

Brochure

**Hengelo**  
**Binnenhavenstraat 2A**  
**7553 GJ**



# Wij zijn JB Vastgoed Advies

Sinds 2016 is Bert Mulder actief in de vastgoedmarkt, eerst vanuit een kantoor op de Westermaat en tegenwoordig vanuit het eigen gebouw aan de Enschedesestraat 94.

JB Vastgoed Advies bouwt voort op de stevige basis van het al jaren bestaande kantoor MulderNijkamp. Met de groei van het kantoor en de uitbreiding van onze dienstverlening is destijds gekozen voor een nieuwe naam: JB Vastgoed Advies.

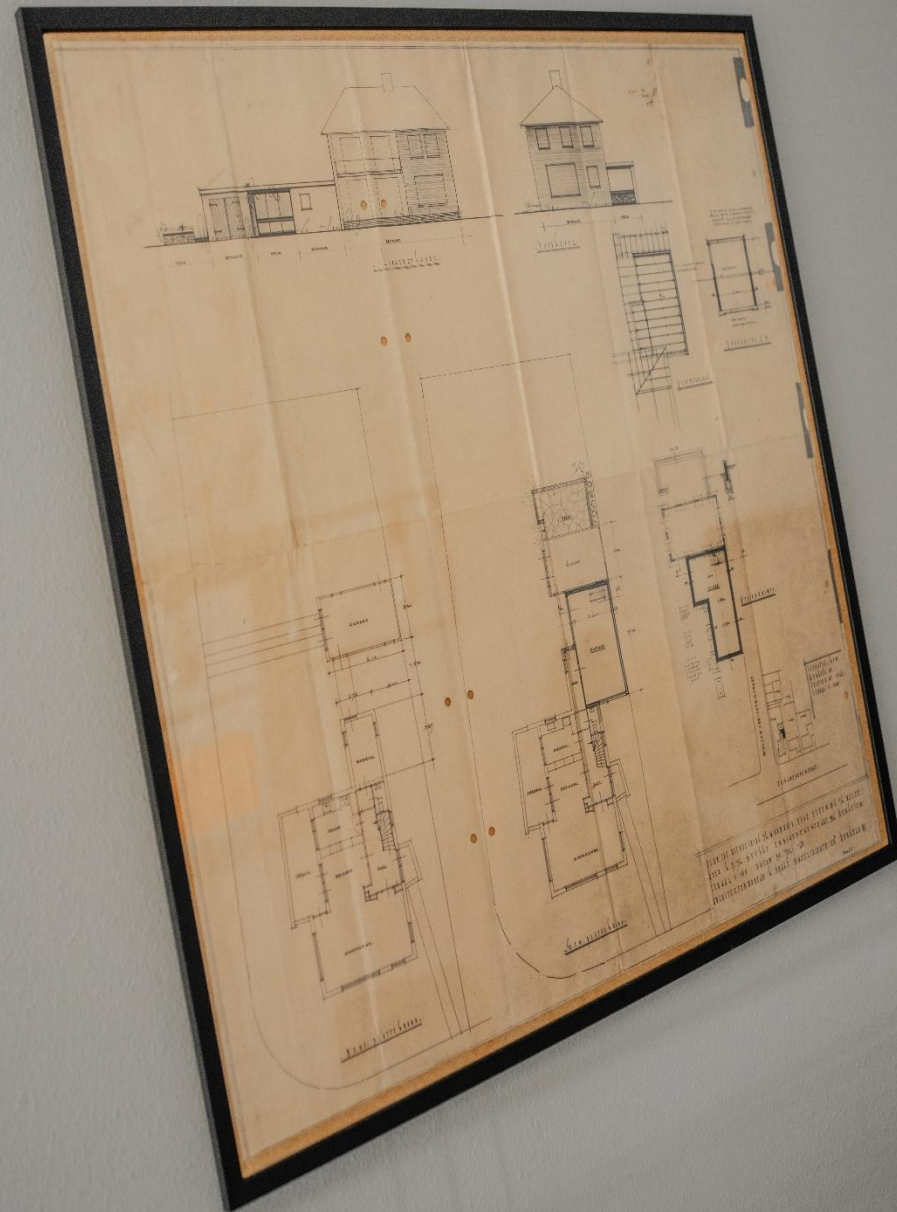
Wij zijn actief in de regio Twente en Overijssel en richten ons op (commercieel) vastgoed, vastgoed beheer, taxaties van zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede de verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.

Enschedesestraat 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)



**Mieke de Vries**

074 205 10 18

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



**Tom Senkeldam**

06 43 20 39 00

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



**Nick Driemel**

06 34 11 19 66

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



**Tessa Tigcheler**

074 205 1018

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

# Inhoudsopgave

Omschrijving	5
Indeling en oppervlakte(n)	7
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
Foto's	13
Plattegrond	19
Kadaster	21



# Omschrijving



## Algemeen

Aan de Binnenhavenstraat 2a te Hengelo wordt een functioneel kantoor ruimte te huur aangeboden. Het object is gelegen op bedrijventerrein Twentekanaal en beschikt over een praktische indeling met meerdere kantoorvertrekken, een open werkruimte, pantry, sanitaire voorzieningen en aanvullende opslagruimte. Het object is met name geschikt voor bedrijven die behoefte hebben aan een combinatie van kantoorruimte, werkruimte en ondersteunende opslag.

## Locatie

Het object is gelegen aan de Binnenhavenstraat 2a op bedrijventerrein Twentekanaal te Hengelo. Dit bedrijventerrein staat bekend als een van de grotere en gevestigde bedrijventerreinen in de regio en wordt gekenmerkt door een brede mix van industriële ondernemingen, logistieke bedrijven en handelsbedrijven. De directe omgeving bestaat uit vergelijkbare bedrijfsbebouwing met onder andere groothandels, technische bedrijven en logistieke dienstverleners. Door de nabijheid van het Twentekanaal en de aanwezigheid van diverse grootschalige bedrijven, waaronder Sligro, heeft het gebied een duidelijk industrieel en logistiek karakter.

De bereikbaarheid van het object is uitstekend. Op korte afstand bevinden zich de Westerval en de aansluitingen op de A35 en A1, waardoor steden als Enschede, Almelo en Deventer snel bereikbaar zijn. Daarnaast bevindt het Twentekanaal zich op zeer korte afstand, wat het gebied ook vanuit logistiek oogpunt aantrekkelijk maakt.

# Omschrijving

Huurprijs

Huurtermijn

## Bereikbaarheid

Het object is zowel middels eigen vervoer als openbaar vervoer goed bereikbaar. Via de uitvalswegen is een goede ontsluiting richting de hoofdwegen rondom Hengelo aanwezig. Tevens is openbaar vervoer op korte afstand beschikbaar. Door de ligging op bedrijventerrein Twentekanaal is sprake van een goed bereikbare en courante bedrijfsomgeving.

## Parkeervoorzieningen

Parkeren op eigen terrein is mogelijk, in overleg met de overige gebruikers.

## Voorzieningen

- meerdere afgescheiden kantoor-/werkvertrekken;
- open kantoorruimte;
- systeemplafonds;
- verlichtingsarmaturen;
- tegelvloerafwerking;
- pantry met keukenblok;
- sanitaire voorziening;
- verwarming middels cv en radiatoren;
- opslagruimte;
- ramen ten behoeve van daglichttoetreding;
- functionele indeling geschikt voor uiteenlopende bedrijfsdoeleinden.



# Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M <sup>2</sup>
Begane grond	Kantoorruimte	120
<b>Totaal</b>		<b>120</b>

*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

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - Industrie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, zoals deze zijn genoemd in Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 én voor zover deze qua categorie overeenkomen met de ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie - (waarde)' aangeduide milieucategorieën;
- b. bestaande bedrijven, zoals deze zijn genoemd in Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf', zijnde de volgende bedrijven:
  1. specifieke vorm van bedrijf 1-0009 - betonmortelcentrales: - p.c.  $\geq$  100 t/u;
  2. specifieke vorm van bedrijf 2-0009 - vuiloverslagstations;
  3. specifieke vorm van bedrijf 3-0009 - betonwarenfabrieken: - met persen, triltafels of bekistingstrillers, p.c.  $>$  100 ton/dag;

4. specifieke vorm van bedrijf 4-0009 - asfaltcentrales;
5. specifieke vorm van bedrijf 5-0009 - groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen: - vloeistoffen, o.c.  $<$  100.000 m<sup>2</sup>;
6. specifieke vorm van bedrijf 6-0009 - overige chemische produktenfabrieken n.e.g.;
7. specifieke vorm van bedrijf 7-0009 - metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven: - stralen;
8. specifieke vorm van bedrijf 8-0009 - kunststofverwerkende bedrijven: - zonder fenolharsen;
9. specifieke vorm van bedrijf 9-0009 - machine- en apparatenfabrieken inclusief reparatie: - p.o.  $\geq$  2.000 m<sup>2</sup>;
10. specifieke vorm van bedrijf 10-0009 - smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.;
11. specifieke vorm van bedrijf 11-0009 - autospuitinrichtingen;
12. specifieke vorm van bedrijf 12-0009 - puinbrekerijen en -malerijen - v.c.  $<$  100.000t/j.

- c. een brandstofverkoopspunt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkoopspunt motorbrandstoffen met lpg';
- d. een pompshop behorende bij een brandstofverkoopspunt met een winkelvloeroppervlak van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkoopspunt motorbrandstoffen met lpg';
- e. een lpg-vulpunt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg';
- f. perifere detailhandel, uitsluitend in de vorm van handel in auto's boten, caravans en grove bouwmaterialen c.q. bouwstoffen;
- g. ondersteunende horeca ten behoeve van perifere detailhandel met een maximale oppervlakte van 10% van het verkoopvloeroppervlak van de perifere detailhandel tot niet meer dan 25 m<sup>2</sup>;
- h. ondersteunende horeca ten behoeve van groothandel met een maximale oppervlakte van 10% van het verkoopvloeroppervlak van groothandel tot niet meer dan 25 m<sup>2</sup>.

# Bestemmingsplan

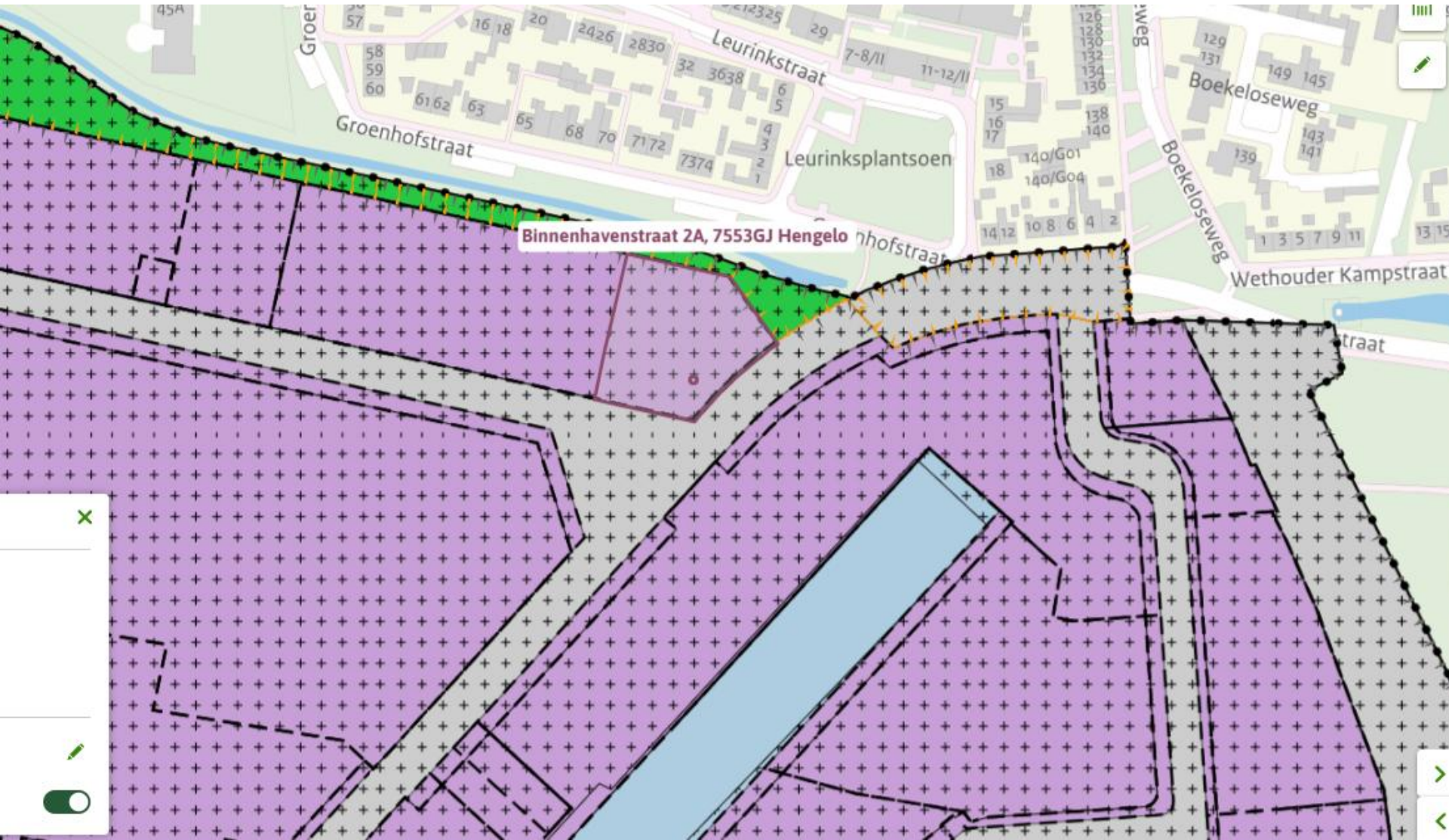
- i. ondersteunende horeca ten behoeve van groothandel met een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf 13-0009';
- j. ondersteunende horeca ten behoeve van groothandel met een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf 14-0009';
- k. horeca 1 activiteiten b, c en e: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- l. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- m. bijgebouwen bij bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- n. verenigingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';
- o. gebouwen en voorzieningen ten behoeve van sporten, tevens ten behoeve van de aangrenzende bestemming Cultuur en ontspanning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportveld';

- p. een multifunctioneel centrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- q. een manege, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- r. een hondentrimsalon/hondentrainingscentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- s. spoorwegvoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg';
- t. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- u. nutsvoorzieningen groter dan 50 m<sup>2</sup>, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- v. kademuren, laad en losplaatsen ten behoeve van de aangrenzende bestemming Water - Vaarweg; met tevens ondergeschikt:
  - tuinen, erven en terreinen;
  - parkeervoorzieningen;
  - fietsenstallingen;
  - groenvoorzieningen;

- interne ontsluitingswegen ten behoeve van aanliggende bedrijven;
- wegen en paden;
- water en voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- watergangen, met dien verstande dat op de gronden gelegen binnen een strook van maximaal 5 meter aan weerszijden van de watergangen (keurzone), uitsluitend voorzieningen ten behoeve van het waterstaatkundig beheer zijn toegestaan;
- kunstwerken;
- nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:



# Bestemmingsplan



## Bestemmingen (4)

-  Waarde - Archeologie Middel (
-  Verkeer - Verblijfsgebied >
-  Bedrijventerrein - Industrie >
-  Groen >

## Bouwvlakken (1)

-  bouwvlak

## Functieaanduidingen (1)

-  bedrijf tot en met categorie 2

## Gebiedsaanduidingen (3)

-  geluidzone - industrie >

# Foto's









# Plattegrond





# *Interesse in dit object ? Neem contact op met Nick*

06 34011019066

[nick@jbvastgoedadvies.nl](mailto:nick@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.*