



Te huur

Jan Tinbergenstraat 164, 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:



Bart Wientjes

Eigenaar | Vastgoedadviseur



06 53 73 03 43



bart@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! Architectonisch ontworpen en fraai vormgegeven kantoorgebouw!

Aan de Jan Tinbergenstraat, op een prominente locatie gelegen aan het water op bedrijventerrein Westermaat Campus, wordt dit architectonisch ontworpen en fraai vormgegeven kantoorgebouw voor de verhuur aangeboden.

Hat kantoorgebouw is verdeeld over 3 bouwlagen en wordt voorzien van een personenlift en beschikt over 18 eigen parkeerplaatsen.

De nieuwbouw zal worden uitgevoerd met oog voor duurzaamheid, comfort en flexibiliteit, waardoor een toekomstbestendige werkomgeving ontstaat. De hoogwaardige uitstraling en de strategische ligging maken het object uitermate geschikt voor bedrijven die waarde hechten aan representativiteit, bereikbaarheid en een professionele vestigingslocatie.

Het object krijgt een zeer duurzaam karakter, qua duurzaamheid voldoet het gebouw aan de laatste standaarden en zal het een GPR score van minimaal 8,0 krijgen.



Kenmerken

Bouwjaar

2027

Oppervlakte pand

circa 459 m²

Locatie

bedrijventerrein Westermaat Campus

Parkeren

18 parkeerplaatsen op het omliggende terrein

Huurprijs

€ 91.215,- per jaar te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

in overleg

2 Omschrijving

Locatie

Gelegen op bedrijventerrein Westermaat Campus, een toonaangevend en modern bedrijventerrein aan de westkant van Hengelo. Deze locatie maakt deel uit van het bredere Westermaat-gebied, dat bekendstaat als een van de belangrijkste economische zones van Twente.

Bereikbaarheid

Het kantoorgebouw ligt nabij de op- en afritten van de A1 (Amsterdam – Hengelo – Duitsland), wat zorgt voor een snelle verbinding richting zowel het westen van Nederland als Duitsland. Ook de nabijheid van de A35 vergemakkelijkt het regionale verkeer naar Enschede, Almelo en de rest van Twente.

Daarnaast is zowel het NS-station Hengelo als Borne goed bereikbaar per fiets of auto en zijn er busverbindingen in de directe omgeving van het bedrijfsobject.

Tevens is de fietssnelweg F35 op korte afstand gelegen.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Hengelo Overijssel

Sectie: U

Nummer: 4982 (gedeeltelijk)

Grootte: 1.701 m² (dient nog kadastraal heringedeeld te worden)

Bestemmingsplan

Het object valt binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Westermaat' met de bestemming 'Bedrijventerrein-Campus'.

Huurtermijn

In overleg. Uitgangspunt 5 jaar met aansluitend 5 verlengingsjaren.

Opzegtermijn

12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

Voorzieningen

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

Kantoorruimte:

- begane grondvloer: geïsoleerd RC=3,7 m².K/W betonnen systeemvloer, 1.000 kg/m²;
- verdiepingsvloer: betonnen systeemvloer, 500 kg/m²;
- aluminium kozijnen voorzien van HR++ glas;
- verwarming en verkoeling middels een lucht-luchtwarmtepomp
- isolatiewaarde van RC= 6,3 m².K/W voor het dak en RC=4,7 m².K/W voor de gevels;
- dakbedekking PVC, lichtgrijs;
- systeemplafonds wit (600x600 mm, opdek) v.v. LED verlichting (min. 500 LUX op werkniveau);
- personenlift;
- voldoende sanitaire voorzieningen voorzien van inbouwreservoirs;
- kabelgoten;
- de kantoren / installaties voldoen aan de eisen van de BENG.

Buitenterrein:

- verharding d.m.v. klinkers grijs, parkeerplaatsen half verharding;

Algemeen:

- een duurzame en comfortabel installatieconcept;
- op elke verdieping een toiletgroep compleet met tegels en sanitair;
- systeemplafond en wandafwerkingen;
- goed verlichtingsplan;
- data en elektra voor 8 werkplekken per verdieping;
- heerlijke vlonder aan het water;
- elektrisch bedienbare screens.

Bovengenoemd opleverniveau zal nader afgestemd worden met de kandidaat. Wensen van kandidaten kunnen in deze fase van het ontwerp nog meegenomen worden.

Huurprijs

Kantoorruimte: €185,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW en op basis van het genoemde opleverniveau.

Parkeerplaats: € 350,- per parkeerplaats per jaar, te vermeerderen met BTW.

Parkmanagement

Alle vastgoedeigenaren op Businesspark Westermaat Campus zijn samen verenigd in de Coöperatieve Vereniging Parkmanagement Campus. Doelstelling van het parkmanagement is het behoud van de kwaliteit van het bedrijvenpark. Vanuit het parkmanagement wordt het groenonderhoud van de publieke en private ruimte aangestuurd. Zo zorgen ze voor een eenduidig en hoge kwaliteitsstandaard. Tevens zorgen zij voor de beveiliging van het terrein, er zullen per locatie 2 camera's worden gemonteerd die gekoppeld zijn aan een centraal systeem.

Huurovereenkomst

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

Huurtermijn

In overleg. Uitgangspunt 5 jaar met aansluitend 5 verlengingsjaren.

Opzegtermijn

12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

BTW

Verhuurder wenst te opteren 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 opdrachtgever en/of 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	Kantoorruimte	ca.	153 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca.	153 m ²
Tweede verdieping	Kantoorruimte	ca.	153 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurend 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

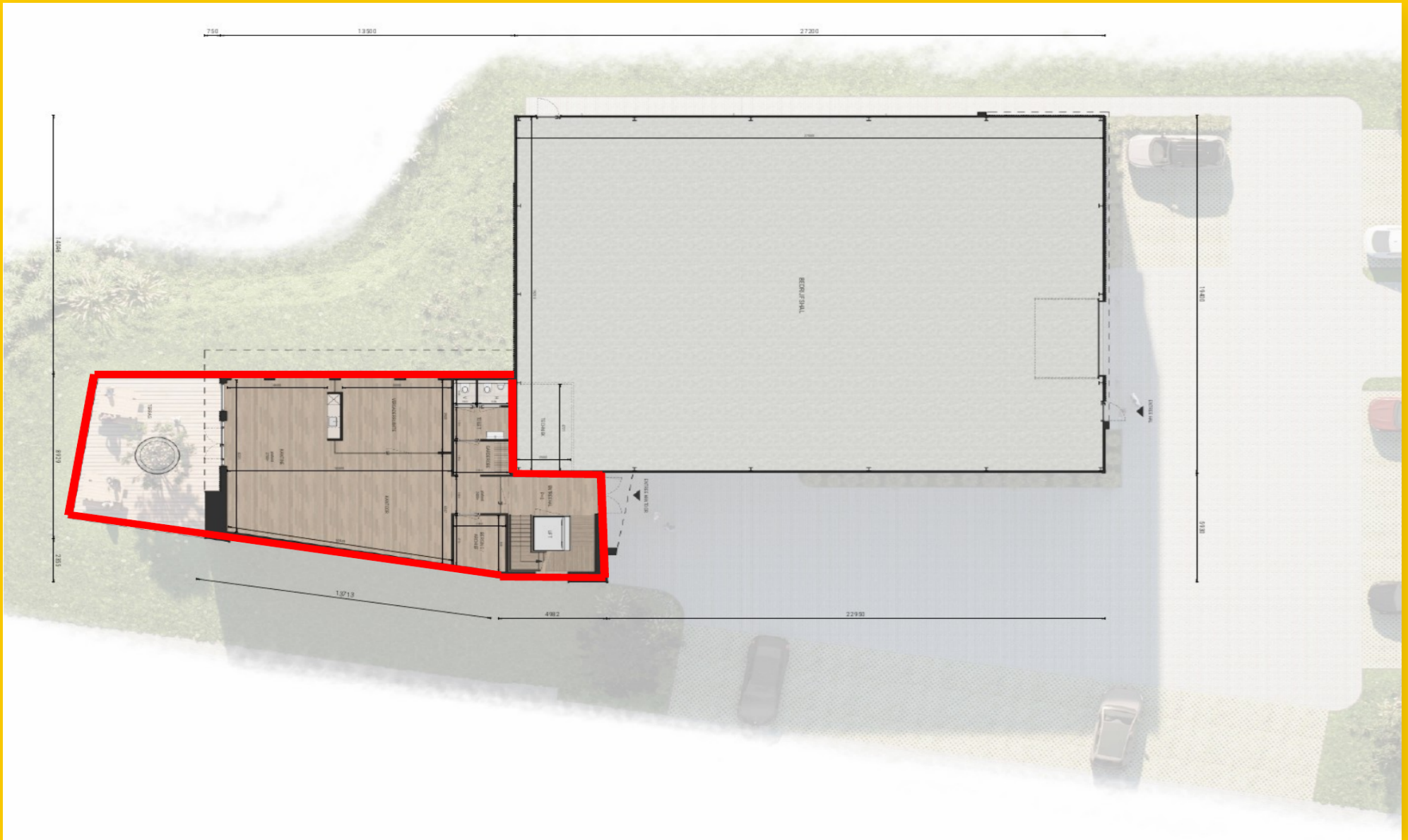






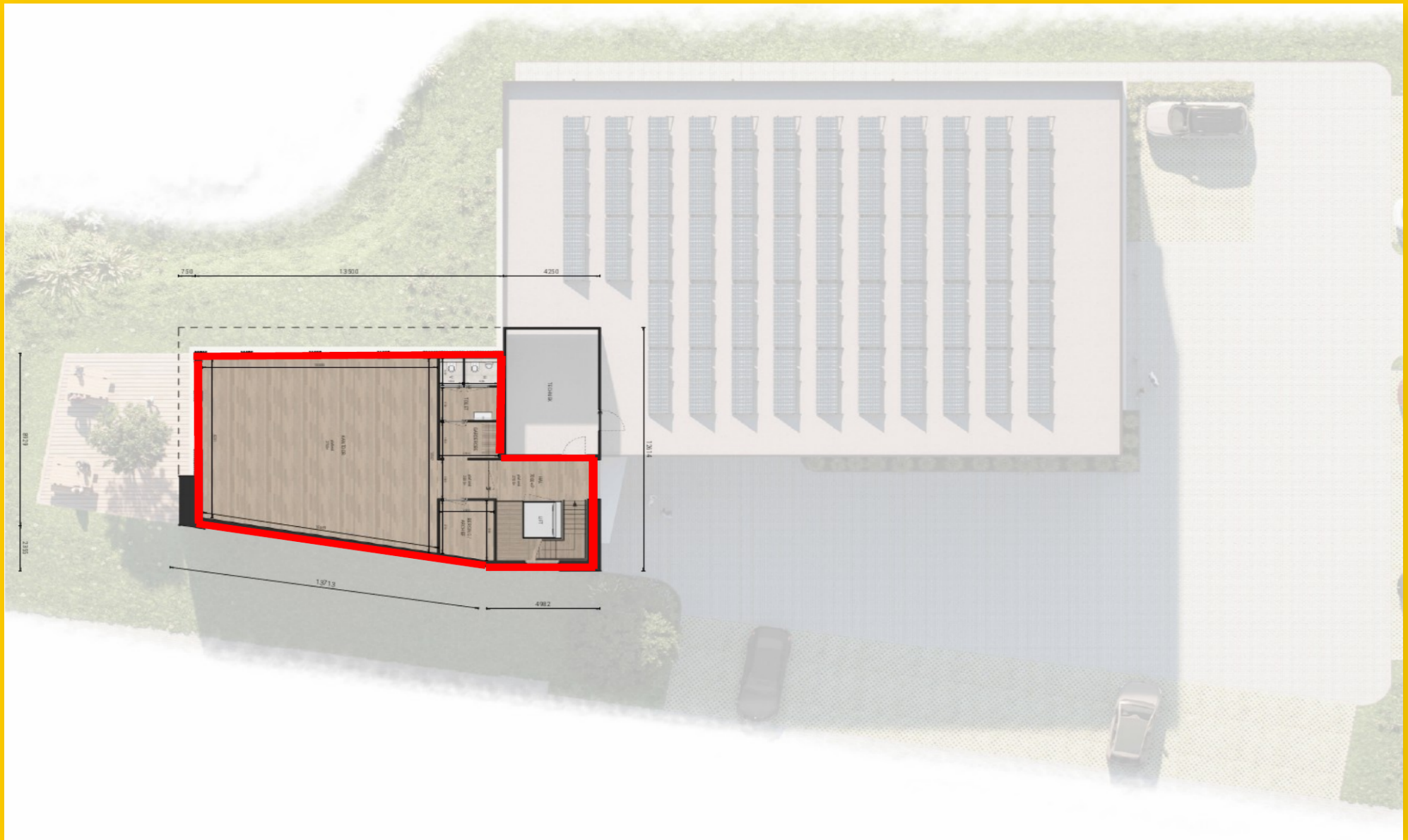


5



This architectural site plan illustrates a building complex with a large rectangular main building and a smaller, red-outlined residential unit. The main building is labeled 'RETAIL' and has a large open space. The red-outlined unit is a two-story structure with a 'GARAGE' on the ground floor and a 'BEDROOM' on the upper floor. The plan includes various rooms such as 'KITCHEN', 'BATH', 'LIVING', and 'DINING'. Dimensions are provided for the building footprint and the surrounding site area. The site is bordered by a road on the left and a parking area on the right. A north arrow is located near the center of the plan.

Plattegrond - tweede verdieping



6 Locatie

Locatie

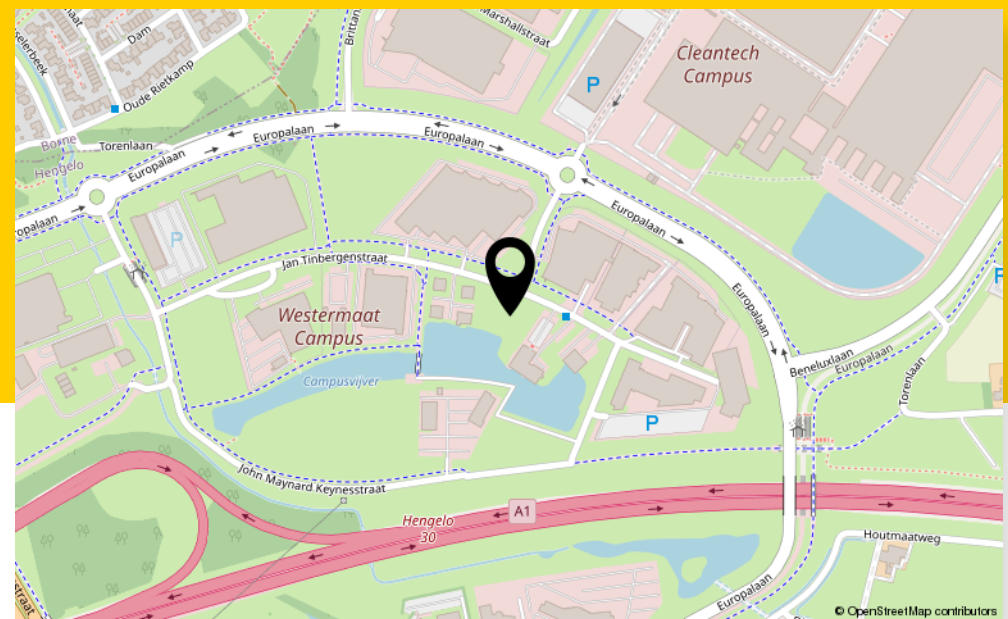
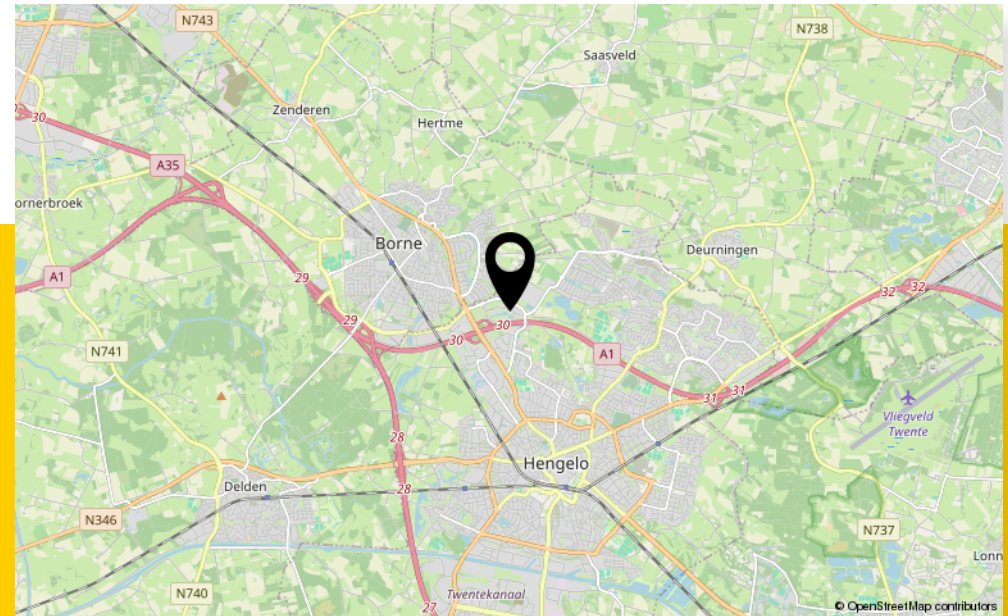
Gelegen op bedrijventerrein Westermaat Campus, een toonaangevend en modern bedrijventerrein aan de westkant van Hengelo. Deze locatie maakt deel uit van het bredere Westermaat-gebied, dat bekendstaat als een van de belangrijkste economische zones van Twente.

(Snel)wegen

Het kantoorgebouw ligt nabij de op- en afritten van de A1 (Amsterdam – Hengelo – Duitsland), wat zorgt voor een snelle verbinding richting zowel het westen van Nederland als Duitsland. Ook de nabijheid van de A35 vergemakkelijkt het regionale verkeer naar Enschede, Almelo en de rest van Twente.

Openbaar vervoer

Daarnaast is zowel het NS-station Hengelo als Borne goed bereikbaar per fiets of auto en zijn er busverbindingen in de directe omgeving van het bedrijfsobject. Tevens is de fietssnelweg F35 op korte afstand gelegen.



7 Kadastrale kaart

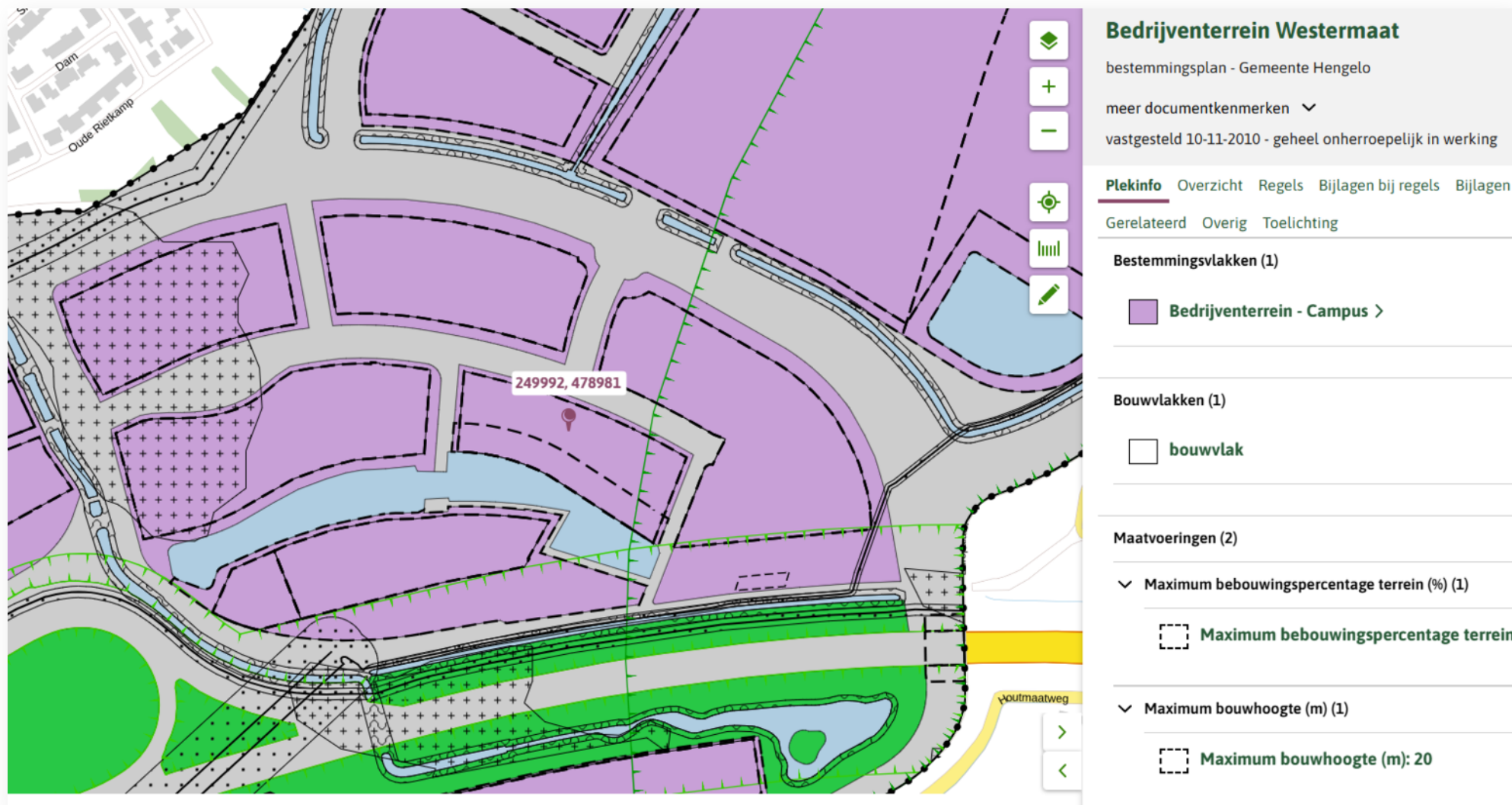
Kadastrale kenmerken

Gemeente:	Hengelo Overijssel
Sectie:	U
Perceel:	4982 (gedeeltelijk)
Oppervlakte:	1.701 m ² (dient nog kadastraal heringedeeld te worden)



8 Bestemmingsplan

bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Westermaat' met de bestemming 'Bedrijventerrein-Campus'



hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- artikel 6 Bedrijventerrein - Campus
 - 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 geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet toegestaan;
- d. brandstofverkoopspunt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkoopspunt motor-brandstoffen met lpg";
- e. bij een brandstofverkoopspunt 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;
- 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 ongeschiedt:
 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.

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

Object: Jan Tinbergenstraat ong. Hengelo (O)
Plan: Bedrijventerrein Westermaat
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- 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;
- 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. 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. 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.

Object: Jan Tinbergenstraat ong. Hengelo (O)
Plan: Bedrijventerrein Westermaat
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

▪ 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 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.

○ 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.

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”**



Bart Wientjes

Eigenaar | Vastgoedadviseur



06 53 73 03 43



bart@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

