

Brochure

Hengelo Lintelerweg 60 7556 PD



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	5
Locatiekaart	7
Bestemmingsplan	8
Foto's	13
Kadaster	21



Omschrijving



Algemeen

Op een centrale locatie op kantorenpark Westermaat bieden wij een representatieve kantoorruimtes aan in het kantoorgebouw "Het Herseler", gelegen aan de Lintelerweg 60 in Hengelo.

Het gebouw heeft een totale oppervlakte van circa 1.870 m². Dankzij de ligging nabij uitvalswegen is de bereikbaarheid met zowel de auto als het openbaar vervoer uitstekend.

Locatie / Bereikbaarheid

Het kantoorgebouw is op een toplocatie gelegen op het businesspark Westermaat met een uitstekende bereikbaarheid voor zowel eigen als openbaar vervoer. De op- en afrit van de A1 zijn op slechts 250 meter afstand gelegen. Eveneens bevindt het kantoorgebouw zich nabij de belangrijkste toegangsweg van en naar Hengelo. Kantorenpark Westermaat heeft een eigen busstation met een rechtstreekse verbinding met Hengelo CS.

Parkeervoorzieningen

Op eigen terrein zijn 25 parkeerplaatsen aanwezig.



Omschrijving

Huurprijs

Vanaf € 475,-

Huurtermijn

Minimale huurperiode van 2 (twee) van jaar, thans is afwijking hiervan mogelijk in overleg.

Indeling / oppervlaktes

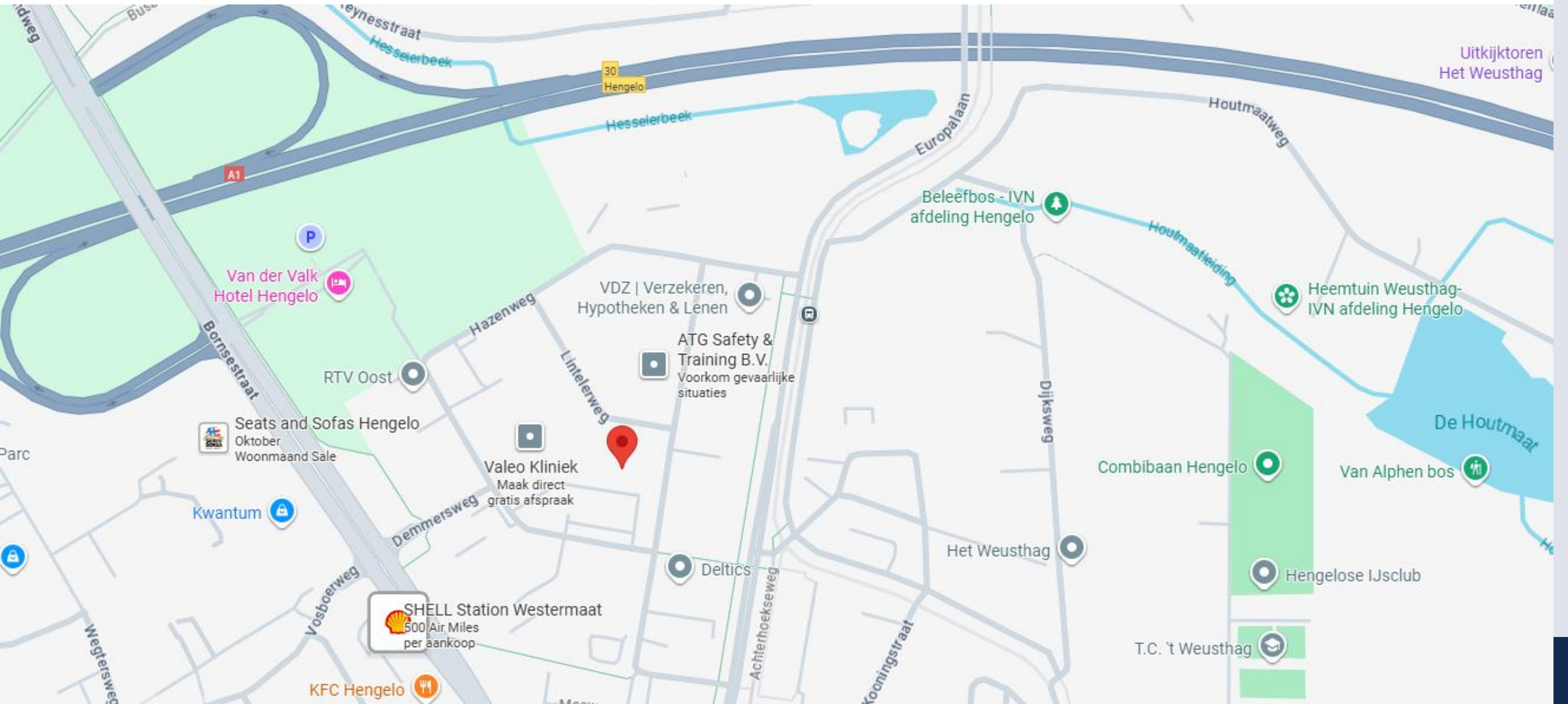
Zie advertentietekst voor actuele beschikbaarheid

Voorzieningen / Bijzonderheden

Het kantoorgebouw kent een turn-key afwerking o.a. voorzien van:

- iedere kantoorkamer is v.v. een eigen airco unit;
- C.V. installatie met radiatoren en heaters;
- Gedeeltelijk systeemplafond v.z.v. inbouwarmaturen;
- Sanitaire voorzieningen;
- Vloerbedekking;
- Inbraakalarm;
- Brandmeldalarm;
- Laadpalen;

Locatiekaart



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 geluidzoneringplichtige 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;



Bestemmingsplan

- 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 m² 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:

- 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



Bestemmingsplan

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 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.

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.

Bestemmingsplan

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 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.



Bestemmingsplan



Bestemmingsvlakken (3)

 Verkeer - Verblijfsgebied >

 Bedrijventerrein - Kantoor >

 Groen >

Bouwvlakken (1)

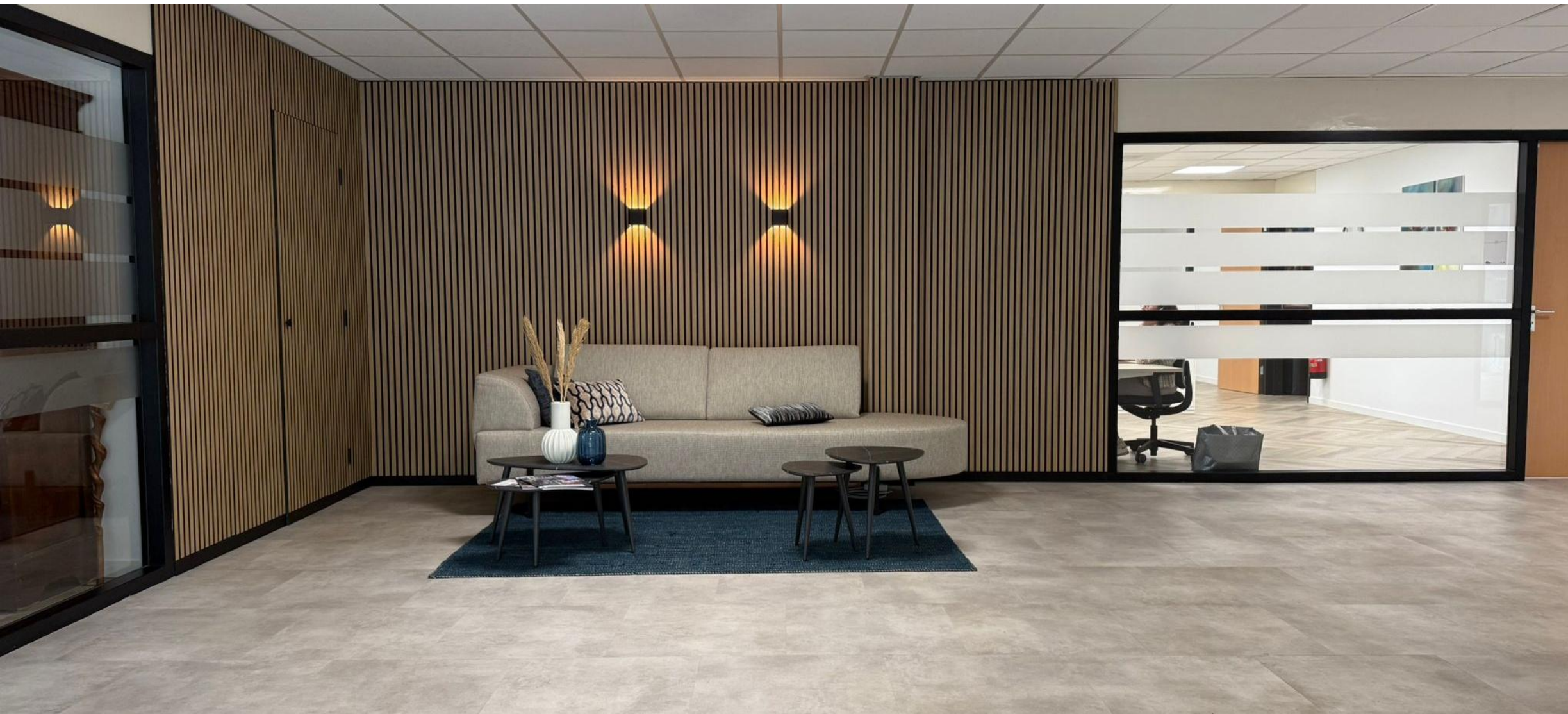
 bouwvlak

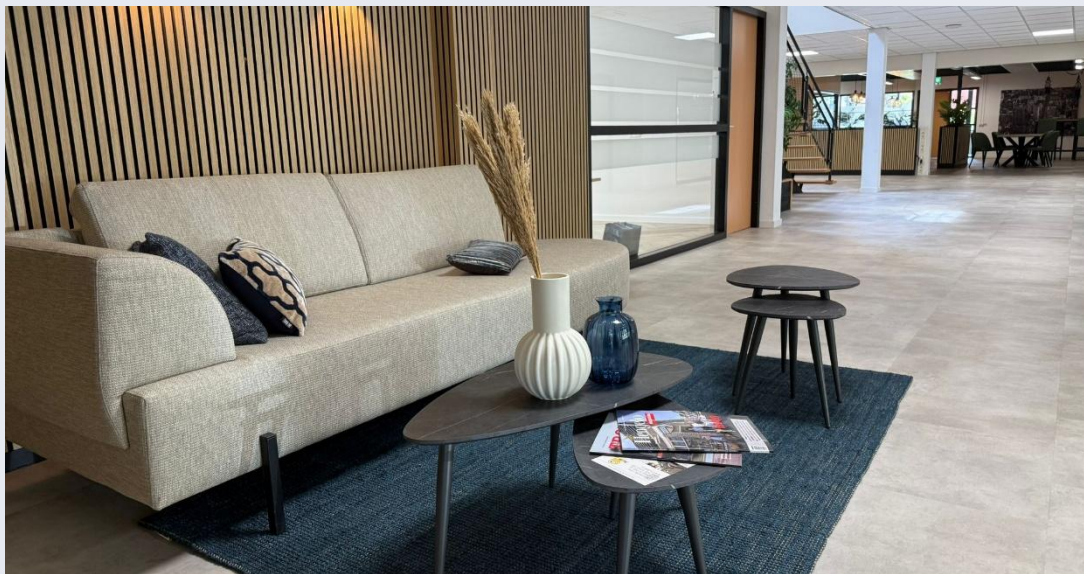
Functieaanduidingen (1)

 bedrijf tot en met categorie 3.2

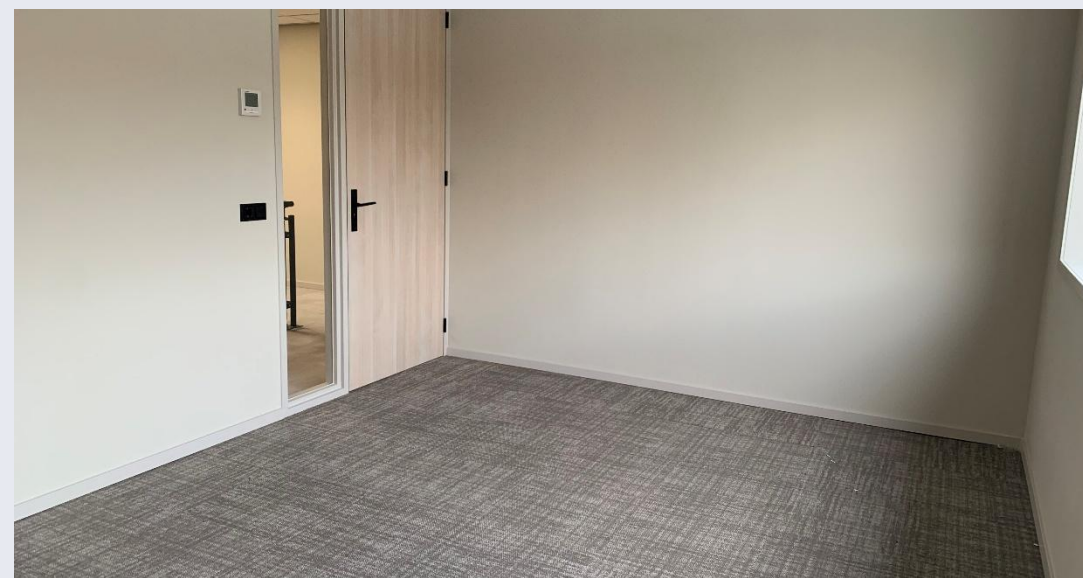
Maatvoeringen (2)

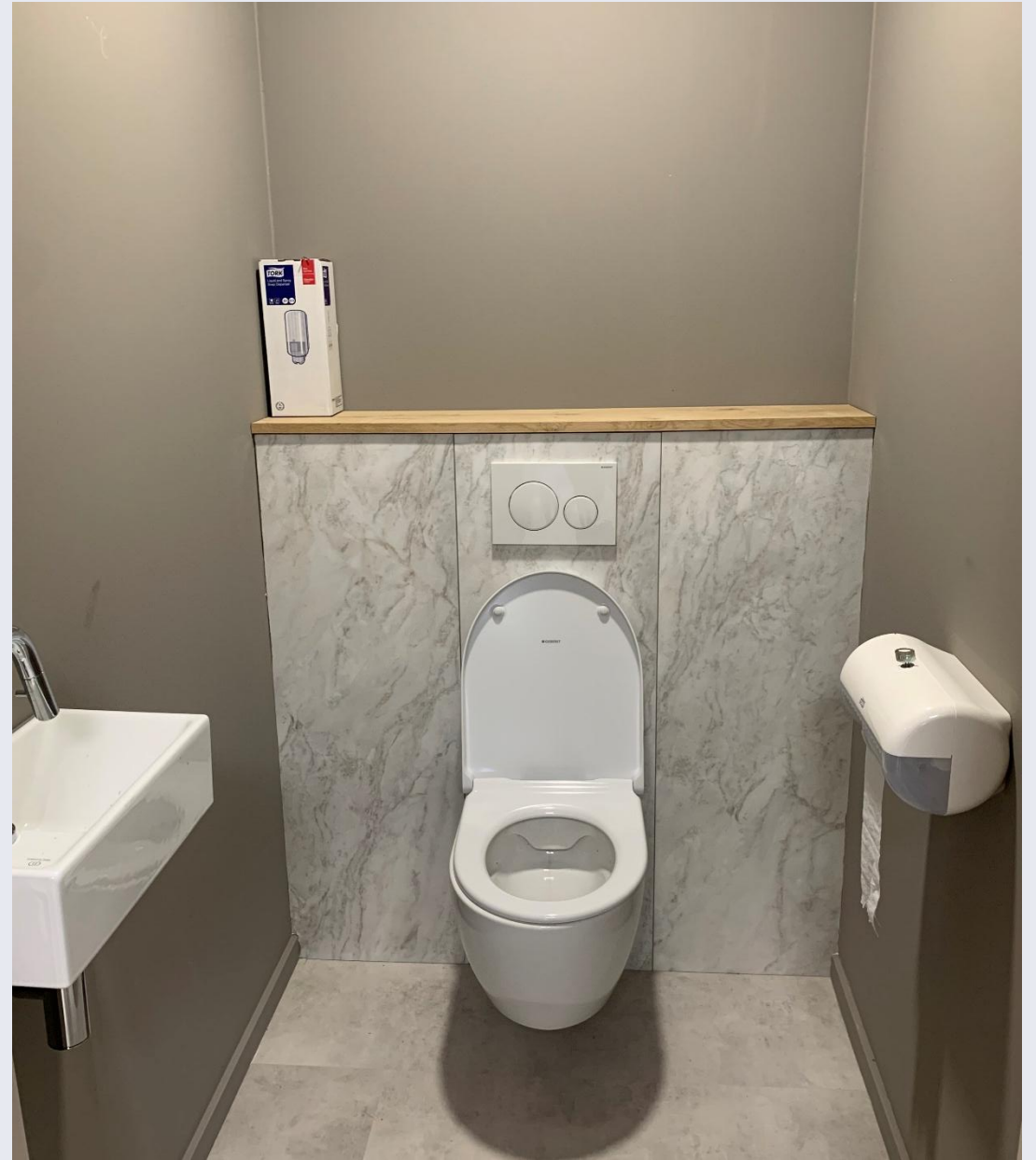
Foto's

















Kadaster



Interesse in de Lintelerweg 60? Neem contact op met Job

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.