

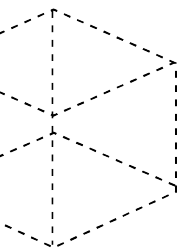
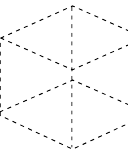


# TE HUUR

## KANTOORRUIMTE OP DE 2E VERDIEPING

Welbergweg 70, Hengelo

Huurprijs € 70,- per m<sup>2</sup> per jaar



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	1999
Oppervlakte bedrijfspand	circa 483 m <sup>2</sup>
Verdiepingen	3
Locatie	gelegen op Bedrijventerrein "Westermaat"
Parkeren	ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Parkeernorm 1:30
Huurprijs parkeren	€350,- per parkeerplaats per jaar, te vermeerderen met BTW
Bestemming	bestemming Bedrijventerrein - Kantoor
Aanvaarding	per direct

# Omschrijving

Op een uitstekende locatie bieden wij, op het businesspark "Westermaat", dit moderne en representatieve kantoorpand aan voor de verhuur. Op de tweede verdieping van het pand worden verschillende kantoorunits aangeboden voor de verhuur, waarbij deelverhuur mogelijk is vanaf circa 83 m<sup>2</sup>.

## Indeling en oppervlakte

De totale oppervlakte van de beschikbare kantoorruimte is circa 483 m<sup>2</sup>, welke als volgt is onderverdeeld:

### Indeling en metrage

Unit A, circa 83 m<sup>2</sup>, waarvan een deel verhuurd

Unit B, circa 152 m<sup>2</sup>

Unit C, circa 113 m<sup>2</sup>

Unit D, circa 135 m<sup>2</sup>, verhuurd

Door de huidige indeling van de kantoorruimte is het ook mogelijk om meerdere units met elkaar te combineren en de kantoorruimte naar wens in te delen. Wij gaan hierover graag met u in gesprek.

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.

### Kadastrale gegevens

Gemeente: Hengelo (O)

Sectie: Q

Nummer: 1298

### Voorzieningen

Het object zal schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Kantoorruimte:

- verwarming middels cv;
- systeemplafonds;
- verlichtingsarmaturen;
- gezamenlijke pantry;
- kabelgoten v.v. data en elektra;
- toiletgroep (dames en heren);
- vloerbedekking;
- lift.

### Locatie

Het kantoorpand is gelegen aan de op- en afrit van de A1 op kantorenpark 'Westermaat'. Nabij het gebouw bevindt zich onder andere het hotel/restaurant en congrescentrum Van der Valk en de studio's van RTV Oost. Op het kantorenpark zijn enkele prominente bedrijven/ instellingen gevestigd, zoals RTV Oost, Excellence, Strukton, Deltics, Siebert & Wassink, Dura Vermeer en Belastingkantoor Twente.

### Bereikbaarheid

Het kantorenpark is op korte afstand van de op-/afrit van de Rijksweg A1 gesitueerd welke in directe verbinding staat met de Rijksweg A35. De bereikbaarheid per auto is derhalve uitstekend. Ook met het openbaar vervoer is het kantoorgebouw goed te bereiken.

# Omschrijving

## **Parkeergelegenheid**

Ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Parkeernorm 1:30.

## **Bestemmingsplan**

Gelegen op Bedrijventerrein Westermaat. Bestemming Bedrijventerrein – Kantoor.

## **Servicekosten**

In overleg

Deze kosten hebben betrekking op onderstaande leveringen en diensten:

- onderhoud en keuringskosten technische installaties
- onderhoud en keuringskosten elektrische installaties
- onderhoud en keuringskosten toegangssysteem
- verbruik gas inclusief meterhuur
- verbruik water inclusief meterhuur
- verbruik elektra inclusief meterhuur
- schoonmaak en onderhoud buitenterrein en de algemene ruimtes
- groenvoorziening
- glas- en gevelbewassing
- vuilafvoer
- ongediertebestrijding
- glasverzekering (buitenglas)
- divers klein onderhoud
- kosten parkmanagement
- Administratiekosten ad 5% over de hierboven geleverde diensten



# Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Unit A	circa 83 m <sup>2</sup> , waarvan een deel verhuurd
Unit B	circa 152 m <sup>2</sup>
Unit C	circa 113 m <sup>2</sup>
Unit D	circa 135 m <sup>2</sup> , verhuurd

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

Kantoorruimte: € 70,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW.

Parkeren: € 350,- per parkeerplaats per jaar, te vermeerderen met BTW.

Dit betreft de huurprijs in de huidige staat. Verhuurder is bereid om mee te denken in uw wensen wat betreft een eventuele verbouwing.

## Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 3 jaar met aansluitend 3 verlengingsjaren.

## Opzegtermijn

6 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 huur

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

## Huurovereenkomst

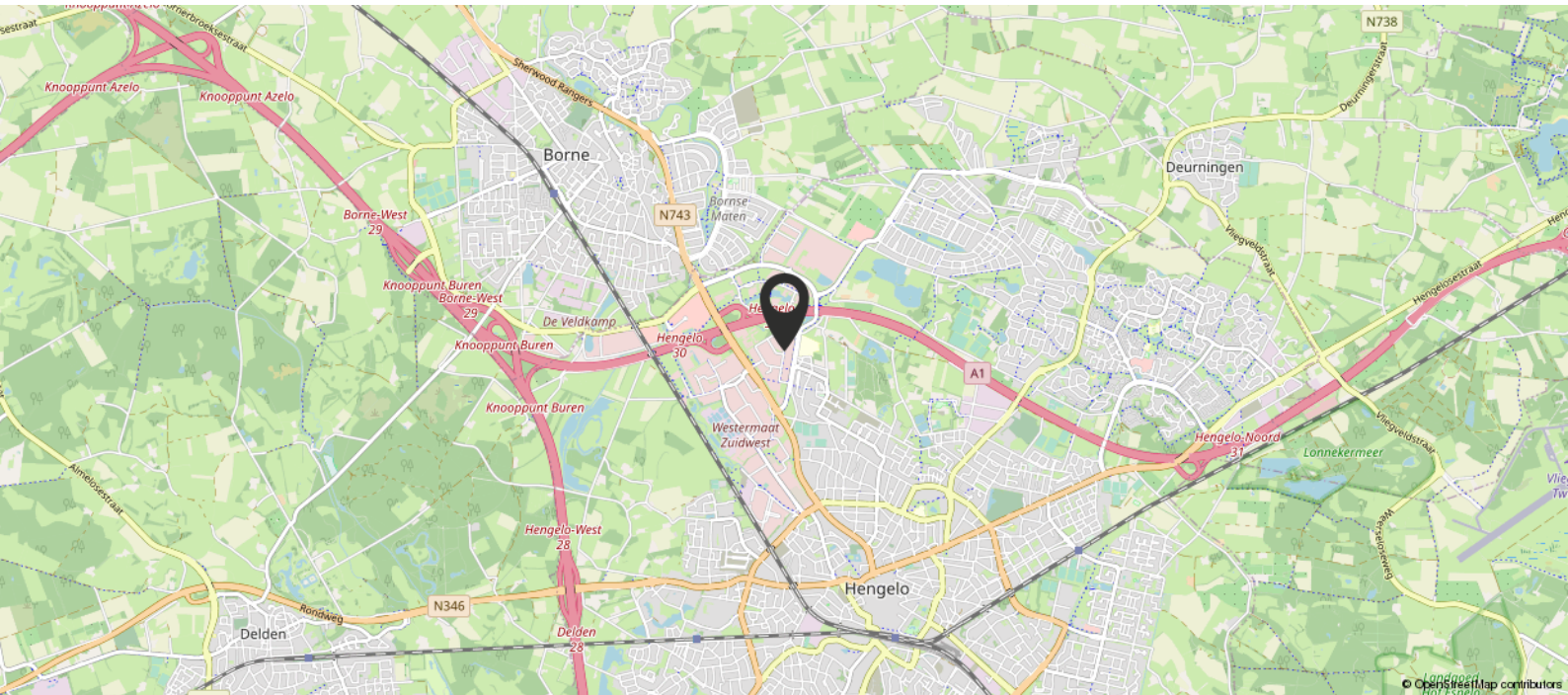
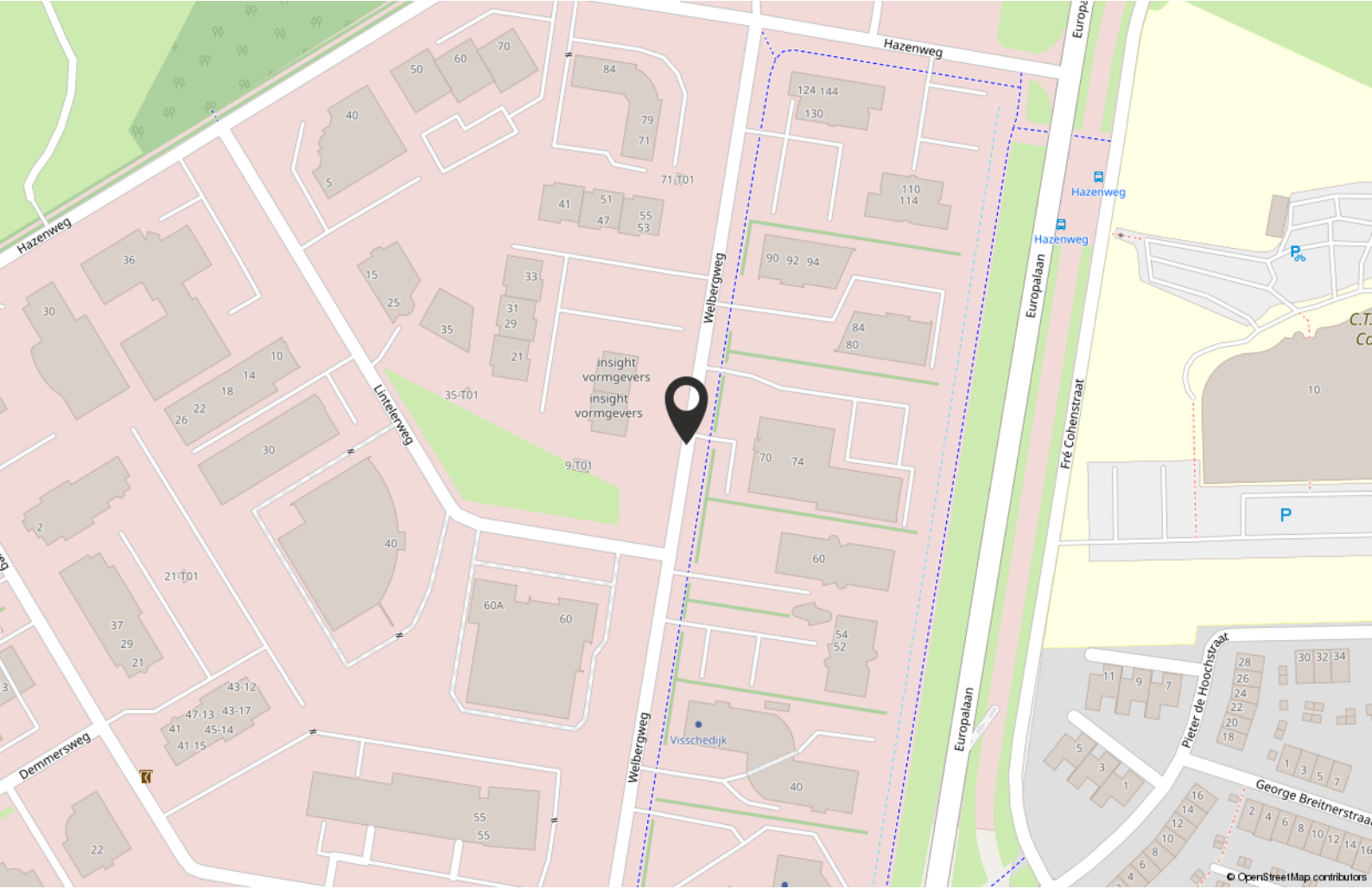
Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW.

## Aanvaarding

Per direct.



# Locatie



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Welbergweg



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel</p> <p>Sectie Q</p> <p>Perceel 1298</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 maart 2023  
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

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

PLEKINFO DOCUMENTEN KEIMMERKEN

250043-6, 47842 1.7

**Enkelbestemming**  
Bedrijventerrein - Kantoor

**Bouwvlak**

**Funcieaanduiding**  
bedrijf rot en met categorie 3.1

**Maatvoering**  
maximum bouwhoogte: 20 m

**Maatvoering**  
maximum bebouwingspercentage terrein: 60%

**Ruimtelijkeplannen.nl**  
ADRES: Welbergweg 70 Hengelo  
PLAATNAAM OF -NUMMER: X Q

Welbergweg 70, 7556PE Hengelo

GENEENTE (10) PROVINCIE (94) RIJK (29)

**BESTEMMINGSPANNEN**

- G** Parapluplan ritsvoorzorgdiensten en dark stores  
bestemmingsplan ontwerp (2023-03-21)
- R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters  
voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-11-08)
- G** Voorbereidingsbesluit ritsvoorzorgdiensten en dark stores  
voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-03-09)
- G** Parapluplan parkeren Hengelo  
bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2018-05-22)
- G** Bedrijventerrein Westermaat  
bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2010-11-10)

**STRUCTUURVISIES**

- G** Omgevingsprogramma nieuwe energie 2021-2030  
structuurvisie

Verberg plannen

50 m

# 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

# Bestemmingsplan

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.

## **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 dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Welbergweg 70, 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.