

| Brochure

Hengelo
Jan Tinbergenstraat 154
7559 SP



Bedrijfsmakelaars gedreven in vastgoed.

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.

Enschedesestraat 94

7551 EP Hengelo

074 205 10 18

info@jbvastgoedadvies.nl



Even voorstellen



Bert Mulder RM/RT

06 25 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

06 43 20 39 00

tom@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

Omschrijving	6
Indeling en oppervlakte(n)	8
Locatiekaart	9
Bestemmingsplan	10
Foto's	15
Plattengrond	30
Kadaster	32



Omschrijving



Prachtige kantoorvilla met twee riante terrassen grenzend aan het water

Algemeen

Solitair gelegen kleinschalige kantoorvilla gelegen op Businesspark Westermaat. Het onderhavige object is strategisch gelegen op zichtlocatie nabij de A1 en is zeer goed bereikbaar. Opvallend is het uitzicht over de vijver waaraan het object is gelegen.

Het object is volledig gestoffeerd en direct gebruiksklaar. Het beschikt over glazen scheidingswanden, inbouwkasten, hoogfrequente TL-verlichting en een verlaagd systeemplafond.

Voorzien van 23 zonnepanelen (400 watt piek per paneel), warmte-terugwininstallaties (WTW), vloerverwarming en aluminium kozijnen met zonreflecterend glas. Dit alles maakt het pand uitermate energiezuinig en duurzaam. Teven uitgerust met een geavanceerde alarminstallatie, camerabewakingssysteem en inbraakalarmsysteem. Met een energielabel A+ en een moderne uitstraling is dit object perfect geschikt voor zowel eigen gebruik als een uitstekende beleggingsmogelijkheid. Deze locatie biedt alles wat u nodig heeft!

Locatie

Het object is gelegen op de Westermaat Campus. De Campus is een van de jongste en mooiste Businessparken van de regio. Het heeft een sociaal karakter en biedt een warm onthaal aan bezoekers en ondernemers. Het park heeft een Campus Business Center wat dé ontmoetingsplaats is. In het Business Center kunnen omliggende bedrijven vergaderen en lunchen. Een belangrijke kernwaarde van de Campus is duurzaamheid.

Omschrijving



Het park heeft een mooie uitstraling, voorzien van leuke wandelroutes en een grote vijver. Op de Westermaat Campus zijn onder andere Sensata, Unit4, Silk-ka, Trumpf en Electromach gevestigd. De kantoren hebben een uitstekende bereikbaarheid voor zowel eigen als openbaar vervoer.

Bereikbaarheid

Het object is gelegen aan de Jan Tinbergenstraat, onderdeel uitmakend van Businesspark Westermaat. Businesspark Westermaat is strategisch gelegen op zichtlocatie aan de A1 en is per auto binnen 10 minuten te bereiken vanuit Hengelo, Almelo, Enschede of de Duitse grens. Middels het openbaar vervoer is het object ook uitstekend te bereiken per bus.

Parkeervoorzieningen

Het object beschikt over 10 parkeerplaatsen, waarvan 2 met laadpunten voor elektrische voertuigen. De mogelijkheid bestaat om meerdere parkeerplaatsen bij te kopen.

Indeling / oppervlaktes

De totale oppervlakte bedraagt ca. 438 m², waarvan een terras van 50 m² op de begane grond, alsmede een terras op de etage van 31 m².

Omschrijving

Vraagprijs

€ 995.000,-- k.k. met 10 eigen parkeerplaatsen en oplaadpunt

Parkmanagement

€ 3.400,- per jaar, te vermeerderen met BTW. Op basis van voorschot met jaarlijkse nacalculatie.

Beleggingsmogelijkheid

Het object heeft ca. 18 werkplekken met enkele vergaderruimtes. Momenteel is er nog een gedeelte verhuurd. Bij concrete interesse kunnen wij u nadere toelichting verstrekken.

Energie label

A+ energielabel (in 2022 opgemaakt).

Voorzieningen

- Toilet unit voorzien van 2 toiletten en separate doucheruimte;
- Toilet unit op de eerste verdieping;
- Uitgerust met 23 zonnepanelen;
- Geavanceerde alarminstallatie;
- Warmte-terugwininstallaties (WTW);
- Twee airconditioningsystemen;
- Glasvezelinternet;
- Vloerverwarming voor optimaal comfort;
- Gashaard in de buitenruimte;
- Glazen scheidingswanden voor een moderne uitstraling;
- Praktische inbouwkasten;
- Hoogfrequente TL-verlichting;
- Verlaagd systeemplafond;
- Aluminium kozijnen met zonreflecterend glas;
- CV-installatie (eigendom, 2015);
- Camerabewakingssysteem;
- Inbraakalarmsysteem;
- Ruimte voor 3 vlaggenmasten aanwezig;
- Voorziening aanwezig voor neonreclame-aansluiting;
- Fietsenstalling, berging en ruimte voor afvalcontainers.

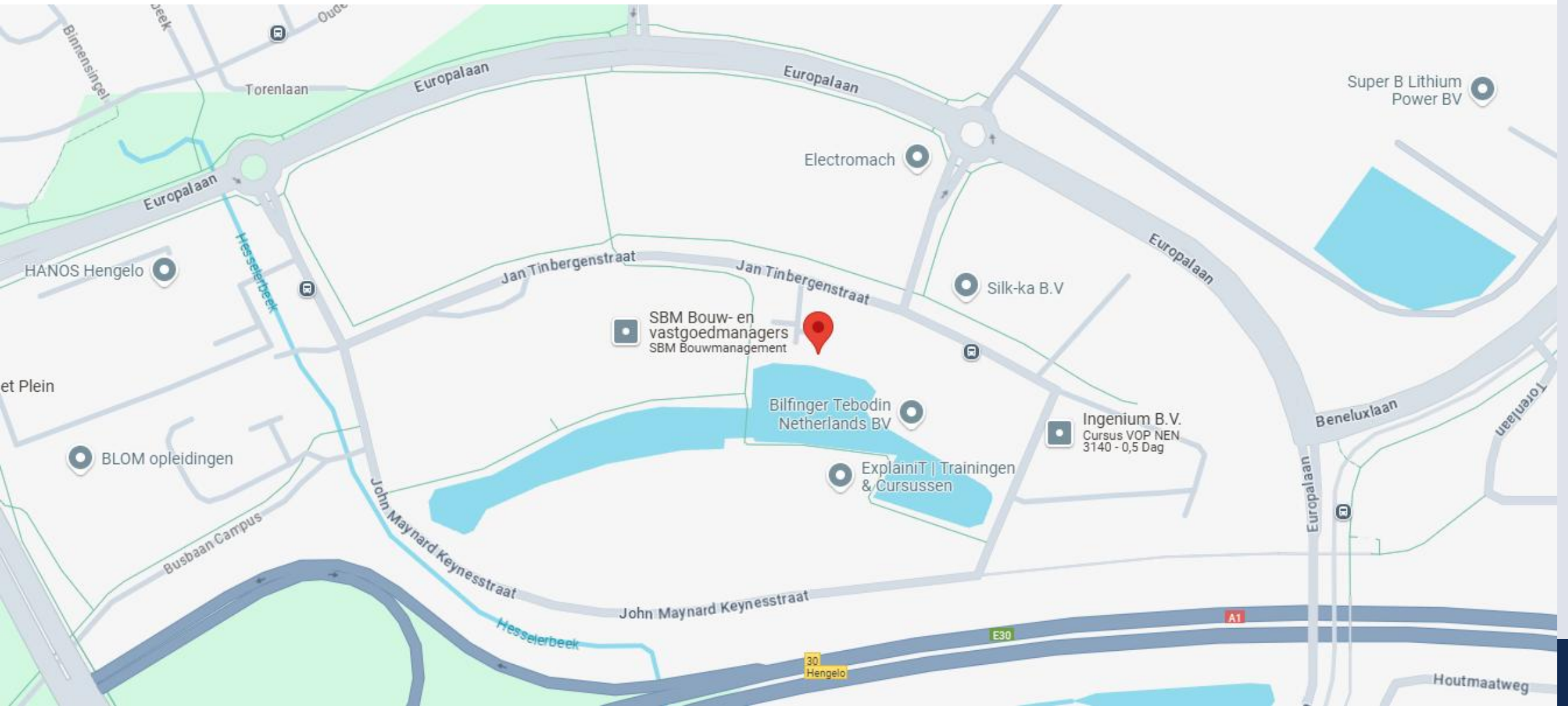


Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M ²
Begane grond	Kantoorruimte	158
	Vergaderruimte	11
	Toiletruimte	10
	Terras	50
Eerste verdieping	Technische ruimte	11
	Vergaderruimte	26
	Toiletruimte	7
	Meerdere kantoorruimtes	Tussen de 15 en 19
	Terras	32

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

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein - Campus" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven met een technische achtergrond, zoals deze zijn genoemd in Bijlage 2 staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein - Campus;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - afwijkende bedrijvenlijst" tevens bedrijven toegestaan zoals deze zijn genoemd in Bijlage 3 staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein - Campus deelgebied 4;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn geluidzoneringplichtige inrichtingen niet toegestaan;
- d. brandstofverkooppunt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg";
- e. bij een brandstofverkooppunt 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;

- f. mobiliteitscentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - mobiliteitscentrum", met de volgende nadere voorwaarden:

1. in afwijking van het bepaalde onder a zijn tevens bedrijven toegestaan zoals deze zijn genoemd in Bijlage 4 staat van bedrijfsactiviteiten -

Bedrijventerrein - Campus mobiliteitscentrum;

2. de winkeloppervlakte van kleinschalige food en non-food detailhandelsvestigingen bedraagt niet meer dan 500 m² ;

- g. reclamemasten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - reclamemast";

- h. 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, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "waterberging" minimaal 1.300 m²

oppervlaktewater wordt gerealiseerd ten behoeve van de waterberging;

- 9. nutsvoorzieningen;

- i. met de daarbij behorende:

- 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestemmingsplan

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. 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;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf -

mobiliiteitscentrum" worden verhoogd tot ten hoogste 28 m, mits de totale oppervlakte van deze verhoging niet groter is dan 1100 m²;

- d. de bebouwde oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" aangegeven bebouwingspercentage, dan wel de bestaande bebouwde oppervlakte indien deze meer bedraagt.

6.2.3 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.

6.2.4 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.

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van een reclamemast mag niet meer bedragen dan 35 m;
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van verkeer en verlichting mag niet meer dan 7,5 m bedragen;



Bestemmingsplan

- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het verlenen van bouwvergunning als bedoeld onder 6.2 ten behoeve van de uit de bouwvergunning voortvloeiende parkeerbehoefte.

6.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 6.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 32.2 van het plan.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in

6.2.2onder c en d en toestaan dat de maximale bouwhoogte wordt verhoogd met ten hoogste 3 meter, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het afwijken mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
- b. Het afwijken leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.4.2 Afwijken bouwdiepte van ondergronds gebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.3onder 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.

Bestemmingsplan

6.4.3 Afwijken nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.4. teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;

De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;

Het afwijken mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;

Het afwijken leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.5 Specifieke gebruiksregels

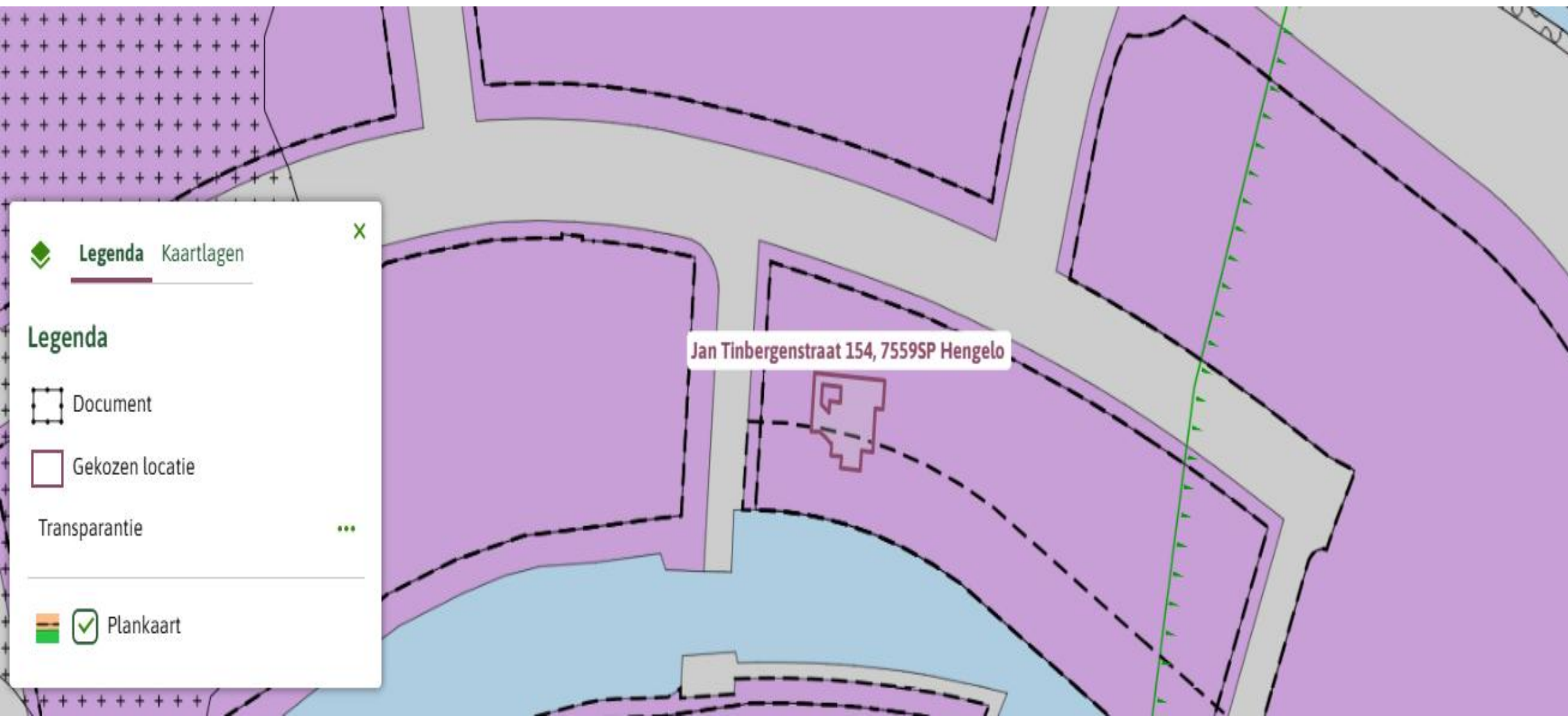
6.5.1 Strijdig gebruik

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.



Bestemmingsplan

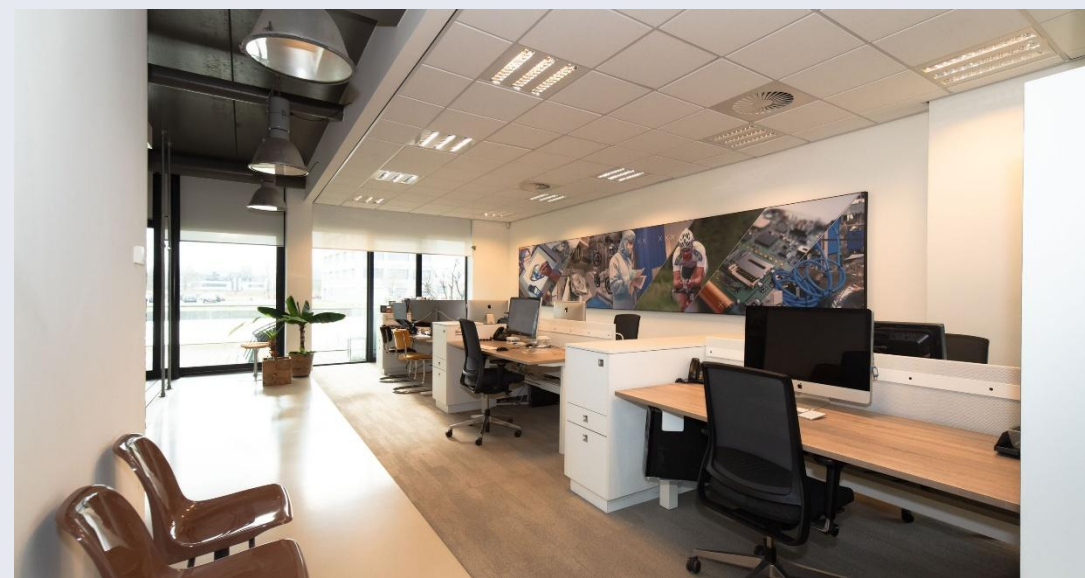
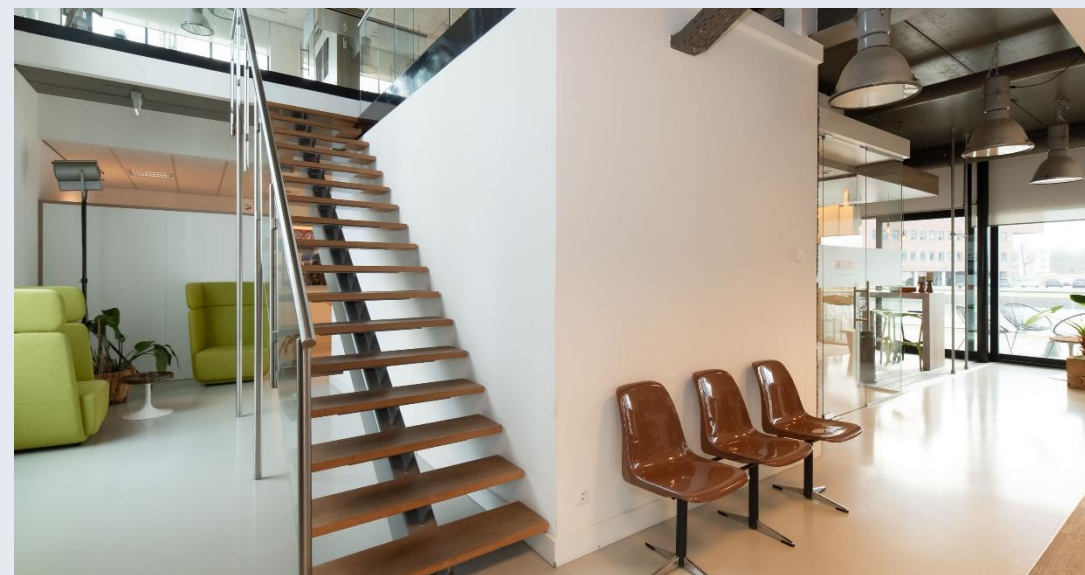


Foto's



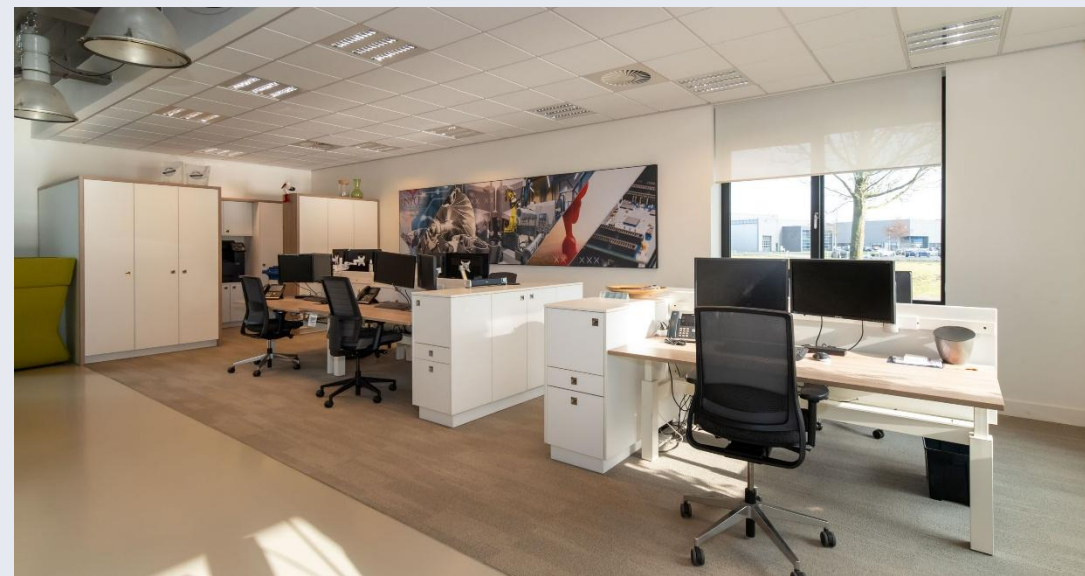














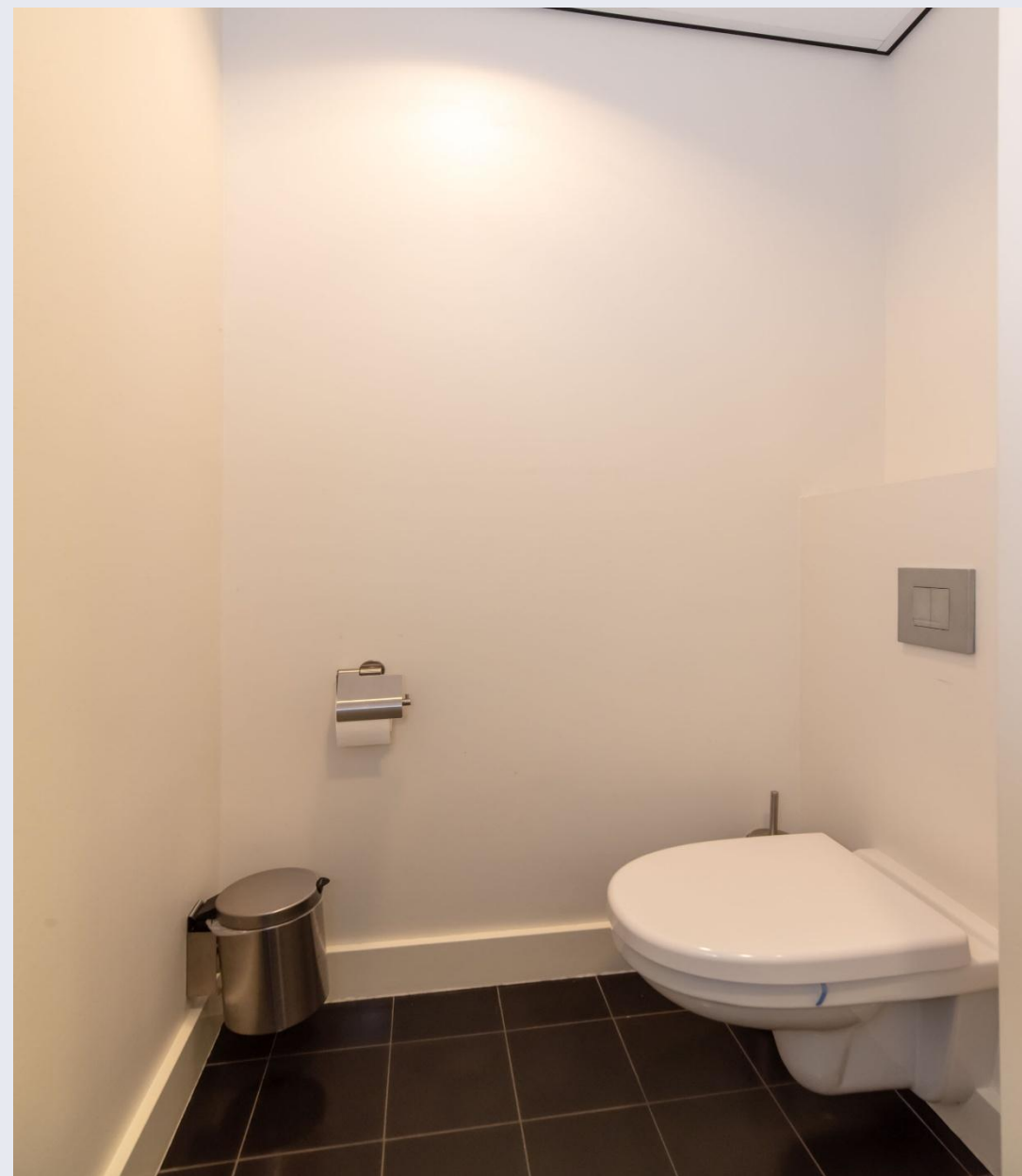






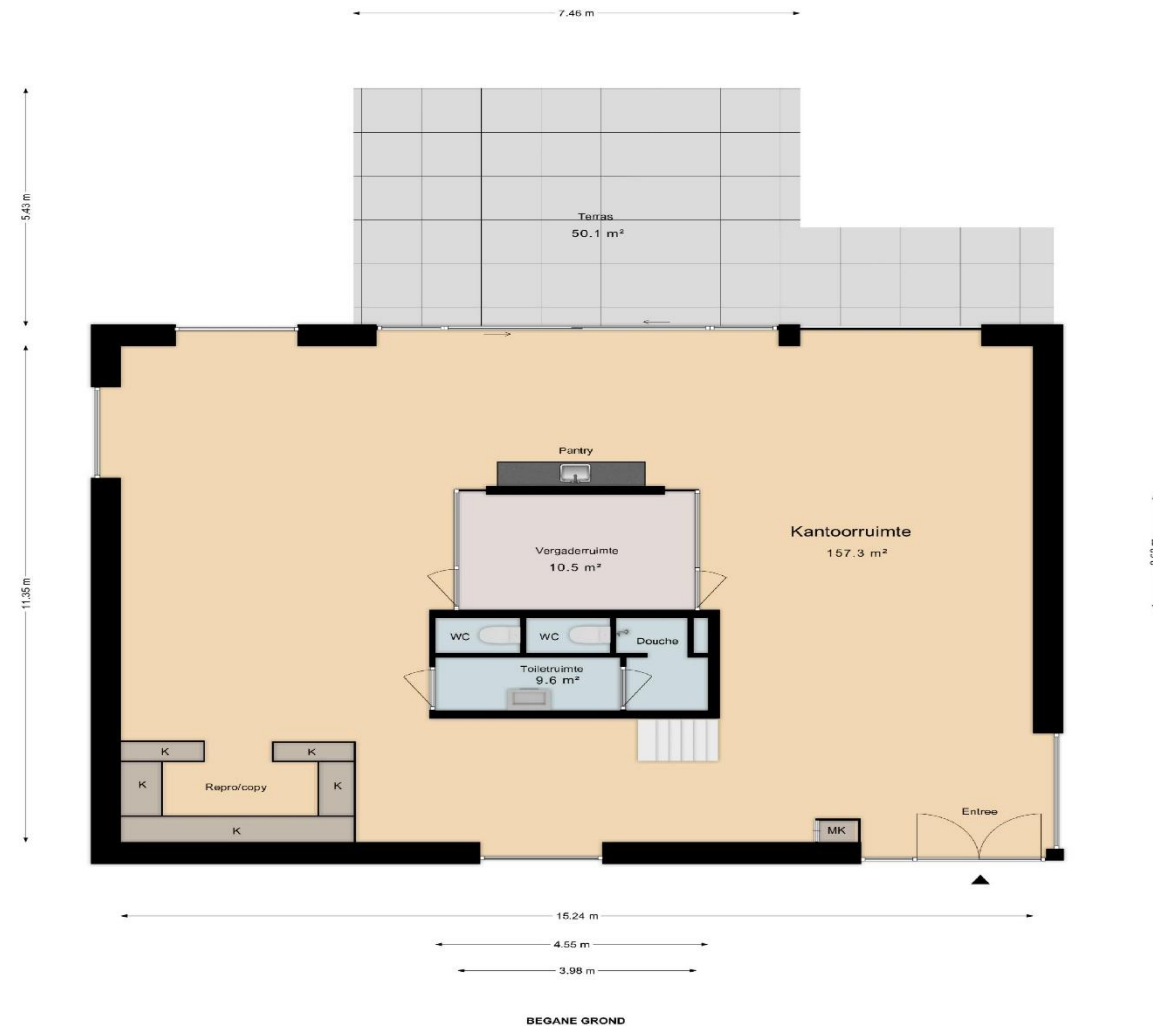








Plattegrond



Plattegrond



Kadaster



Interesse in de Jan Tinbergenstraat 154? Neem contact op met Bert

06 25 38 58 34

bert@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.