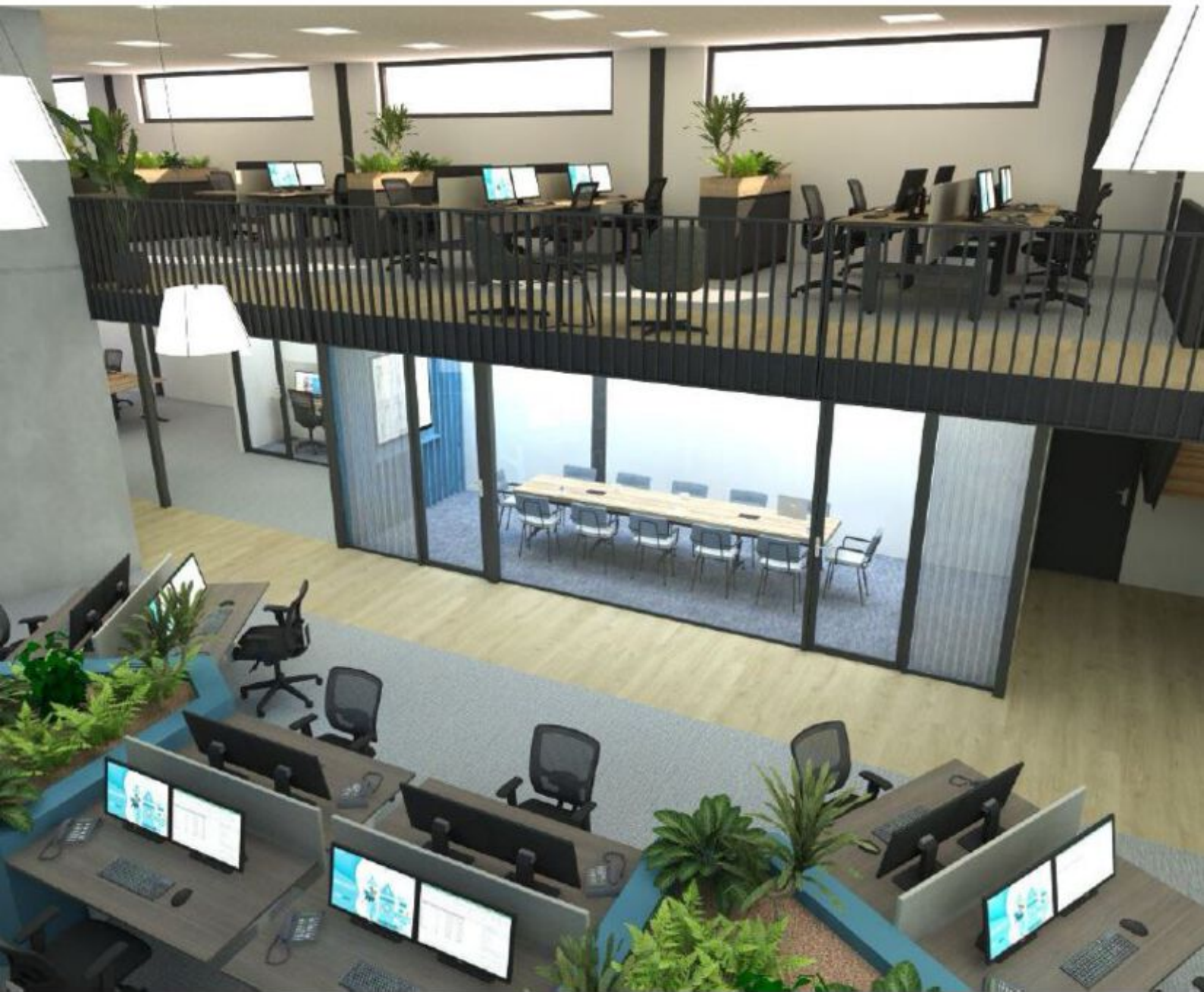


Foto's  
Lintelerweg 40  
*Unit 0.12*

LEVELSPLEIN

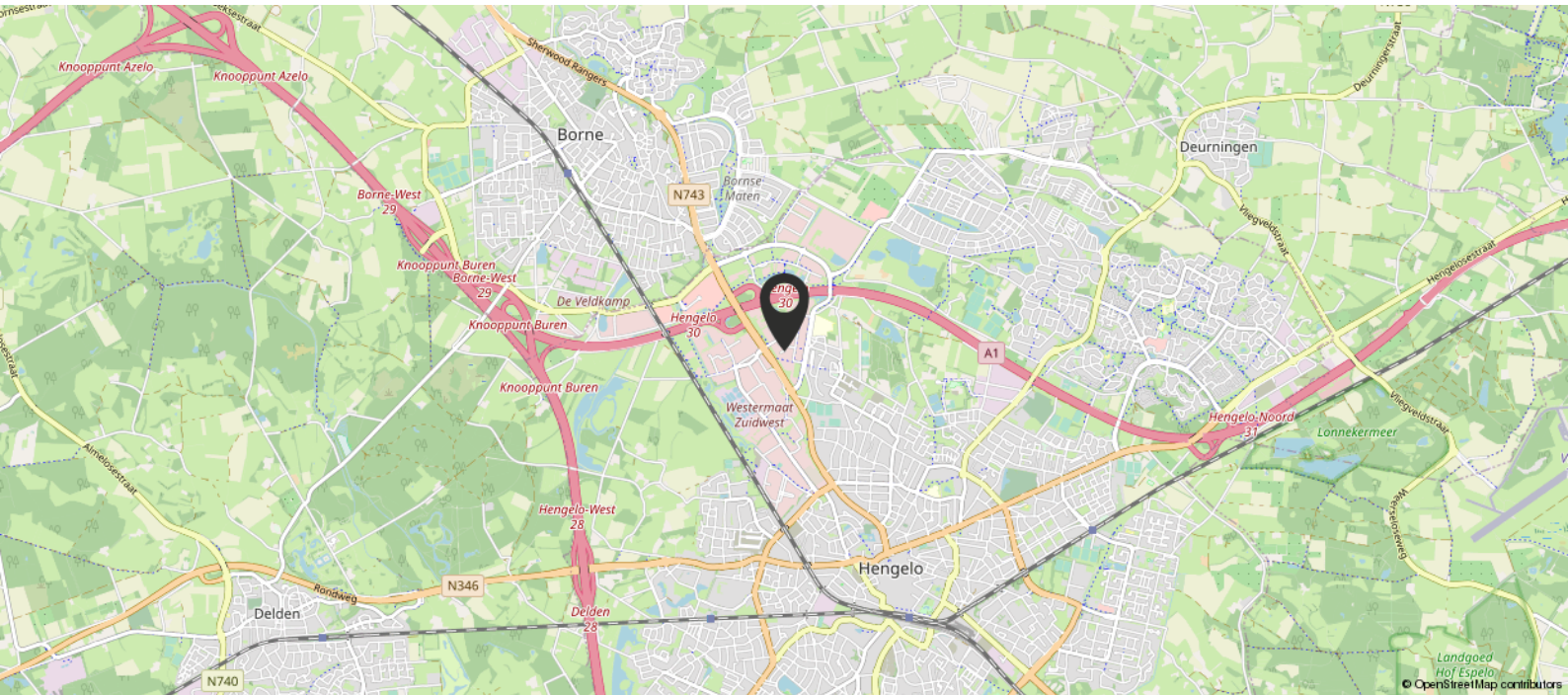
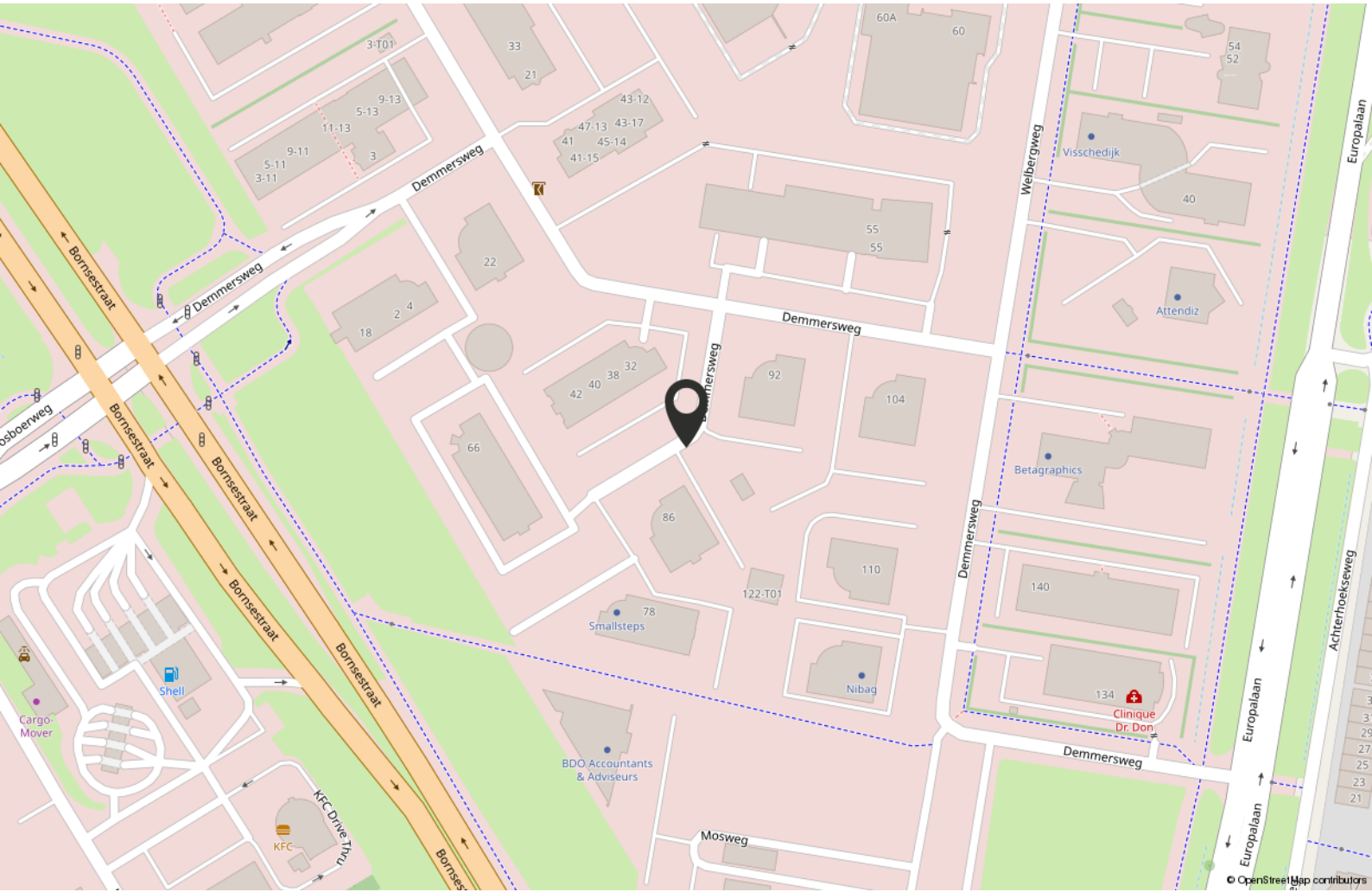








# Locatie




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



0 10 20 30 40 50m

<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel Sectie Q Perceel 1387</p>	
---------------------	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 augustus 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 databankenrecht.

# Bestemmingsplan

**Ruimtelijkeplannen.nl**

ADRES: hazenweg 2  
PLAANAANV OF -NUMMER: X Q

Hazenweg 2, 7556BM Hengelo

GEMEENTE (9): Hengelo  
PROVINCIE (33): Overijssel  
RIJK (29): Rijksoverheid

**BESTEMMINGSPANNEN**

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

- G** Voorbereidingsbesluit flitsbezogdiensten en dark stores voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-03-09)
- R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-02-16)
- G** Parapluplan parkeren Hengelo bestemmingsplan onthoerpeelijk (vastgesteld 2018-05-22)
- G** **Bedrijventerrein Westermaat** bestemmingsplan onthoerpeelijk (vastgesteld 2010-11-10)

**STRUCTUURVISIES**

- G** Omgevingsprogramma nieuwe energie 2021-2030 structuurvisie vastgesteld (2022-02-09)

Verberg plannen

20 m

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

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

249804, 478394

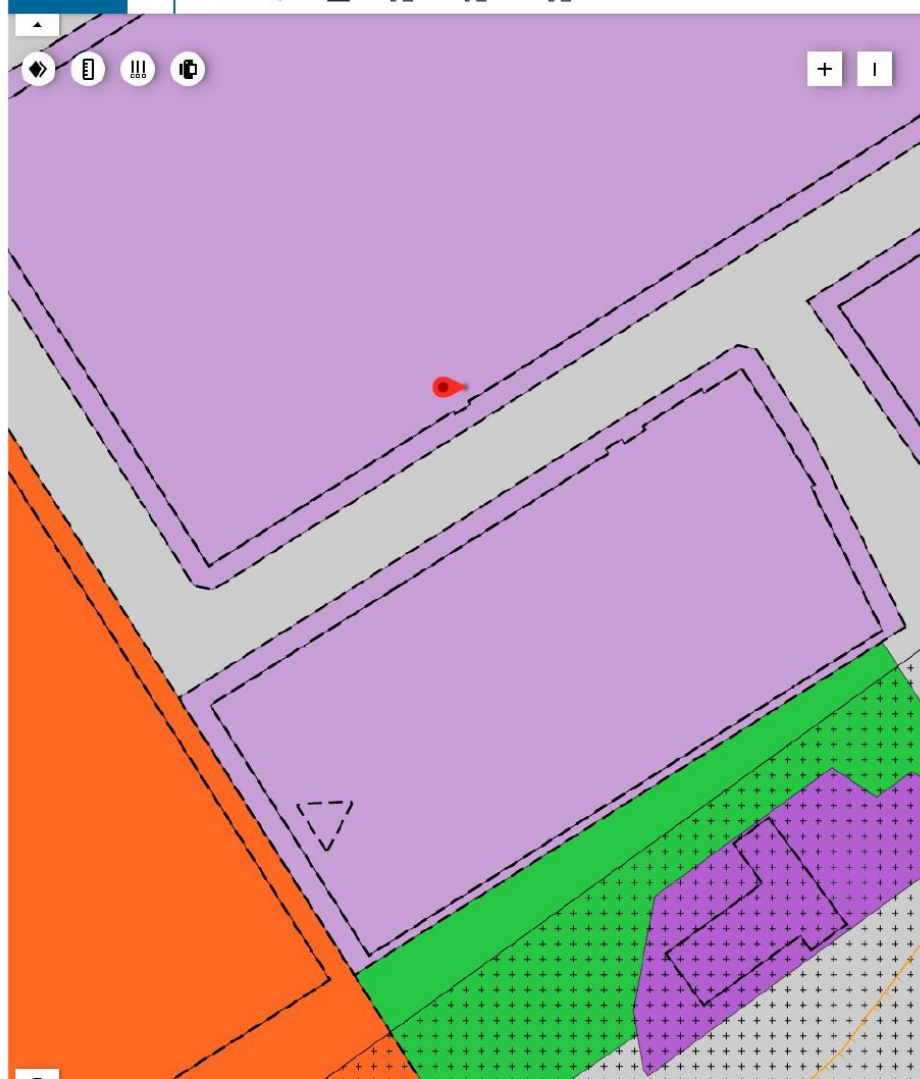
Enkelbestemming  
Bedrijventerrein - Kantoor

Bouwvlak

Funcieaanduiding  
bedrijf tot en met categorie 3.2

Maatvoering  
maximum bouwhoogte: 20 m

Maatvoering  
maximum bebouwingspercentage  
terrein: 60%



# Bestemmingsplan

## 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

- 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.



# Bestemmingsplan

## **8.7.2 Procedure wijziging**

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in de artikelen 8.7.1 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!



**Vastgoedconsultant**

**Amber van Tubbergh**



06 - 86 86 51 25



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



**BOERS  
& LEM**

# Bekijk "Het Levelsplein" online!

BOERS  
& LEM

Levelsplein 0 ong, 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](mailto:INFO@BOERSENLEM) | [WWW.BOERSENLEM.NL](http://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.

