

binc



Te huur

Oosterveldsingel 47 B, Hengelo

Welkom bij Binc

Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een Twente dat blijft groeien. En vastgoed speelt daar een belangrijke rol in.

Bij Binc combineren we ideeën met inzicht, creativiteit met kennis en lef met ervaring. We denken groot, maar blijven nuchter.

Betrokken

Bij BINC draait het om mensen. We werken vanuit oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. We luisteren, denken mee en doen wat nodig is om samen verder te komen. Onze betrokkenheid voel je in de aandacht, in de energie en in het resultaat.

Competitie

We houden van uitdaging. Niet om beter te zijn dan de rest, maar om beter te worden dan gisteren. We leren, groeien en verbeteren. Zo blijven we in beweging en inspireren we anderen om dat ook te doen.

Vindingrijk

We geloven dat voor elke uitdaging een oplossing bestaat. Vaak zelfs meerdere. Met een creatieve blik en Twentse nuchterheid vinden we slimme, praktische ideeën die écht werken. Altijd verrassend, nooit ingewikkeld.

Lef

Durven is doen. Voor ons is lef niet roekeloos zijn, maar keuzes durven maken en verantwoordelijkheid nemen. We stappen uit onze comfortzone, staan stevig in onze schoenen en gaan ervoor. Echte groei begint waar je durft.

Jouw makelaar:



Koen van de Riet

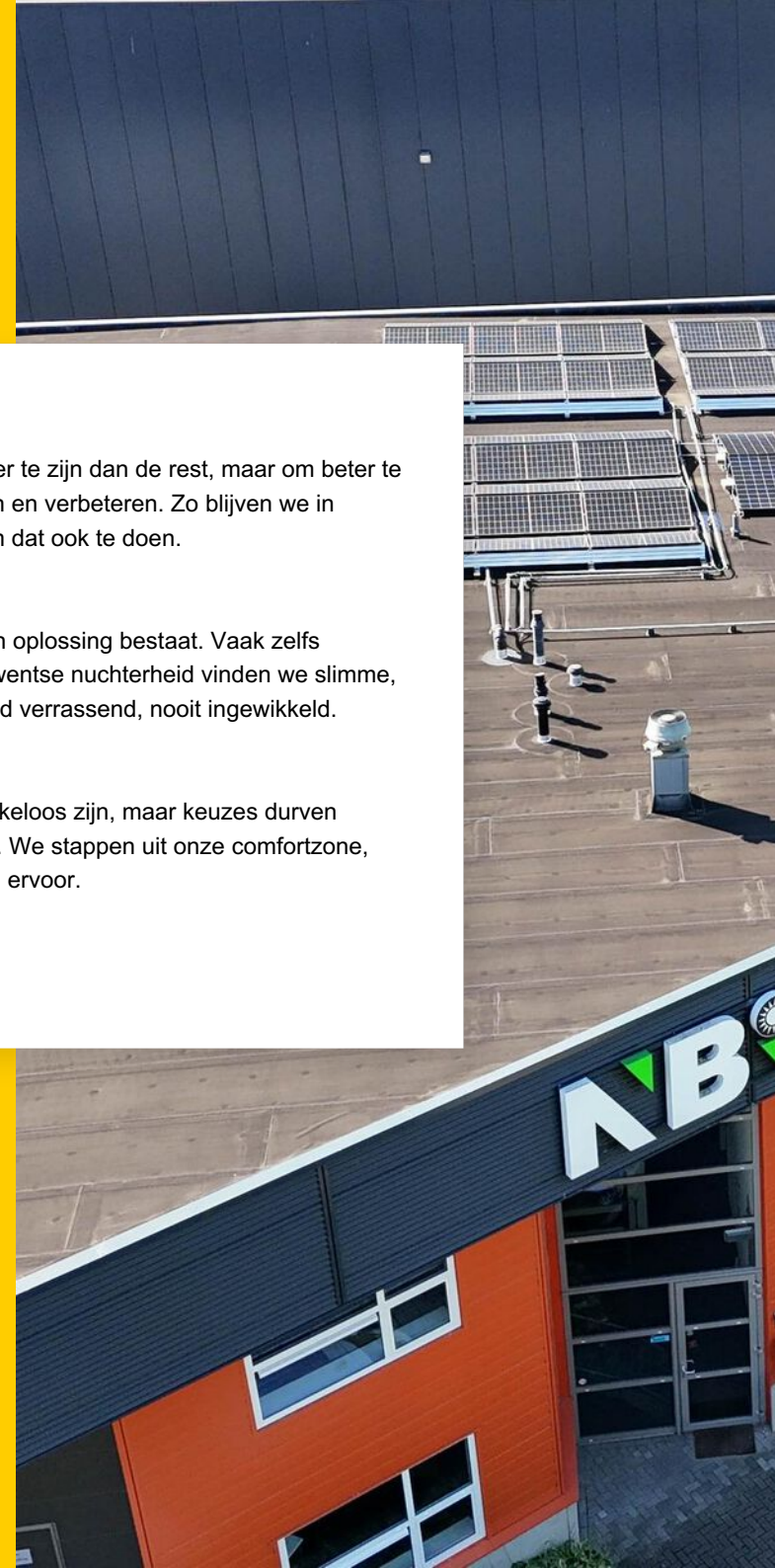
Vastgoedadviseur



06 27 44 22 55



koen@binc.nl





Inhoudsopgave

- 1 **Introductie & Kenmerken**
- 2 **Omschrijving**
- 3 **Indeling & oppervlakte(n)**
- 4 **Foto's**
- 5 **Plattegronden**
- 6 **Locatie**
- 7 **Kadastrale kaart**
- 8 **Bestemmingsplan**
- 9 **Aanvullende informatie**
- 10 **Contactgegevens**



1 Introductie

Te huur! Representatieve bedrijfsruimte met kantoor!

Aan de Oosterveldsingel 47b in Hengelo bieden wij namens onze opdrachtgever een representatieve bedrijfsruimte met kantoorruimte aan voor de verhuur. Het object beschikt over een functionele indeling en combineert een praktische bedrijfsruimte met verzorgde kantoorvoorzieningen. Dankzij de goede bereikbaarheid en de ligging op een aantrekkelijk bedrijventerrein is dit object zeer geschikt voor uiteenlopende ondernemingen.



Kenmerken

Bouwjaar

2011

Oppervlakte pand

Circa 398 m²

Locatie

Gelegen op uitstekende zichtlocatie op bedrijventerrein Oosterveld.

Parkeren

6 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Huurprijs

€ 38.400,- per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

Gelegen op uitstekende zichtlocatie op het nieuwe bedrijventerrein Oosterveld. Dit nieuwe bedrijventerrein is gelegen aan de noordoostkant van Hengelo.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de locatie is goed. Via de nabijgelegen in- en uitvalswegen is er een directe aansluiting op de A1 en A35, waardoor zowel Enschede, Almelo als de rest van de regio Twente goed bereikbaar zijn. Ook het centrum van Hengelo is binnen enkele minuten te bereiken. Daarnaast is er een bushalte op loopafstand aanwezig, wat de bereikbaarheid per openbaar vervoer vergroot.

Kadastrale gegevens

Gemeente Hengelo (O)
Sectie T
Nummer 8955

Bestemmingsplan

A1-zone 2019, enkelbestemming Bedrijf tot en met categorie 2.

Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 jaren met aansluitend telkens 5 verlengingsjaren.

Opzegtermijn

12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van (ver)huurder.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).

Zekerheidstelling

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

Voorzieningen

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

Bedrijfsruimte:

- 2 overheaddeuren;
- LED-verlichting;
- receptiebalie;
- verwarming middels heater;
- vlakke betonvloer;
- toilet;
- krachtstroom;
- vrije hoogte ca. 6 meter;
- (in overleg zijn de luchtleidingen over te nemen).

Kantoorruimte:

- entree;
- systeemplafonds v.v. LED-verlichting;
- verwarming middels cv en radiatoren;
- sanitaire voorzieningen;
- keuken;
- kabelgoten v.v. bekabeling.

Algemeen:

- airco-units;
- camerabewaking;
- 6 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- 2 laadpalen;
- glasvezelaansluiting;
- zonnepanelen;
- alarminstallatie.

Huurprijs

€ 38.400,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

Servicekosten

Niet van toepassing.

Parkmanagement

Op het terrein is parkmanagement van toepassing. De kosten hiervan zullen naar rato worde doorbelast aan huurder, daar dit huurdersfaciliteiten zijn (groen, afval en beveiliging).

Huurovereenkomst

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

Aanvaarding

In overleg.

BTW

Verhuurder wenst op te teren voor BTW-belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW-belaste verhuur.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring verhuurder.

Informatie

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



3 Indeling & oppervlakte(n)

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte	
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca.	268 m ²
Begane grond	Kantoorruimte	ca.	65 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca.	65 m ²

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.



4 Foto's



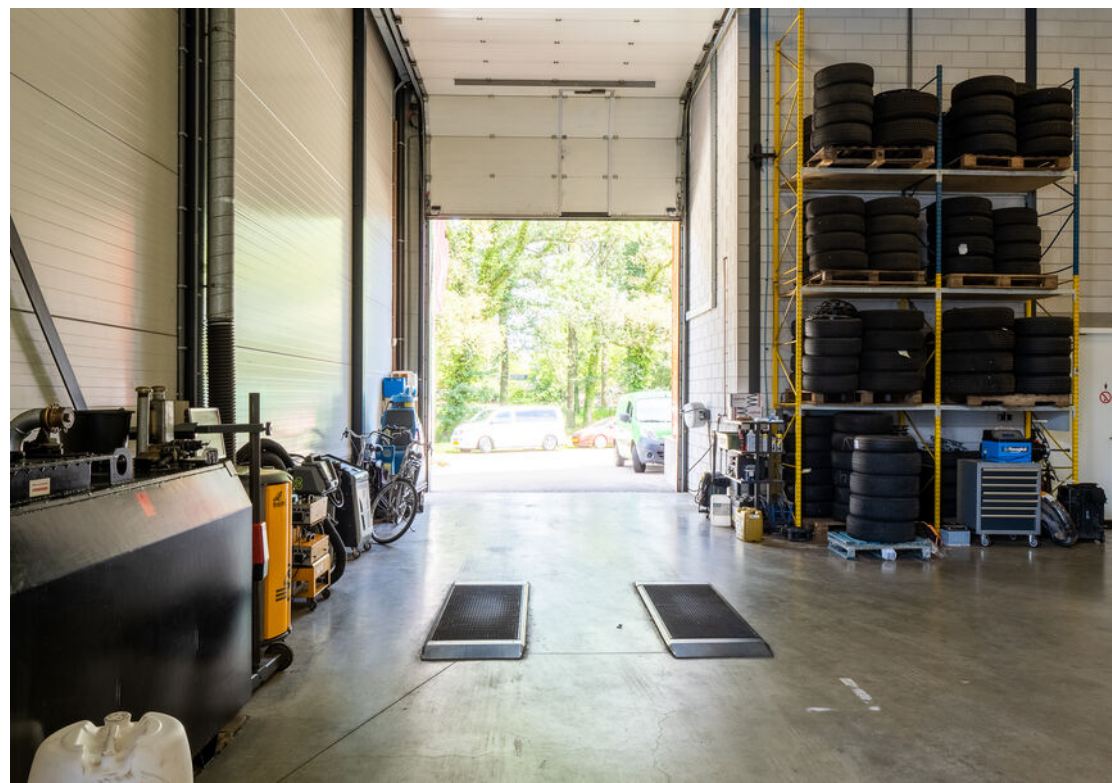














5 Plattegrond, begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Woningschouw www.woningschouw.nl

Plattegrond, eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Woningschouw www.woningschouw.nl

6 Locatie

Locatie

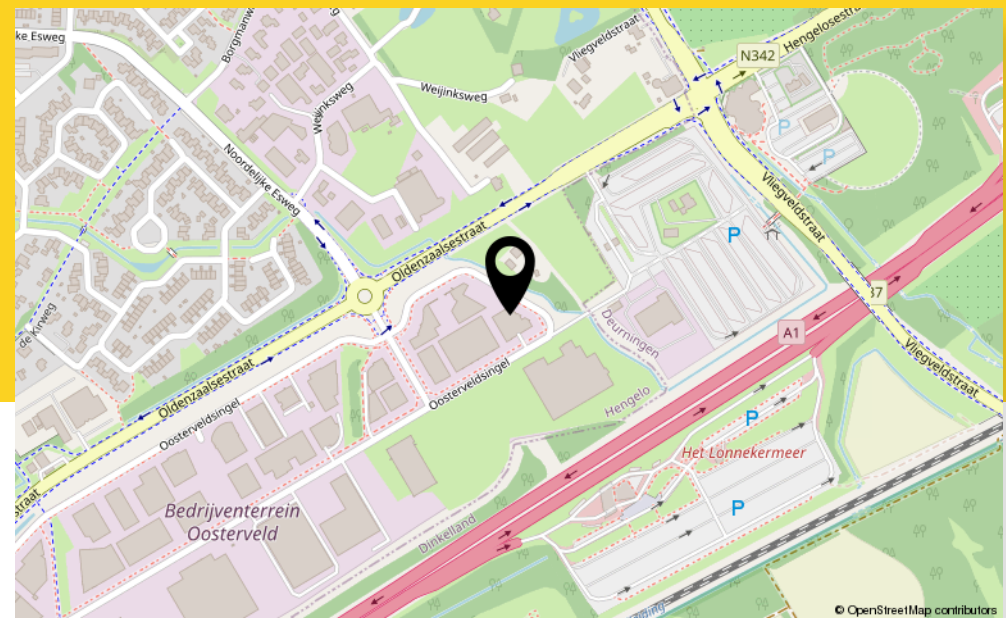
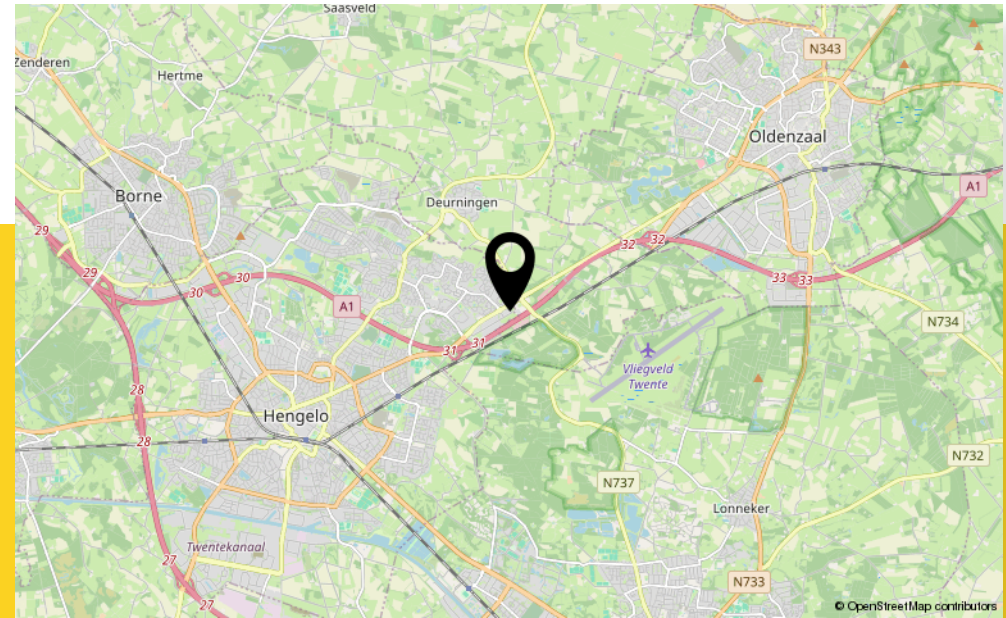
Gelegen op uitstekende zichtlocatie op het nieuwe bedrijventerrein Oosterveld. Dit nieuwe bedrijventerrein is gelegen aan de noordoostkant van Hengelo.

(Snel)wegen

Via de nabijgelegen in- en uitvalswegen is er een directe aansluiting op de A1 en A35, waardoor zowel Enschede, Almelo als de rest van de regio Twente goed bereikbaar zijn.

Openbaar vervoer

Er een bushalte op loopafstand aanwezig, wat de bereikbaarheid per openbaar vervoer vergroot.



7 Kadastrale kaart

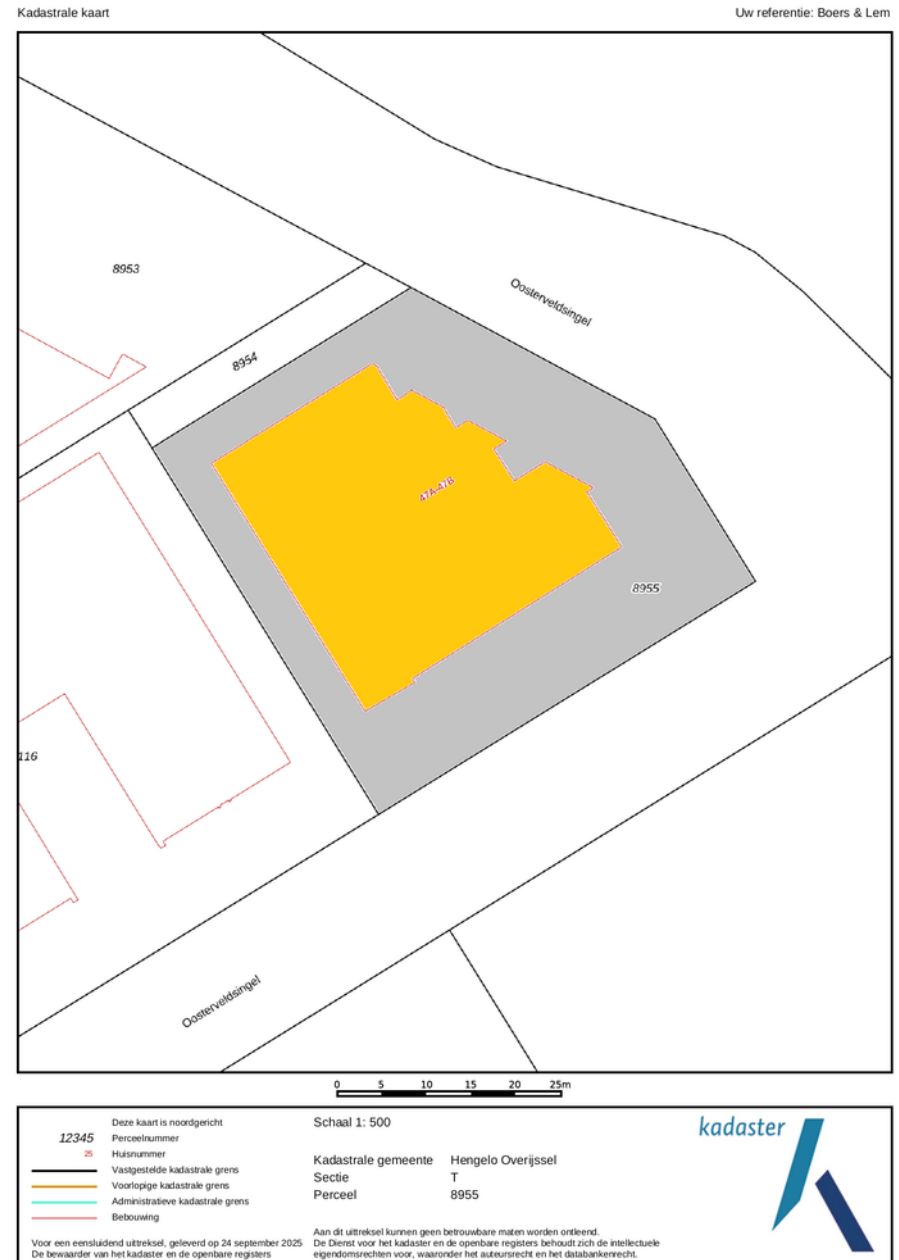
Kadastrale kenmerken

Gemeente: Hengelo Overijssel

Sectie: T

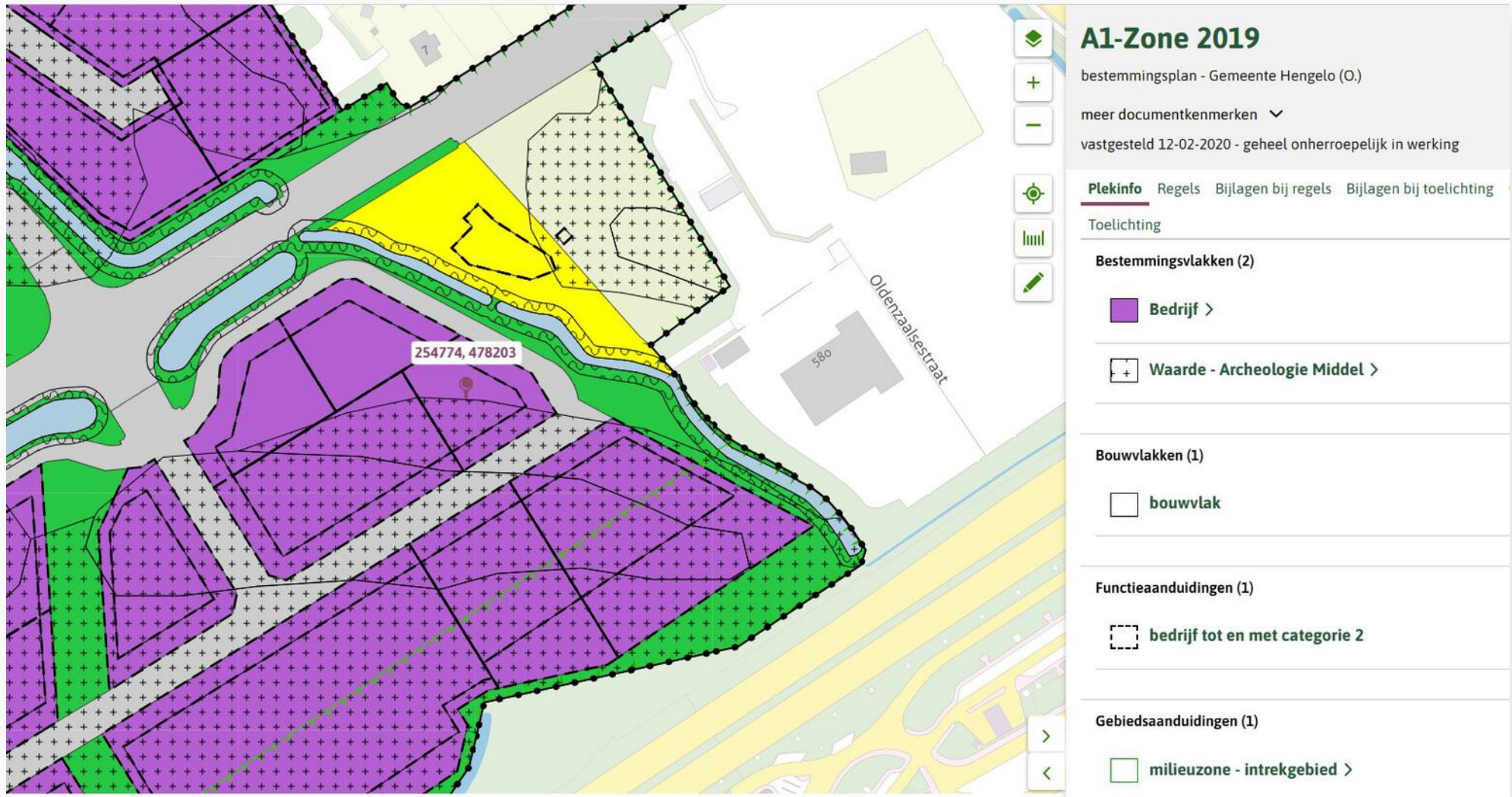
Perceel: 8955

Oppervlakte: 2.183 m²



8 Bestemmingsplan

A1-zone 2019, enkelbestemming Bedrijf tot en met categorie 2.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

• Artikel 4 Bedrijf

o 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor (gebouwen ten behoeve van):

- a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels horende bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten A1-zone 2019' én voor zover deze qua categorie overeenkomen met de categorie ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie', met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-1-111' ook voor een autoplaatwerkerj;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-2-111' ook voor een metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-3-111' ook voor een machine- en apparatenfabriek;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-4-111' ook voor een constructiewerkplaats;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-5-111' ook voor Overige metaalbewerkende industrie;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-6-111' ook voor Overige metaalbewerkende industrie;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-7-111' ook voor een sportschool;
- i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-8-111' ook voor een bouwmarkt;
- j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-9-111' ook voor detailhandel in kringloopartikelen;
- k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-10-111' ook voor een bedrijfsverzamelgebouw;
- l. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-11-111' ook voor een sportschool;
- m. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-12-111' ook voor een schoonheidsinstituut;
- n. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-13-111' ook voor detailhandel in golfgeschenken;
- o. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-14-111' ook voor detailhandel in en reparatie van accu's en batterijen;
- p. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-15-111' ook voor een tandheelkundig centrum;
- q. productiegebonden detailhandel;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG' mede voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen welke niet is voorzien van een LPG vulpunt en bijbehorende pompshop;
- s. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor een bedrijfswoning of voor een bedrijfventerreinwoning;
- t. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vuurwerkopslag' voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk, met een bufferbewaarpplaats van maximaal 2000 kg;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' uitsluitend voor de opslag van lege containers, materiaal ten behoeve van tijdelijke verkeersmaatregelen en schone bouwstoffen;
- v. bijgebouwen;

met tevens ondergeschikt:

- w. tuinen, erven en terreinen;
- x. wegen en paden;

Object: Oosterveldsingel 47B Hengelo (O)
Plan: A1-Zone 2019
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- y. groenvoorzieningen;
- z. parkeervoorzieningen;
- aa. ondersteunende horeca;
- bb. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- cc. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- dd. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- ee. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

o 4.2 Bouwregels

▪ 4.2.1 Algemeen

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

▪ 4.2.2 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een nieuw te bouwen bedrijfsgebouw dient voor minimaal 60% in de aan de straat gelegen bouwgrens te worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage', mag niet worden overschreden. Indien het bestaande bebouwingspercentage meer bedraagt, geldt dat als maximum bebouwingspercentage;
- d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- e. indien de aanduiding 'minimum bouwhoogte' is aangegeven mag de bouwhoogte niet minder bedragen dan de aangegeven minimale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte'. Indien de bestaande bouwhoogte minder bedraagt, geldt dat als minimum bouwhoogte;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2,5 meter te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder dan 2,5 meter bedraagt, tenzij bij bouwgrens anders is bepaald.

▪ 4.2.3 Bedrijfswoningen/Bedrijfventerreinwoningen

Binnen deze bestemming mogen bedrijfswoningen/bedrijfventerreinwoningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning of bedrijfventerreinwoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag het aantal bedrijfswoningen of bedrijfventerreinwoningen maximaal 1 bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfswoning of bedrijfventerreinwoning mag niet meer bedragen dan 10 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning of bedrijfventerreinwoning mag niet meer bedragen dan 6 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt.

Object: Oosterveldsingel 47B Hengelo (O)
Plan: A1-Zone 2019
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

▪ **4.2.4 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen/bedrijventerreinwoningen**

Binnen deze bestemming mogen aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen/bedrijventerreinwoningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen/ bedrijventerreinwoningen mag maximaal 50 m² bedragen;
- de bouwhoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- de goothoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt.

▪ **4.2.5 Nutsvoorzieningen**

Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 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 meter mag bedragen.

▪ **4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 3 meter bedragen.

○ **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de 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:

- een bedrijfswoning of bedrijventerreinwoning, anders dan op grond van het bepaalde in 4.1 onder s is toegestaan;
- detailhandel, met uitzondering van internethandel en/of telefonische colportage en/of het bezorgen van door particulieren gekochte goederen.

○ **4.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 4.3 ten behoeve van:

- bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving, gelijk te stellen zijn met toegestane bedrijven die zijn genoemd in de bij deze regels behorende

bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten A1-zone 2019), mits het geen geluids-
zoneringplichtige inrichtingen betreft;

- b. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 (Staat van bedrijfsactiviteiten A1-zone 2019 viaafwijking), mits sprake is van een verwaarloosbaar risico op bodem- en grondwaterverontreiniging en waarbij, indien van toepassing, in ieder geval de volgende voorwaarden gelden:

- baden en vaten worden op een aantoonbaar vloeistofdichte bodem of in een vloeistofdichte opvangvoorziening gezet;
- buiten voor bedrijfsvoering gestalde auto's, vrachtauto's machines en werktuigen dienen op een vloeistofkerende vloer te staan;
- bij spuitinrichtingen waar met risicovolle stoffen (oplosmiddelen) wordt gewerkt, wordt gespoten in een gesloten cabine of wordt op een andere wijze gezorgd dat de gebruikte stoffen niet in het grondwater terechtkomen;
- bedrijfsprocessen met (half)open installaties vinden plaats boven een aantoonbaar vloeistofdichte vloer;
- het transport van gevaarlijke stoffen binnen een inrichting vindt plaats op/boven een aantoonbaar vloeistofdichte vloer.

9 Aanvullende informatie

Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in vastgoed is investeren in de toekomst. Een goede plek om te werken geeft ruimte aan groei, ideeën en ambities. Daarom helpen we je niet alleen met makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

Taxatie & Advies

Bij Binc begrijpen we dat taxeren meer is dan een rekensom. Het vraagt precisie, onafhankelijkheid en een scherp oog voor de markt. Onze taxateurs kennen de regio door en door en combineren vakkennis met gezond verstand. We werken snel, zorgvuldig en onafhankelijk, zodat jij op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aankoop of verkoop, financiering of het bepalen van een marktconforme huurprijs.

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

Taxeren draait om vertrouwen. We bepalen de waarde van vastgoed met een beproefde, gevalideerde methode en werken volgens vaste richtlijnen. De rapporten zijn helder, compleet en worden overal geaccepteerd. Elke taxatie wordt daarnaast gecontroleerd door een tweede RT-taxateur volgens het vier-ogenprincipe. Zo blijven we scherp en blijft de onafhankelijkheid gewaarborgd.

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur kijkt verder dan de cijfers. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een sterk netwerk met actuele marktkennis en de kunst om helder te communiceren. Maar het belangrijkste: we begrijpen jouw ambities. We helpen je vooruitkijken, naar groeikansen die passen bij jou en je organisatie.

088-263 77 30

taxatie@binc.nl

“De werkelijke waarde bepalen van een bedrijfspand is een vak apart”



10 Contactgegevens

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst.

We helpen je daar graag bij met advies, taxaties en bemiddeling die duidelijk, snel en deskundig zijn.

Bij BINC doen we het graag anders: slimmer, scherper en met volle overtuiging.

We hebben focus, energie en de drive om verder te gaan waar anderen stoppen.

Net als jij zijn we ondernemers in hart en nieren.

Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet.
Kom langs, spar met ons of ontdek samen met onze adviseurs wat er mogelijk is.

We helpen je graag verder.

**“Lef en inzicht
zijn essentieel”**



Koen van de Riet

Vastgoedadviseur



06 27 44 22 55



koen@binc.nl

info@binc.nl
www.binc.nl

binc

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@binc.nl

www.binc.nl

