

| Brochure

# Hengelo Jan Tinbergenstraat 110 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.

Enschedeestraat 94

7551 EP Hengelo

074 205 10 18

[info@jbvastgoedadvies.nl](mailto:info@jbvastgoedadvies.nl)



# Even voorstellen



**Bert Mulder RM/RT**

06 25 38 58 34

[bert@jbvastgoedadvies.nl](mailto:bert@jbvastgoedadvies.nl)



**Job Zwart RT**

06 19 96 54 59

[job@jbvastgoedadvies.nl](mailto:job@jbvastgoedadvies.nl)



**Mieke de Vries**

074 205 10 18

[mieke@jbvastgoedadvies.nl](mailto:mieke@jbvastgoedadvies.nl)



**Eline Kleinsman**

074 205 10 18

[eline@jbvastgoedadvies.nl](mailto:eline@jbvastgoedadvies.nl)



**Tom Senkeldam**

06 43 20 39 00

[tom@jbvastgoedadvies.nl](mailto:tom@jbvastgoedadvies.nl)



# Inhoudsopgave

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving               | 6  |
| Indeling en oppervlakte(n) | 7  |
| Locatiekaart               | 8  |
| Bestemmingsplan            | 9  |
| Foto's                     | 14 |
| Plattengrond               | 30 |
| Kadaster                   | 31 |



# Omschrijving



## Algemeen

Unieke kans om te huren samen met Eqib | The Human Factor en 360Vastgoed. We hebben namelijk in dit pand de bovenste verdieping in de verhuur gekregen. We zoeken naar een huurder die ook de kansen ziet om samen met de mede gebruikers een gaaf ondernemersklimaat te realiseren. Naast de volledig zelfstandige verdieping mag je namelijk ook gebruik maken van de begane grond waar 8 vergaderruimtes gerealiseerd zijn en een ruime kantine met verse lunch aanwezig is!

## 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. Uniek is de locatie vlakbij de Rijkssnelweg A1 welke binnen enkele rijminuten bereikbaar is.

## Bereikbaarheid

Het object is gelegen aan de Jan Tinbergenstraat 110, 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.



# Omschrijving

## Huurprijs

De huurprijs voor het gehuurde betreft € 150,- per vierkante meter per jaar excl. BTW.

Kosten parkeerplaats zijn € 395,- p.p.p.j. ex. BTW.

## Huurtermijn

Uitgangspunt is minimale huurperiode van drie (3) jaren.

## Indeling / oppervlaktes

De totale oppervlakte bedraagt ca. 393 m<sup>2</sup> gelegen op de derde verdieping, inclusief opslag van de algemene ruimte waaronder het medegebruik van de vergaderruimtes en kantine.

## Parkeervoorzieningen

De verdieping wordt verhuurd tezamen met 10 parkeerplaatsen op het buitenterrein. Het gehele object beschikt over ca. 60 parkeerplaatsen.

## Opleveringsniveau

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

- representatieve entree met trappenhuis en lift;
- kantine en vergaderruimtes op de begane grond;
- Eigen keuken op de 3e verdieping;
- Eigen toiletruimte op de 3e verdieping;
- systeemplafonds met verlichtingsarmaturen;
- diverse scheidingswanden o.a. met glas;
- mechanische ventilatie;
- Topkoeling installatie voor het hele gebouw;
- Vloerbedekking;
- Een verhuurder die graag meedenkt over het opleveringsniveau!

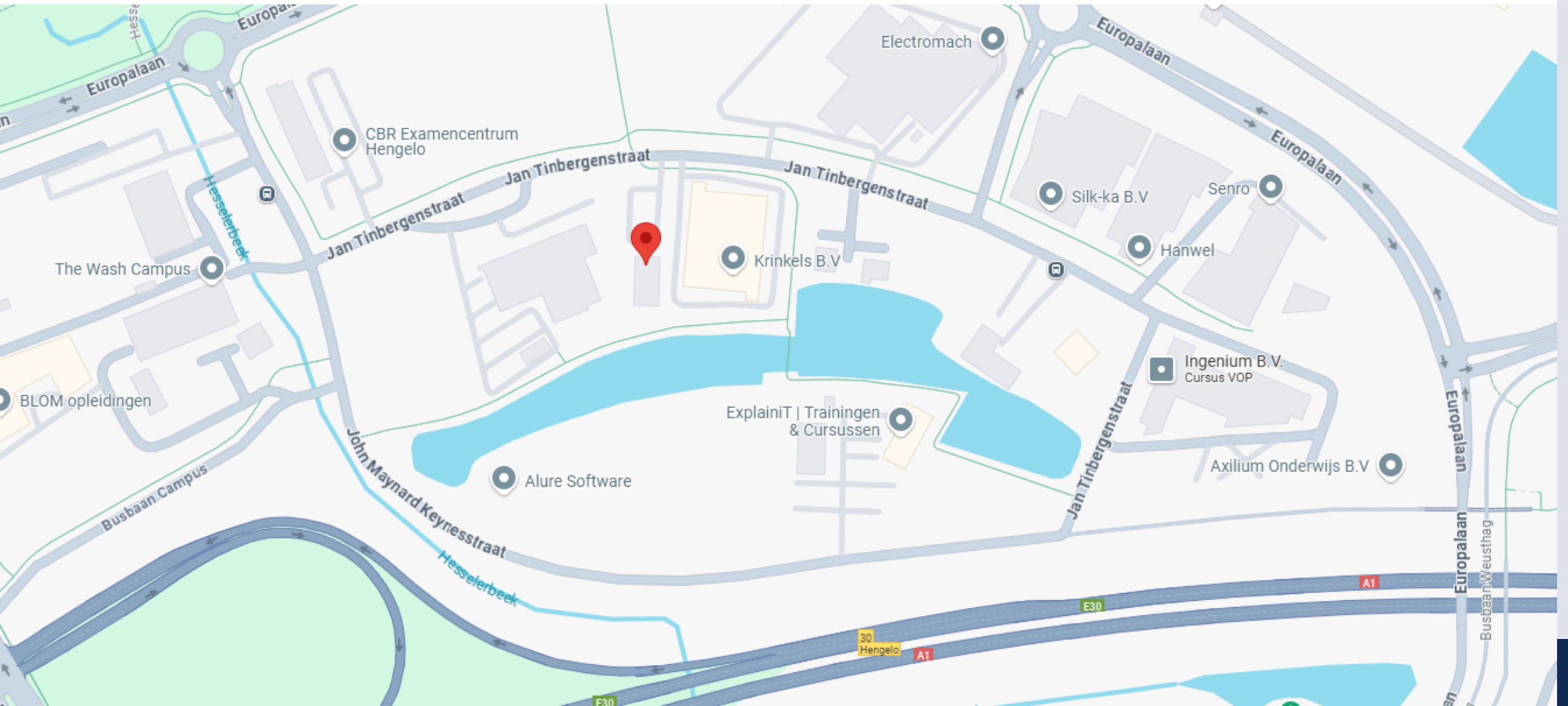


# Indeling & Oppervlakte(n)

| Verdieping       | Soort              | Oppervlakte ca. in M² |
|------------------|--------------------|-----------------------|
| Derde verdieping | Kantoorruimte      | 27                    |
|                  | Kantoorruimte      | 20                    |
|                  | Kantoorruimte      | 27                    |
|                  | Kantoorruimte      | 117                   |
|                  | Kantoorruimte      | 61,5                  |
|                  | Kantoorruimte      | 26,5                  |
|                  | Keuken / Toiletten | 7,5                   |
|                  | Lift / Trappenhuis | 22,5                  |

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 m<sup>2</sup>;

- 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 m<sup>2</sup> ;
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;

- 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 m<sup>2</sup> 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

- b. 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 6.2.2. Zonder 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 6.2.3. Zonder 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.

### 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:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. Het afwijken mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;





# Bestemmingsplan

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

## 6.5 Specifieke gebruiksregels

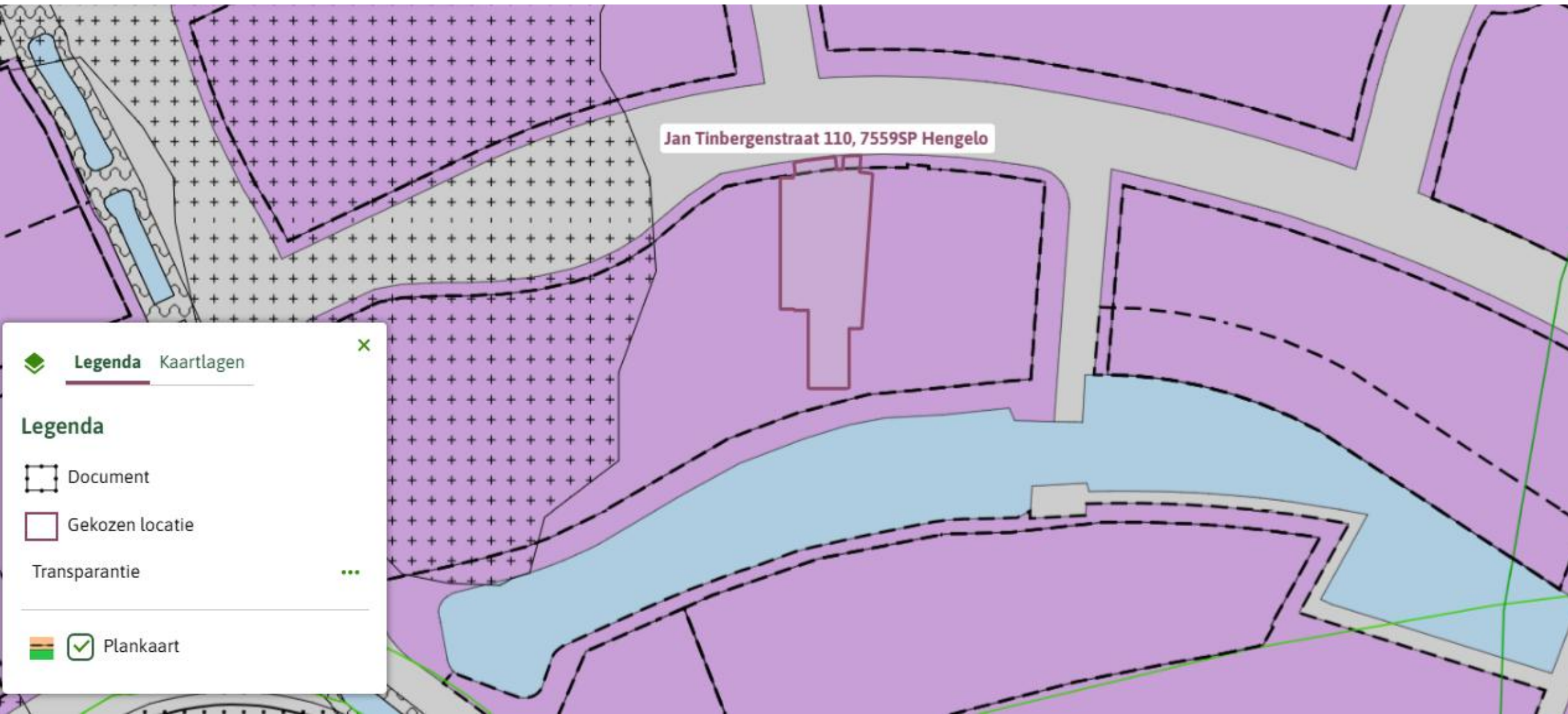
### 6.5.1 Strijdig gebruik

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

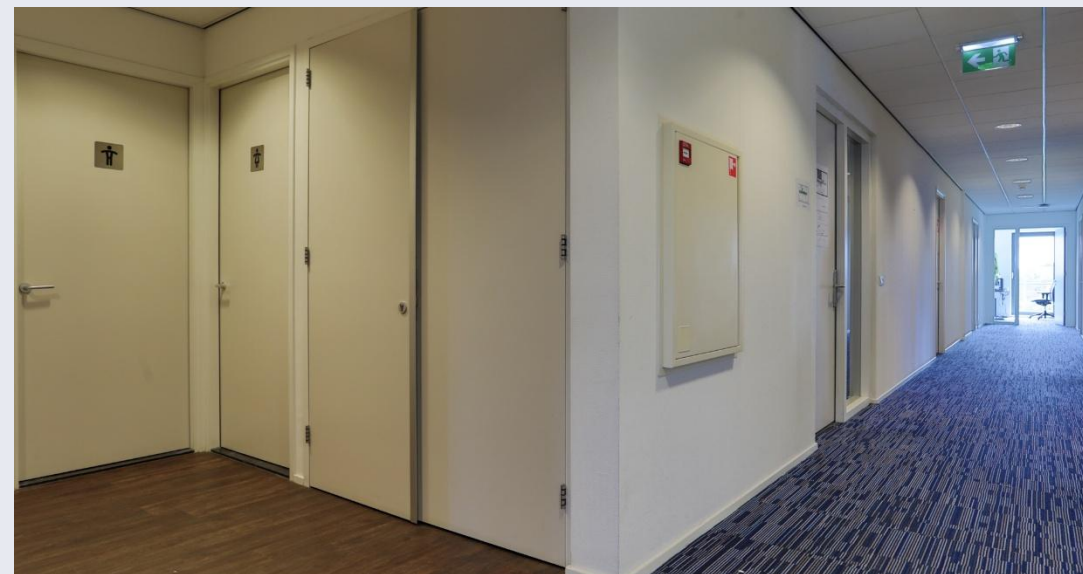








# Te verhuren ruimte









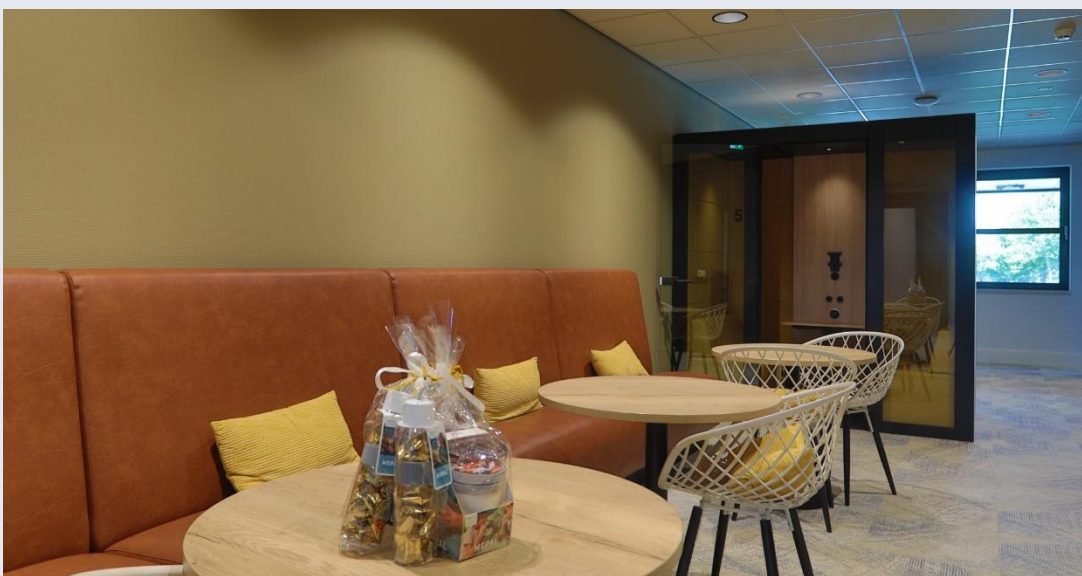
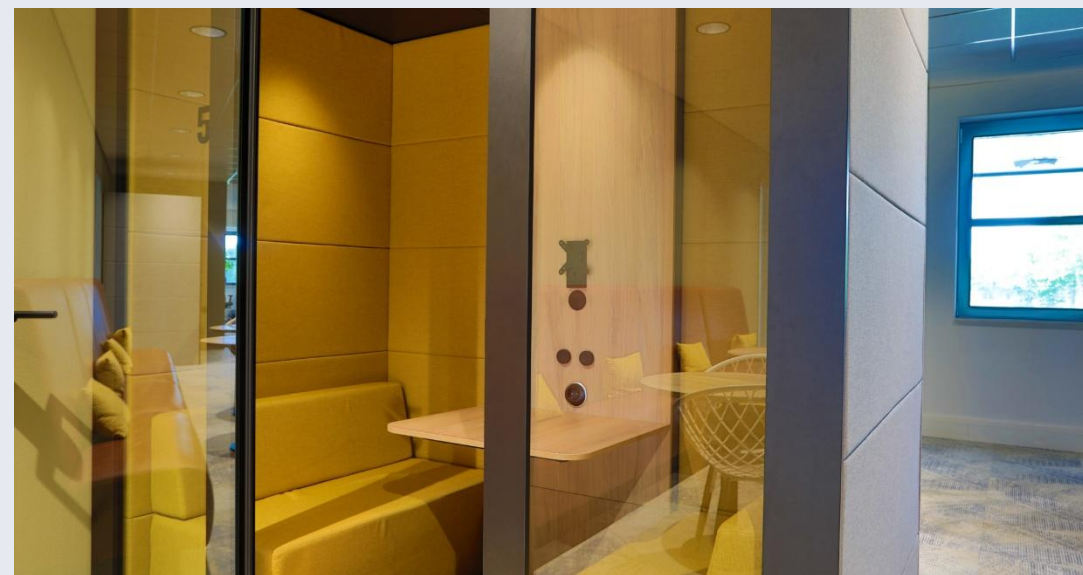






# Equip













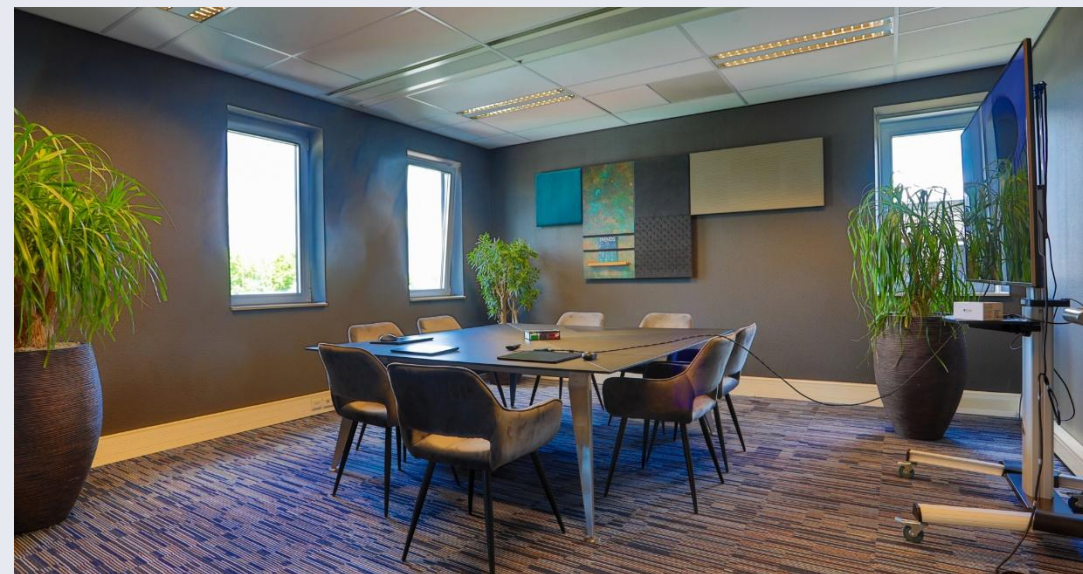
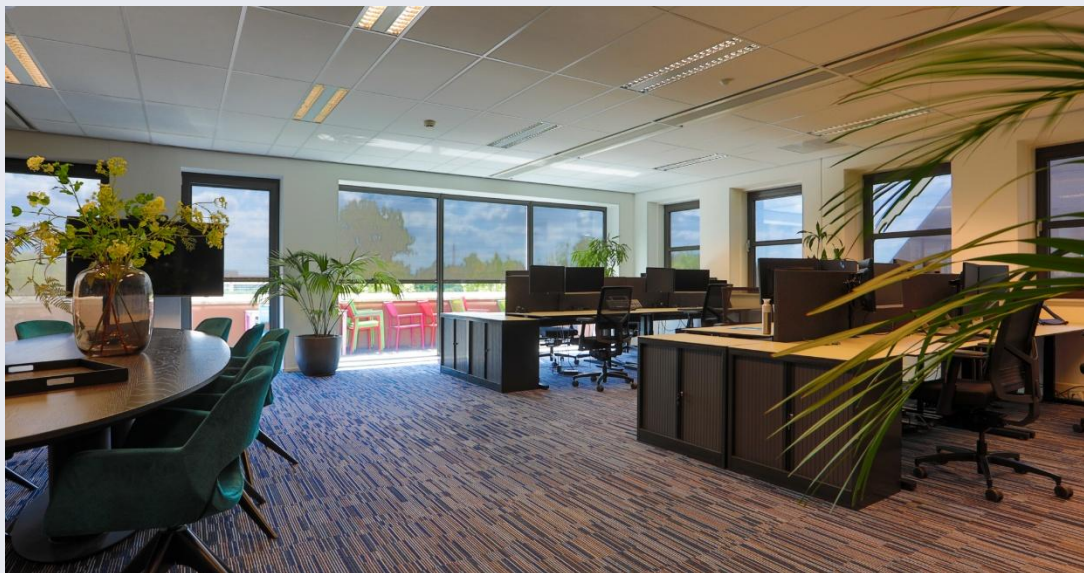
# 360Vastgoed







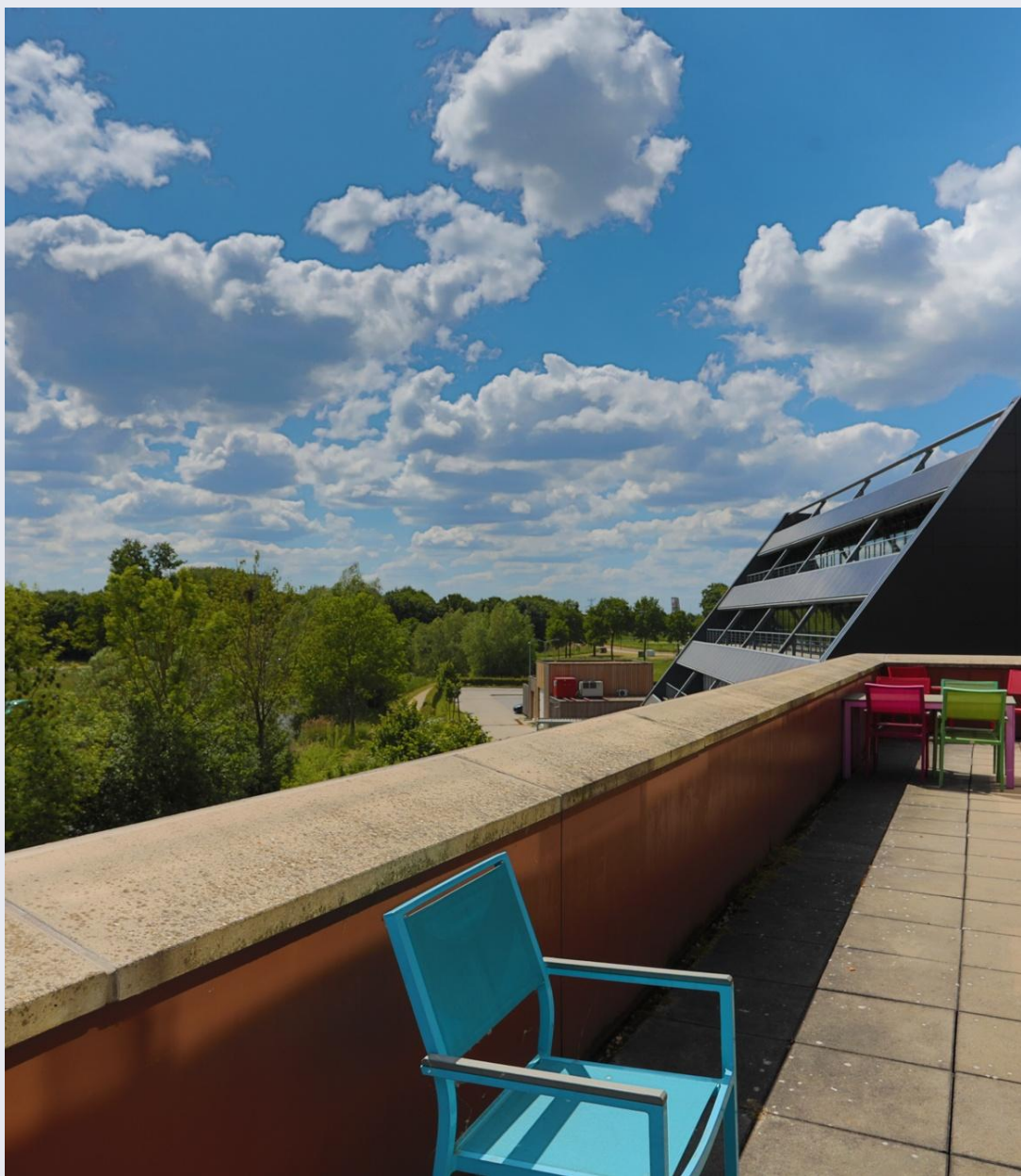










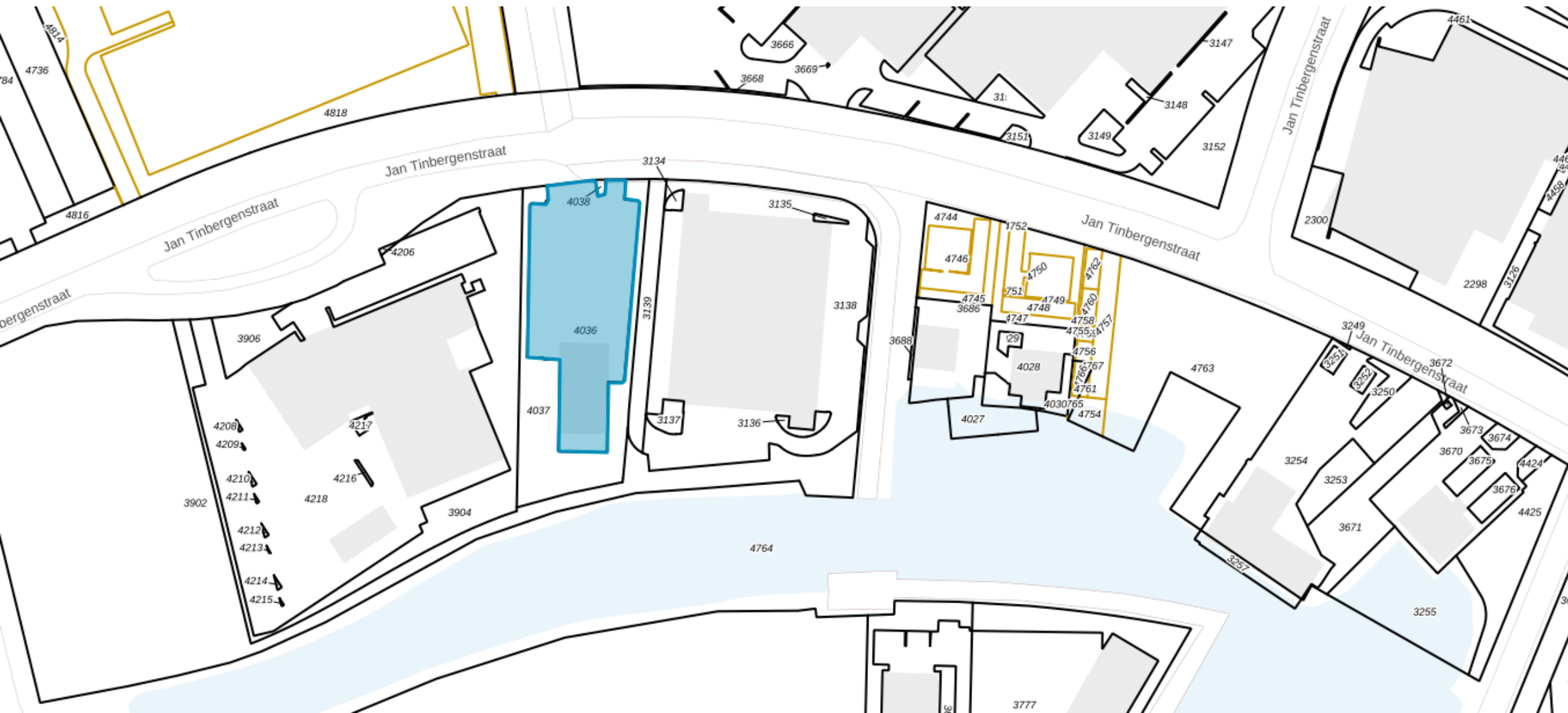




# Plattegrond



# Kadaster





# *Interesse in Jan Tinbergenstraat 110? 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.*