

| Brochure

Hengelo
Wegtersweg 40
7556 BR



Wij zijn JB Vastgoed Advies

JB Vastgoed Advies is ontstaan uit het reeds jaren bestaande kantoor MulderNijkamp. Met het aantrekken van een mede-eigenaar en het uitbreiden van onze dienstverlening hebben we besloten de naam te wijzigen naar JB Vastgoed Advies.

Zo kunnen we ons nog meer specialiseren in (commercieel) vastgoed, vastgoed beheer, taxaties voor zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.

Enschedeestraat 94

7551 EP Hengelo

074 205 10 18

info@jbvastgoedadvies.nl



Even voorstellen



Bert Mulder RM/RT

06 02 38 58 34

bert@jbvastgoedadvies.nl



Job Zwart RT

06 19 96 54 59

job@jbvastgoedadvies.nl



Mieke de Vries

074 205 10 18

mieke@jbvastgoedadvies.nl



Eline Kleinsman

074 205 10 18

eline@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

074 205 10 18

tom@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

Omschrijving	5
Indeling en oppervlakte(n)	7
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
Foto's	15
Plattengrond(en)	24
Kadaster	26



Omschrijving



Algemeen

Op een uitstekende locatie op het populaire bedrijventerrein "Westermaat-Zuid" bieden wij deze representatieve kantoorruimte van ca. 375 m2 aan. De ruimte heeft een functionele indeling met zowel open werkplekken als afgesloten kantoren, ideaal voor bedrijven die behoefte hebben aan flexibiliteit en een professionele werkomgeving. De kantoorruimtes zijn verdeeld over verschillende kamers, waaronder open werkplekken en afgesloten kantoren, ideaal voor zowel samenwerking als geconcentreerd werken. De ruimte is zeer netjes afgewerkt met systeemplafonds en tapijt.

Het atrium is optioneel bij te huren. De wens van eigenaar is om het atrium gezamenlijk te gebruiken met de huurder van de eerste verdieping als ontmoetingsplek, kantine en recreatieve ruimte.

Locatie

De bedrijfsruimte is gelegen op bedrijventerrein "Westermaat-Zuid" nabij de op- en afritten van de Rijksweg A35, welke naar de A1 en Duitsland leidt. Enkele bedrijven in de nabije omgeving zijn LOXAM Rental, BMN Bouwmaterialen, Versteeg Glas en montage en StepStones.

Bereikbaarheid

Het object is uitstekend bereikbaar door de perfecte ligging ten opzichte van het centrum van Hengelo. Tevens is er op loopafstand een busstation en nabij zijn de op- en afritten van de A1 gelegen, wat er voor zorgt dat het pand zowel met eigen vervoer als met openbaar vervoer goed bereikbaar is.



Omschrijving

Huurprijs

De huurprijs voor het object betreft € 89,- per m2 per jaar excl. BTW en G/W/E.

Huurtermijn

Uitgangspunt is een huurperiode van 5 jaar.
Afwijken hiervan is mogelijk in overleg met verhuurder.

Indeling / oppervlaktes

Het object heeft een totale oppervlakte van ca. 375 m² welke als volgt is onderverdeeld:

Begane grond:

- Atrium/entree, gezamenlijk gebruik.

Eerste verdieping:

- Diverse kantoorruimtes, eigen toiletgroep en op verzoek van huurder wordt er op de verdieping een keuken geplaatst.

Parkeervoorzieningen

Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Voorzieningen

- Toiletvoorzieningen;
- Eigen keukenvoorziening in overleg met huurder;
- Systeemplafond i.c.m. inbouw verlichtingsarmaturen;
- Geheel voorzien van vloerbedekking;
- Eigen entree;
- Verwarming via cv-ketel i.c.m. radiatoren;
- Veel natuurlijk daglicht door vele raampartijen!;

De bestaande trap zal komen te vervallen, daarvoor in de plaats zal er een trap geplaatst worden in het atrium naar de loopbrug waarbij direct de kantoren bereikbaar zijn.

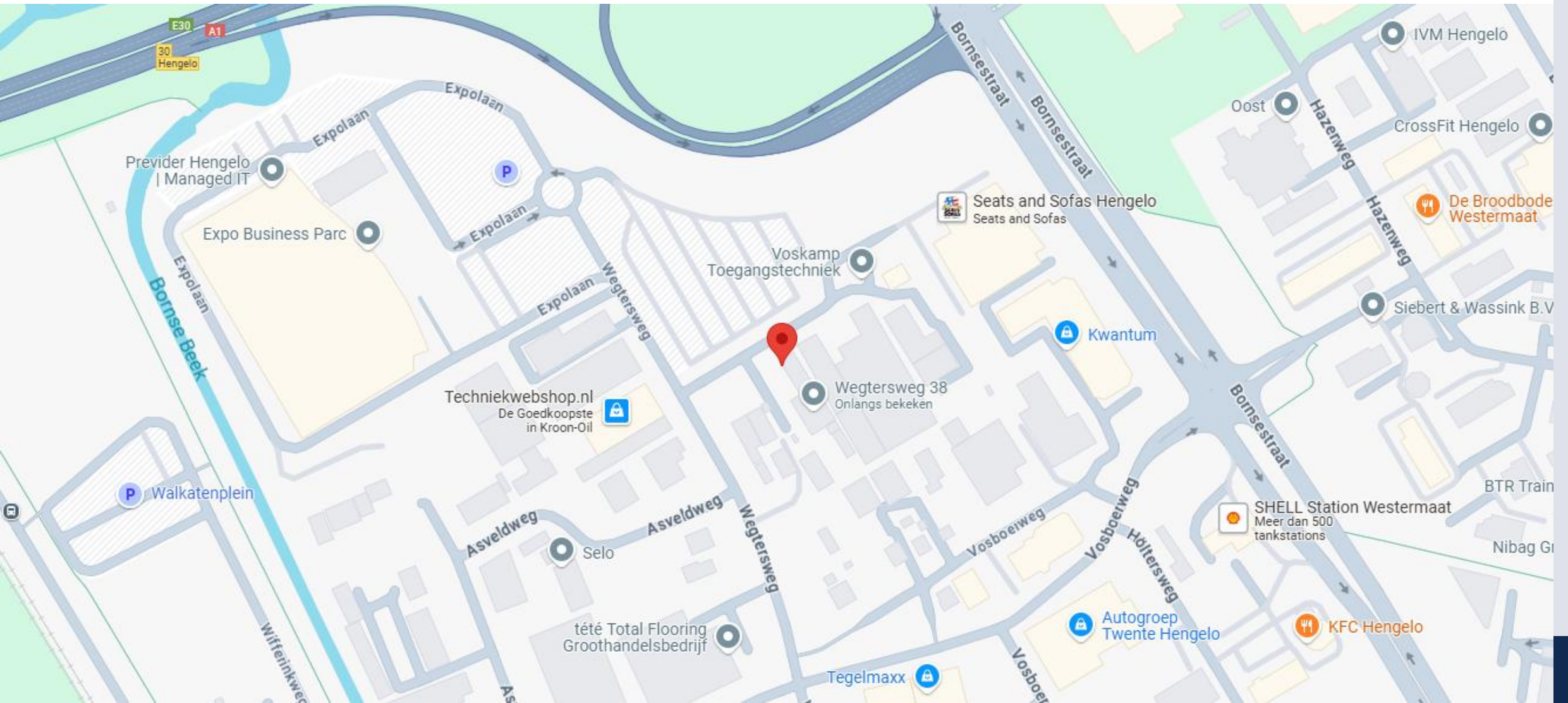
Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M ²
Begane grond	Atrium/entree	
	Diverse kantoorruimtes	
Totaal		375

De oppervlakten zijn afkomstig van een plattegrondtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



Locatiekaart



Bestemmingsplan

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. brandstofverkoop punt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkoop punt motorbrandstoffen met lpg";
- c. een LPG-vulpunt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "vulpunt lpg";
- d. bij een brandstofverkoop punt 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 autobenoedigheden. 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 openbaar vervoerstation, 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.

Bestemmingsplan

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;



Bestemmingsplan

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 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 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.



Bestemmingsplan

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.

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 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.

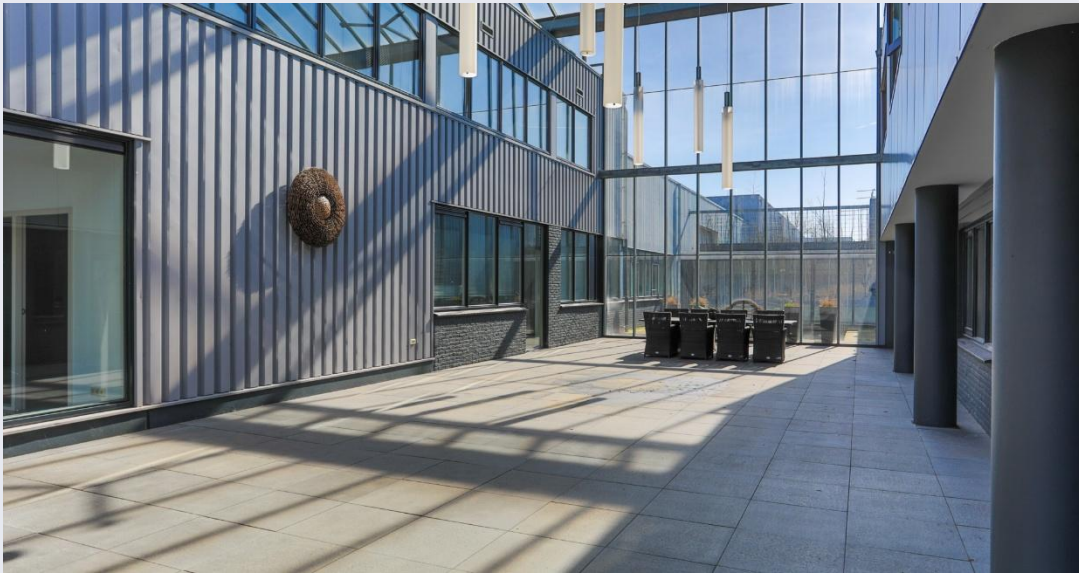
7.7.2 Procedure wijziging Op de voorbereiding van een besluit wijziging als bedoeld in artikel 7.7.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 32.1 van het plan.

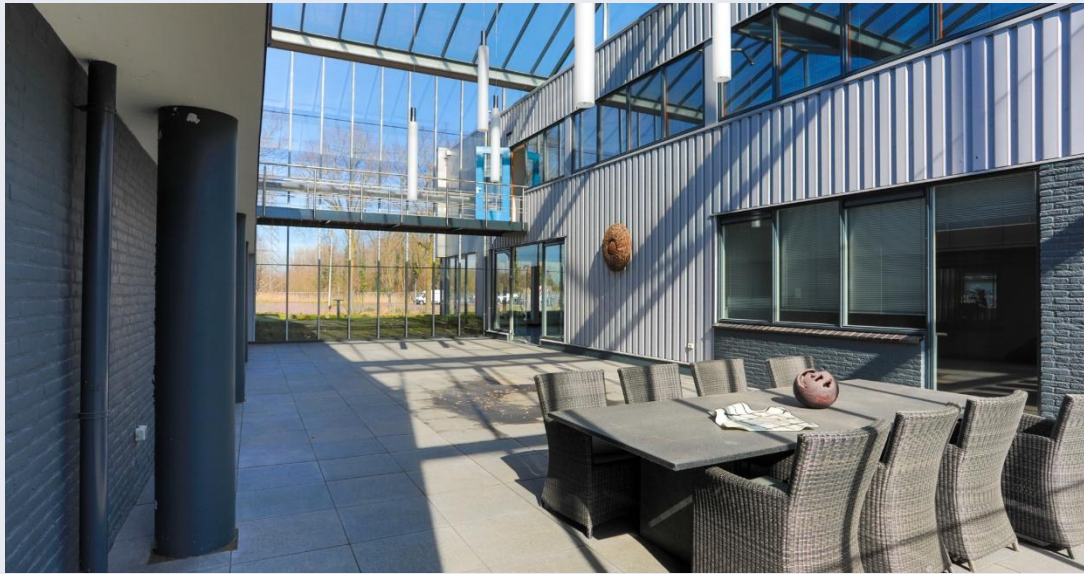
Bestemmingsplan

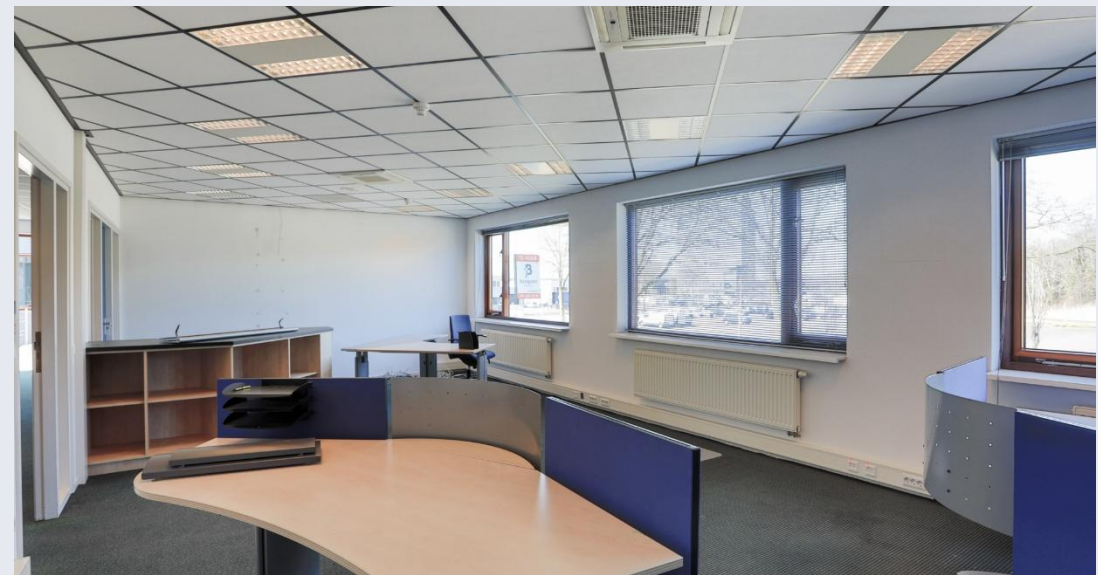
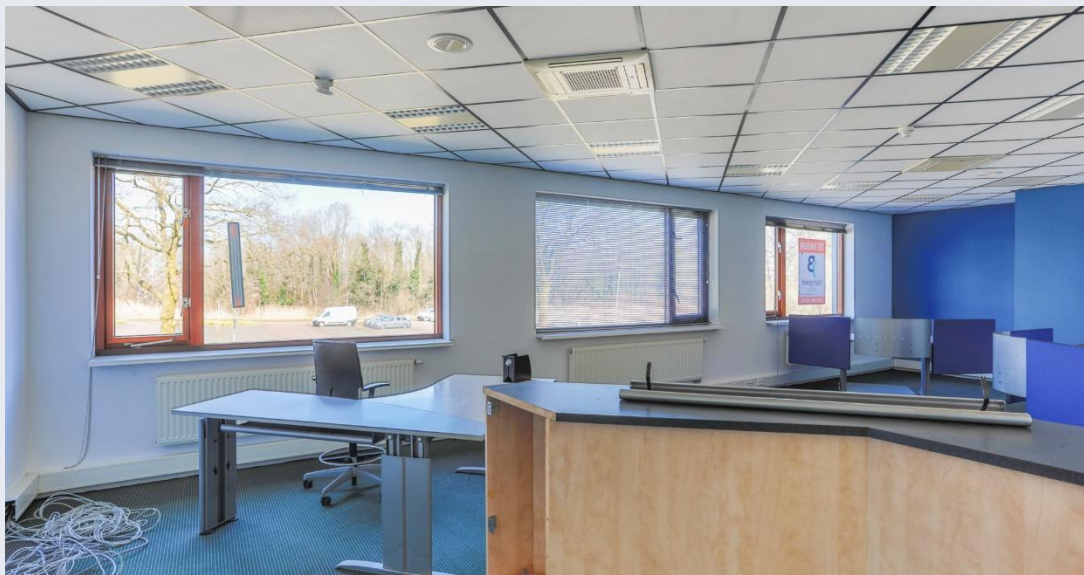


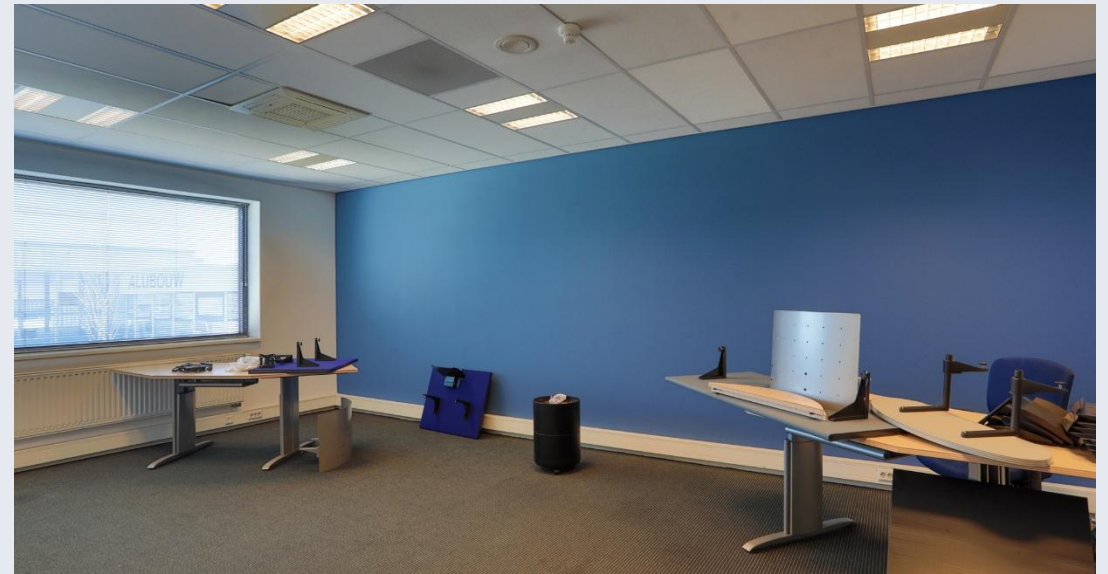
Foto's



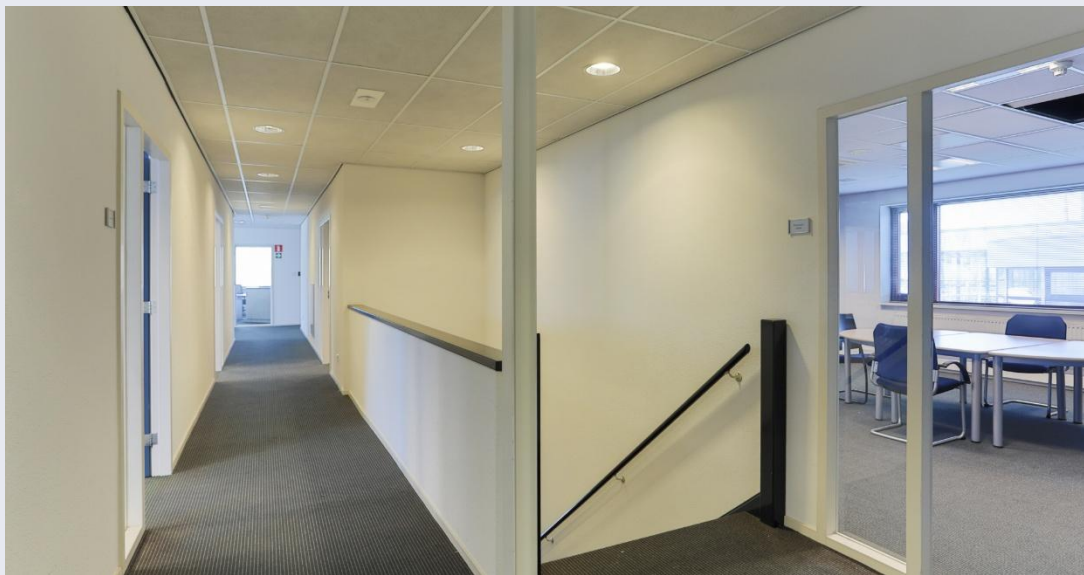
















Plattegrond



Plattegrond



Kadaster



Interesse in de Wegtersweg 40? Neem contact op met Job Zwart

06 19 96 54 59

job@jbvastgoedadvies.nl



Ondanks het gegeven dat de inhoud van dit document nauwkeurig is gecontroleerd, kan JB Vastgoed Advies B.V. geen verantwoordelijkheid nemen voor enige geleden schade of verlies als gevolg van welke onjuiste gegevens dan ook weergegeven in dit document. Niets van deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van JB Vastgoed Advies B.V.