



Bedrijventerrein "Westermaat"

TE HUUR

kantoorruimte in bedrijfscomplex

Höltersweg 75, Hengelo
Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij aan, kantoorruimte op de verdieping van het bedrijfsgebouw waar ook "Huigens Music" en "Stella" is gevestigd, aan de Hölterweg 75 te Hengelo. De ruimte beschikt onder andere over een eigen entree en 4 kamers en is daarmee goed te gebruiken als zelfstandige kantoorruimte of bijvoorbeeld als lesruimte.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westermaat" met als bestemming "Bedrijventerrein – Industrie" en functieaanduidingen "bedrijf tot en met categorie 3.2" en "detailhandel perifeer".

Kadastraal

Gemeente	Hengelo (O)
Sectie	A
Nummer	4434

Bouwjaar

2000.

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 110 m² en is als volgt onderverdeeld :

Bouwlaag	Omschrijving *	Oppervlakte
1e verdieping	Kamer 1	ca. 29 m ²
1e verdieping	Kamer 2	ca. 15 m ²
1e verdieping	Kamer 3	ca. 15 m ²
1e verdieping	Kamer 4	ca. 16 m ²
1e verdieping	Algemene ruimtes	ca. 35 m ²
Totaal		ca. 110 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurmakelaar 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.

* Het object wordt als geheel verhuurd.



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

- Eigen entree
- Sanitair
- Pantry
- Systeemplafond v.v. verlichtingsarmaturen
- Parkeergelegenheid



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 950,-- per maand, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

5 jaar.

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 jaar.

Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-ervangende opslag worden berekend.

Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief eventuele servicekosten en inclusief btw.

Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI - Alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.



LOCATIE

Bereikbaarheid

Het object is uitstekend te bereiken. De op- en afrit van de A1 ligt op 2 minuten rijafstand en het centrum van Hengelo is binnen 5 minuten te bereiken. Daarnaast is het centraal station van Hengelo binnen 20 minuten te bereiken met het openbaar vervoer.

Omgevingsfactoren

Op bedrijventerrein "Westermaat" zijn verschillende bedrijven gevestigd. In de directe omgeving bevinden zich onder andere de Welkoop, KFC, Leen Bakker en Dura Vermeer. In het gebouw zelf is tevens Huigens Music gevestigd.

Locatieaanduiding

De Hölterweg ligt naast de Bornsestraat en is centraal gelegen op het bedrijventerrein. Het gehuurde bevindt zich op de eerste verdieping van het "Huigens Music" pand.

Parkeren

Het bedrijfscomplex beschikt over voldoende parkeergelegenheid.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

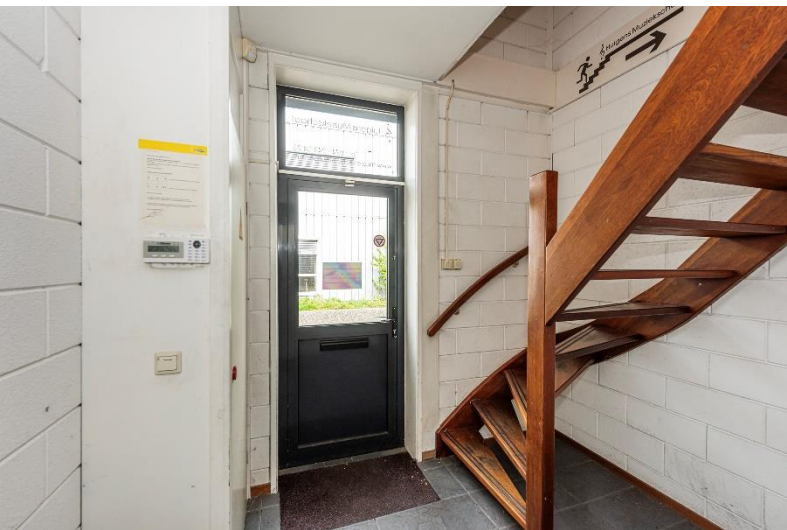
Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.







OVER ONS

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars heeft binnen haar vakgebied op een breed terrein veel kennis en ervaring opgebouwd en is diep geworteld in deze regio.

Wij streven ernaar een full-service kantoor te zijn. Hierdoor zijn wij in staat op alle facetten van de vastgoedsector onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Voor ieder onderdeel staat ons kantoor garant voor een hoge mate van knowhow.

Het kantoor kenmerkt zich door een gezonde agressieve commerciële aanpak. Door de specialistische werkwijze en de directe betrokkenheid van de directieleden werkt men zeer resultaatgericht. Het kantoor positioneert zich in het hogere segment van de zakelijke vastgoedmarkt. Creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid, deskundigheid en rendement per m² zijn kernbegrippen.



Rob Temmink
053 485 22 44

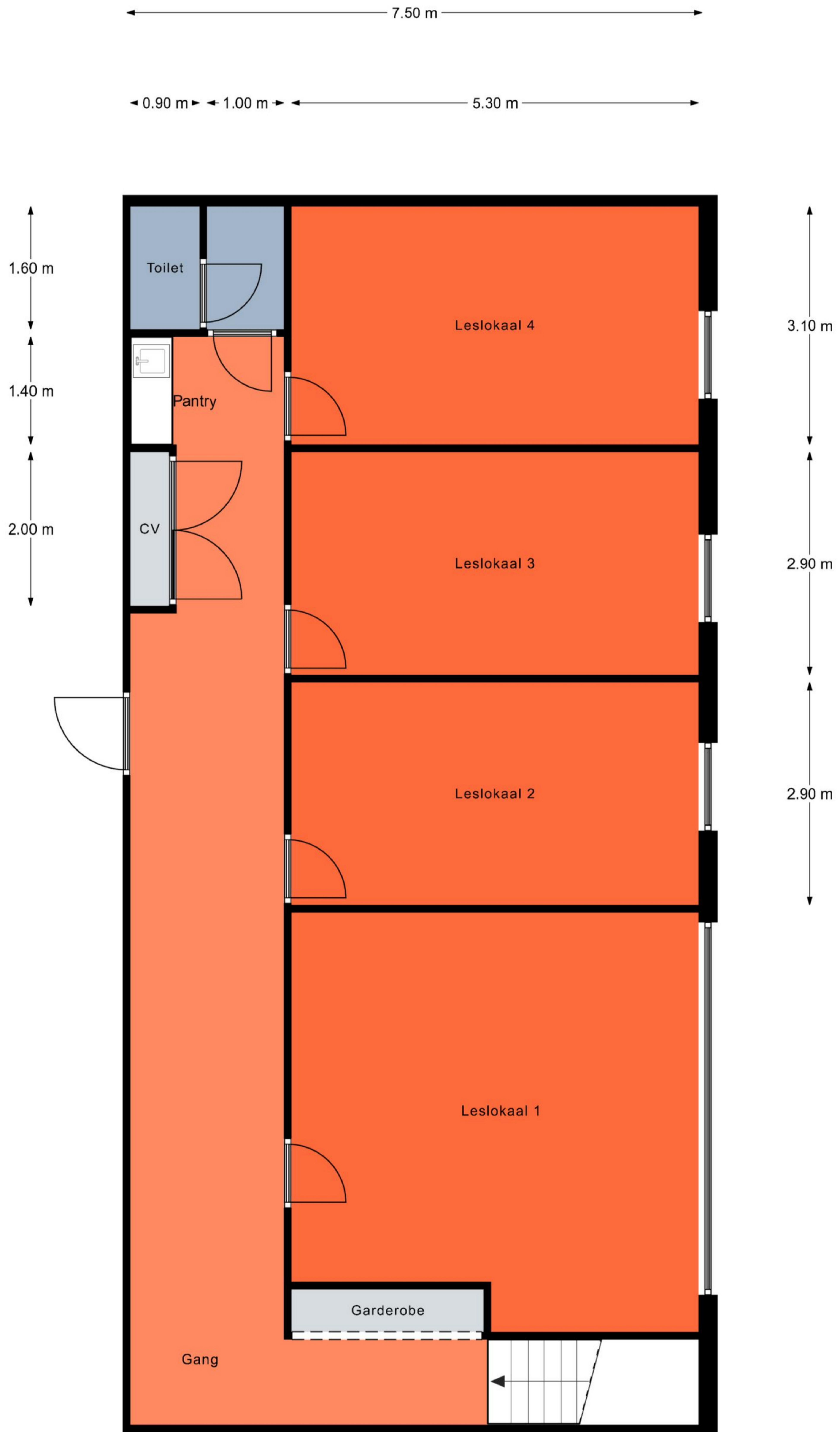


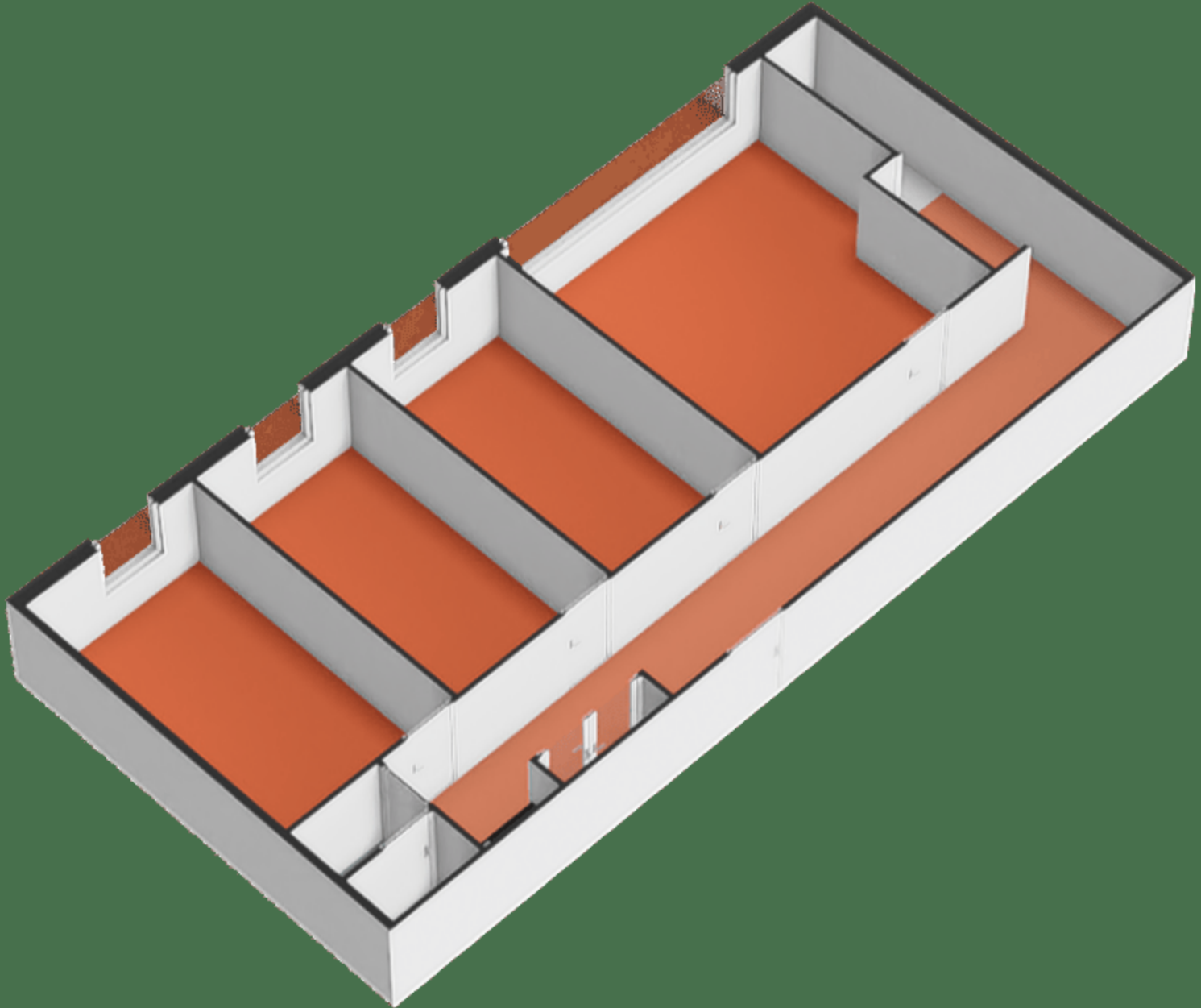
Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN





< Opnieuw zoeken

Hölterweg 75, 7556BS Hengelo

Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Bedrijventerrein Westermaat

Bestemmingsplan Gemeente Hengelo
meer kenmerken

vastgesteld 10-11-2010 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijla

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

- Bedrijventerrein - Industrie
- Verkeer - Verblijfsgebied

Bouwvlakken (2)

- bouwvlak
- bouwvlak

Functieaanduidingen (3)

- bedrijf tot en met categorie 3.2
- bedrijf tot en met categorie 4.2

Artikel 7 Bedrijventerrein - Industrie

- [7.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [7.2 Bouwregels](#)
- [7.3 Nadere eisen](#)
- [7.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [7.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [7.6 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [7.7 Wijzigingsbevoegdheid](#)

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. brandstofverkoopspunt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkoopspunt motorbrandstoffen met lpg";
- c. een LPG-vulpunt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "vulpunt lpg";
- d. bij een brandstofverkoopspunt 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 autobenodigheden. 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;
 - 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:

- 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, dan wel in de grens, mits het gebouw aaneen wordt gebouwd met het gebouw op het naastgelegen perceel;

- 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" toegestane bebouwingspercentage.

7.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per aanduiding bedragen;
- c. 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;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 7 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 10 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 500 m³ bedragen;
- g. 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:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en uitsluitend achter de voorgevel van het bedrijfsgebouw en de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag per bedrijfswoning niet meer dan 50 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,25 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. 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:

- 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.

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.

7.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag ten hoogste 3 meter bedragen met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidings voor de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- b. 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:

- a. er treedt hierdoor geen hinder op voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving;
- b. 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:

- 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.

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:

- 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.

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:

- a. een bedrijfswoning, anders dan op grond van het bepaalde in [7.1](#) onder h is toegestaan;
- b. [detailhandel](#), met uitzondering van [internethandel en/of telefonische colportage](#) en/of het bezorgen van door particulieren gekochte goederen.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

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](#) òf 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.

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 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.

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.



Goed verzekerd met Snelder Zijlstra Verzekeringen

Of je nu net begonnen bent als ondernemer of recentelijk wijzigingen hebt doorgevoerd binnen jouw bedrijf, onze verzekeringsadviseur staat voor je klaar. Samen inventariseren we welke verzekeringen er al afgesloten zijn en welke nog nodig zijn voor jouw onderneming. Wij lopen zorgvuldig na of ze aansluiten op de actuele situatie van jouw bedrijf.

De best passende verzekering voor

- ✓ Gebouwen
- ✓ Bedrijfsschade
- ✓ Aansprakelijkheid
- ✓ Werknemers
- ✓ Transport
- ✓ Mobiliteit

Contact opnemen?

Onze verzekeringsadviseur komt graag langs voor een vrijblijvende check-up. Neem contact op voor meer info!

053 485 22 55

verzekeringen@snelderzijlstra.nl

snelderzijlstra.nl

*Plan een
kosteloze
check-up!*



**snelderzijlstra.nl/
zakelijk-verzekeren**



Niels Voortman
Adviseur
zakelijke verzekeringen