



**EDELBOX<sup>®</sup>** HENGELO  
BUSINESS

**TE KOOP**



**HOOGWAAARDIGE BEDRIJFSUNITS**

Wegtersweg 38a, Hengelo



**EDELBOX**<sup>®</sup>  
BUSINESS

## SAMENVATTING EN SPECIFICATIES

Bouwjaar	2024 (nieuwbouw)
Oppervlakte units	Vanaf 104 m <sup>2</sup> tot 216 m <sup>2</sup> (eventueel uit te breiden door units te schakelen)
Locaties	Bedrijventerrein Westermaat - Zuid - West
Parkeren	Minimaal 2 parkeerplaatsen per unit
Bestemming	'Bedrijventerrein-Industrie'. Bestemd voor bedrijven zoals genoemd in bedrijvenlijst tot en met milieucategorie 4.2. Gebruik o.a. als werkplaats, opslagruimte, magazijn en montageruimte met bijbehorende kantoorruimte.
Aanvaarding	In overleg
Koopsom	Vanaf € 156.000 v.o.n.







**EDELBOX**<sup>®</sup>  
BUSINESS

## OMSCHRIJVING

Nu in de verkoop, 15 bedrijfsunits met eigen parkeerplaatsen, nabij de A1 en de A35.

Op een uitstekende zichtlocatie op bedrijventerrein Westermaat-Zuid te Hengelo wordt aan de Wegtersweg 38A een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd met 15 hoogwaardige en exclusieve bedrijfsunits. De locatie is nabij de snelwegen A1 en A35. Het project bestaat uit units die variëren in grootte van 104 m<sup>2</sup> tot 216 m<sup>2</sup> en iedere unit beschikt over minimaal 2 parkeerplaatsen.

Naar verwachting zal in het derde kwartaal van 2024 worden aangevangen met de bouw. De oplevering zal dan in het eerste kwartaal van 2025 plaatsvinden.

## VOORZIENINGEN

De bedrijfsunits beschikken standaard over tal van voorzieningen, waaronder:

- Begane grondvloer beton monoliet glad (1.500 kg/m<sup>2</sup>)
- Verdiepingsvloer bestaat uit kanaalplaatvloer met naden opgevuld (500 kg/m<sup>2</sup>)
- Raamkozijnen voorzien van HR++ isolatieglas en ventilatieroosters
- Meterkast voorzien van de invoer van elektra, water en internet (aansluitkosten niet in de koopsom inbegrepen)

## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente: Hengelo OV Sectie: A

Nummer 5237

Groot: 1.855 m<sup>2</sup>

Wegtersweg 38a, Hengelo



**EDELBOX**<sup>®</sup>  
BUSINESS

## LOCATIE

Het bedrijfsobject is gelegen op bedrijventerrein “Westermaat Zuid- West” en is binnen enkele autominuten bereikbaar via de op- en afritten van de autosnelweg A1. Enkele bedrijven in de nabije omgeving zijn Toolstation, Gamma, Hilti Store, Solar Nederland, Twente Milieu en Klein Poelhuis.

## BESTEMMINGSPLAN

De bestemming van het perceel is ‘Bedrijventerrein-Industrie’. De locatie is daarmee bestemd voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in bedrijvenlijst (op aanvraag) tot en met milieucategorie 4.2. De units mogen onder andere gebruikt worden als werkplaats, opslagruimte, magazijn en montageruimte met bijbehorende kantoorruimte

## BELEGGING

De aankoop van een eigen bedrijfsunit is zeer interessant. De verkoopprijzen zijn exclusief BTW en notariskosten. Daarbij kunt u de BTW terugvragen, ook wanneer u de bedrijfsunit als particulier aanschaft, als zijnde belegging. Omdat het nieuwbouw betreft hoeft u daarnaast ook géén 10,4% overdrachtsbelasting te betalen. Wanneer u een bedrijfsunit aankoopt als belegging en overweegt deze te verhuren, kunnen wij u hier ook in adviseren dan wel volledig in ontzorgen.



**EDELBOX**<sup>®</sup>  
BUSINESS

## FINANCIERING

Wilt u voor de aankoop van een bedrijfsunit gebruik maken van een financiering? Vastgoedlink geeft u binnen afzienbare tijd inzicht in uw mogelijkheden en kan indien gewenst het gehele financieringstraject verzorgen. Vastgoedlink werkt samen met alle (groot)banken en helpt u aan de meest optimale financiering.

### **Vastgoedlink**

Industrieweg 102, 7903 AK Hoogeveen  
085-0604696  
info@vastgoedlink.nl.

Voor eigen gebruik is financiering tot maximaal 90% mogelijk.  
Beleggers kunnen tot maximaal 70% financieren.  
Snel duidelijkheid over uw mogelijkheden.  
Vast aanspreekpunt voor uw financiering.

## VVE BEHEER

Voor het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke delen, wordt van rechtswege een Vereniging van Eigenaren (kortweg VvE) opgericht. Als koper bent u bij oplevering van de bedrijfsruimte automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren. De belangrijkste taken en bevoegdheden die deze vereniging verzorgd zijn:

- De opstalverzekering.
- De aansprakelijkheidsverzekering.
- Reservering voor groot onderhoud, waaronder het dak.
- Onderhoud van gemeenschappelijke (groen)voorzieningen.



**EDELBOX<sup>®</sup>**  
**BUSINESS**

### **PROJECTBEGELEIDING**

Kopers kunnen wij op ieder gebied ontzorgen, in basis dragen wij alvast zorg voor.

Opstellen van de koopovereenkomst.

Akte van levering via de projectnotaris.

VvE beheer voor o.a. de opstalverzekering, terrein en dakonderhoud.

### **GOEDKEURING**

Het bovenstaande is onder finaal voorbehoud van de eigenaar.





Wegtersweg 38a, Hengelo





**EDELBOX**<sup>®</sup>  
BUSINESS

## PRIJZEN EN BESCHIKBAARHEID

Het bedrijfsgebouw heeft een totale oppervlakte van circa 2.281 m<sup>2</sup>, welke als volgt zijn onderverdeeld:

Unit	BG	1e etage	Totaal	Parkeerplaatsen	Prijs v.o.n.*
1	69 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	2	€ 156.000,-
2	71 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>	2	€ 185.000,-
3	123 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	184 m <sup>2</sup>	4	€ 276.000,-
4	71 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	2	€ 159.000,-
5	71 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	2	€ 159.000,-
6	71 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>	2	€ 185.000,-
7	71 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>	2	VERKOCHT
8	144 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	216 m <sup>2</sup>	4	€ 324.000,-
9	141 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	212 m <sup>2</sup>	4	€ 317.000,-
10	108 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>	3	€ 243.000,-
11	106 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup>	2	€ 239.000,-
12	106 m <sup>2</sup>	53 m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup>	2	€ 239.000,-
13	106 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup>	211 m <sup>2</sup>	3	€ 274.000,-
14	79 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>	2	€ 179.000,-
15	80 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	2	€ 179.000,-
			<b>2.281 m<sup>2</sup></b>		

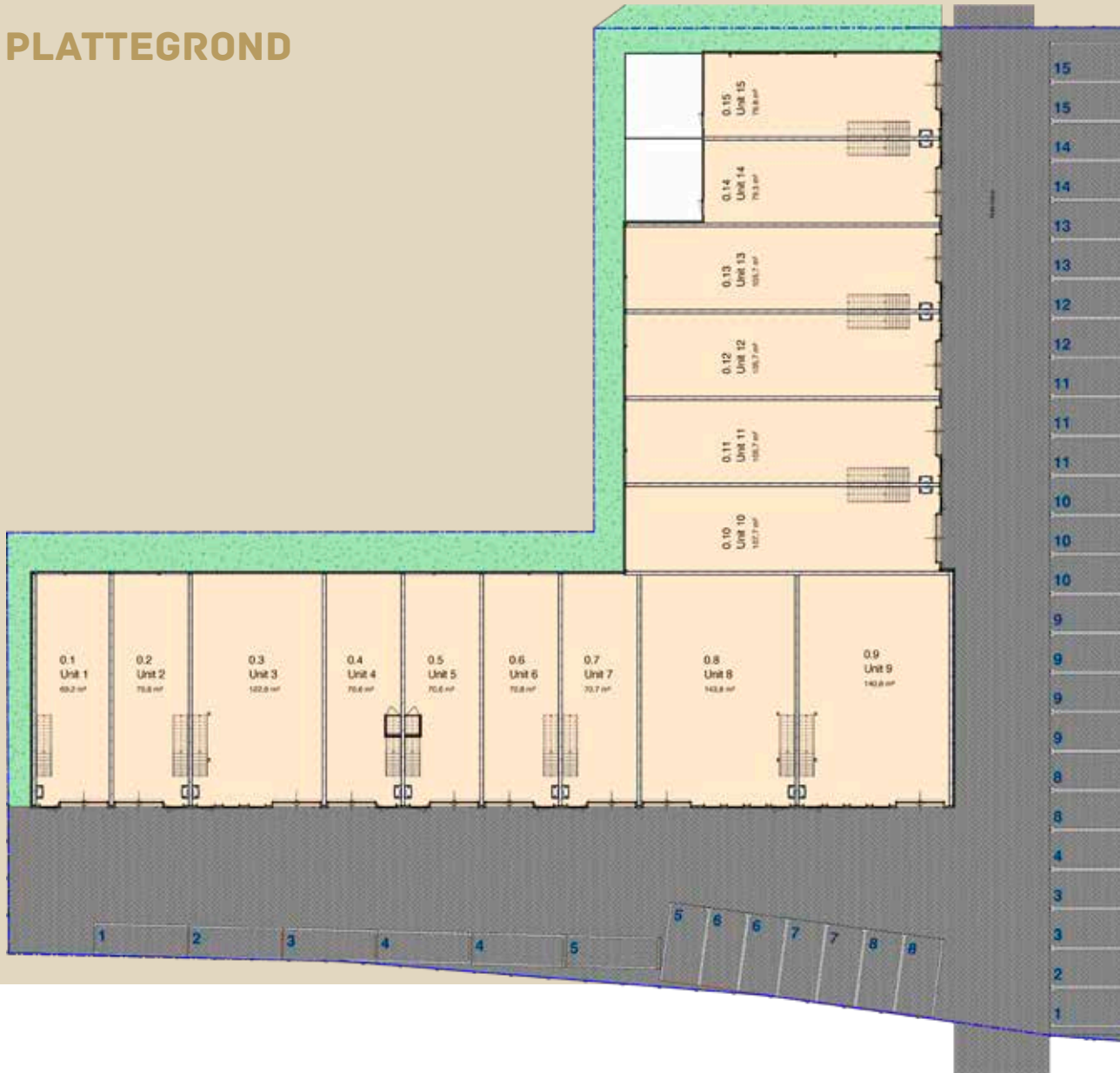
Het samenvoegen van units  
is bespreekbaar.

\* exclusief 21% BTW en notariskosten

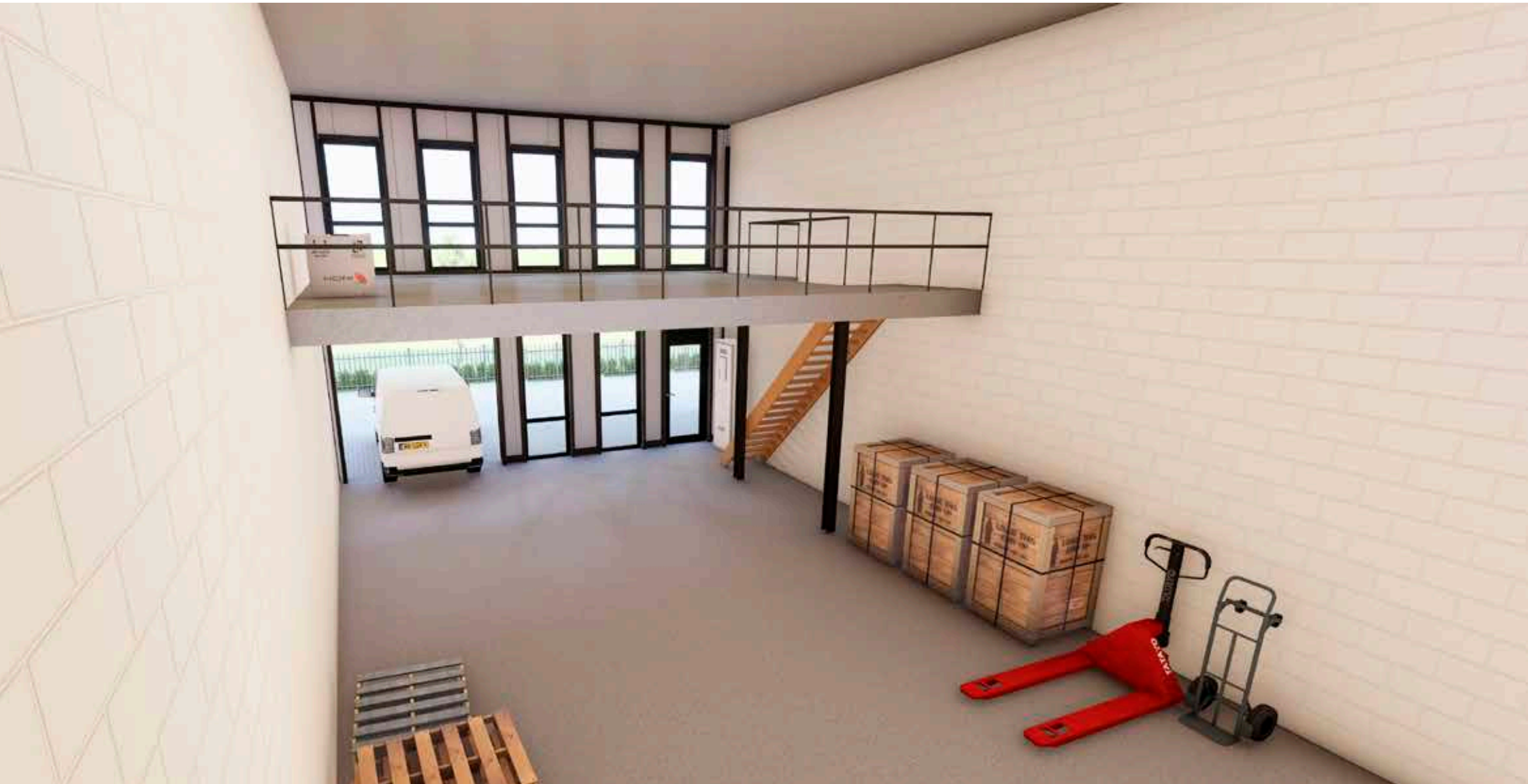


**EDELBOX<sup>®</sup>**  
BUSINESS

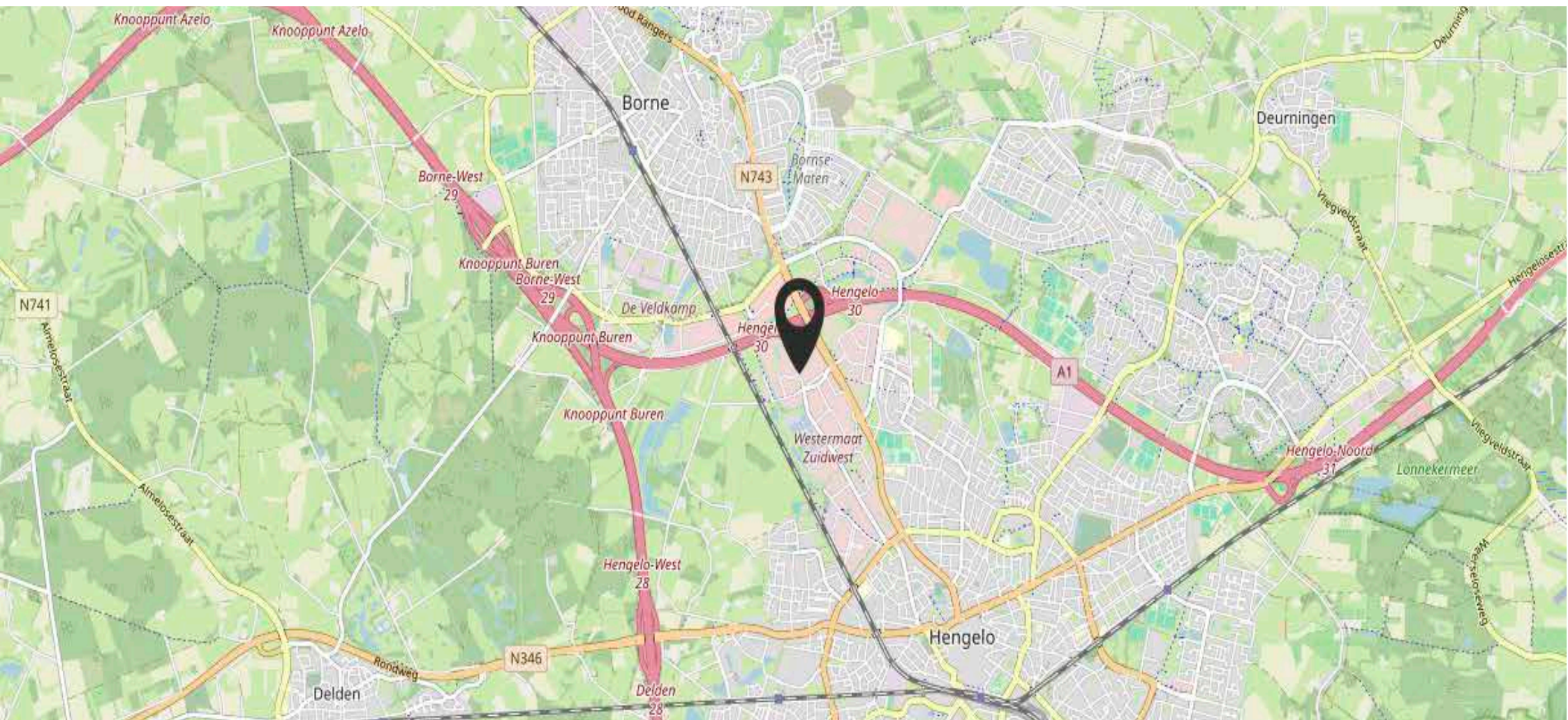
## PLATTEGROND



Wegtersweg 38a, Hengelo



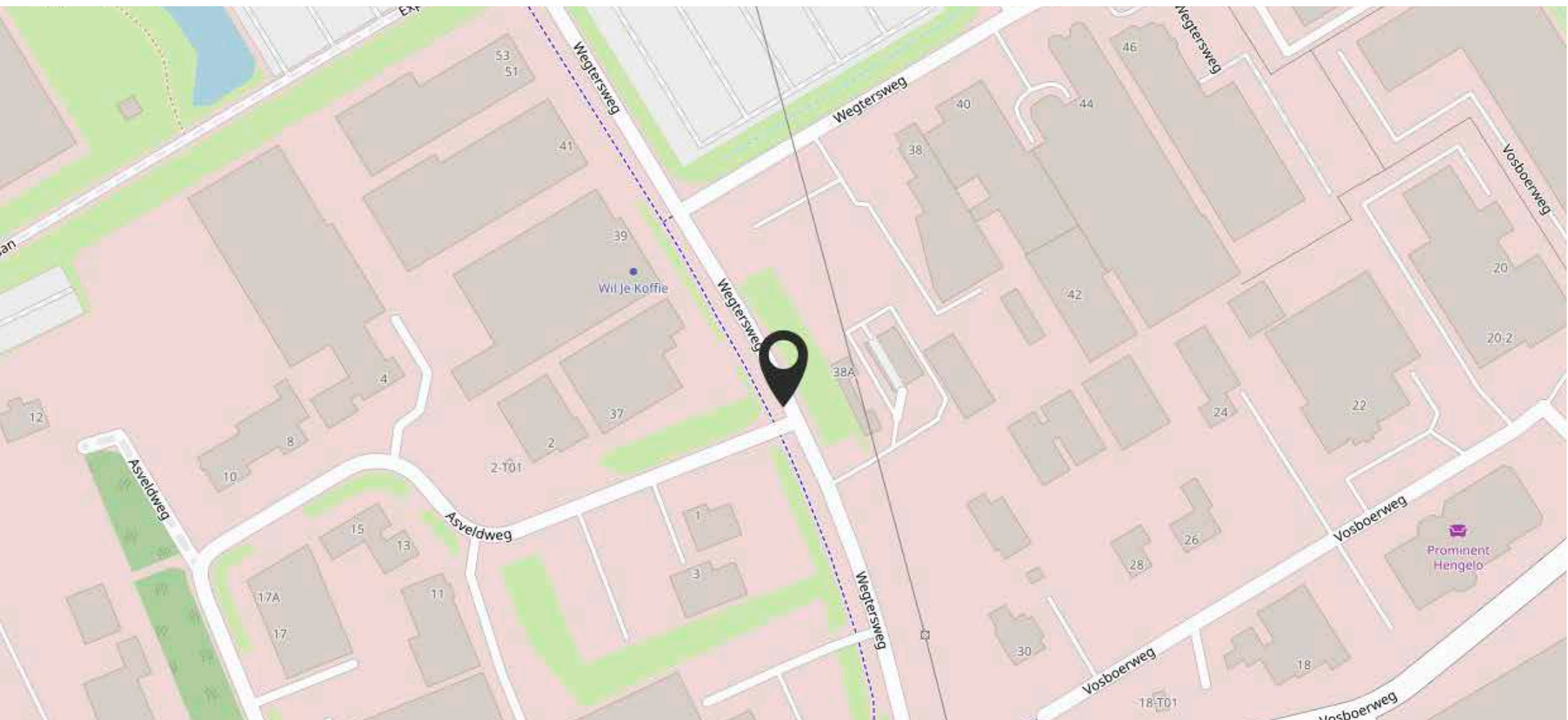




## LIGGING EN BEREIKBAARHEID

Wegtersweg 38a, Hengelo





## LIGGING EN BEREIKBAARHEID

Wegtersweg 38a, Hengelo



**EDELBOX**<sup>®</sup>  
BUSINESS

**Ruimtelijkeplannen.nl**

ADRES:  PLANNAAM OF -NUMMER:

Wegtersweg 38A, 7556BR Hengelo

GEMEENTE (11): PROVINCIE (23): RIJK (28)

**BESTEMMINGSPLANNEN**

- Voorbereidingsbesluit hyperscale datacentres voorbereidingsbesluit vastgesteld (2023-07-12)
- Parapluplan standplaatsen bestemmingsplan ontwerp (2023-06-29)
- Parapluplan Filtsbezorgdiensten bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2023-06-21)
- Parapluplan parkeren Hengelo bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2018-05-22)
- Bedrijventerrein Westermaat bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2010-11-10)**

**STRUCTUURVISIES**

- Omgevingsprogramma nieuwe energie 2021-2030 structuurvisie

Verberg plannen

**Bedrijventerrein Westermaat**  
gemeente Hengelo  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2010-11-10)

PLANINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

249414,6, 478199,5

- Enkelbestemming  
Bedrijventerrein - Industrie
- Dubbelbestemming  
Leiding - Hoogspanningsverbinding
- Bouwvlak
- Functieaanduiding  
bedrijf tot en met categorie 4.2
- Maatvoering  
maximum bouwhoogte: 12 m
- Maatvoering  
maximum bebouwingspercentage terrein: 70%

## BESTEMMINGSPLAN

Wegtersweg 38a, Hengelo





## Artikel 7 Bedrijventerrein - Industrie

- 7.1 Bestemmingsomschrijving
- 7.2 Bouwregels
- 7.3 Nadere eisen
- 7.4 Afwijken van de bouwregels
- 7.5 Specifieke gebruiksregels
- 7.6 Afwijken van de gebruiksregels
- 7.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven, zoals deze zijn genoemd in [Bijlage 5 staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein - Industrie](#) 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" aangeduide milieucategorieën
- b. brandstofverkooppunt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg";
- c. een LPG-vulpunt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "vulpunt lpg";
- d. 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 autobenodigdheden. De winkelvloeroppervlakte van een pompshop bedraagt maximaal 250 m<sup>2</sup>;
- e. perifere detailhandel, waarbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - 1. perifere detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "detailhandel perifeer";
  - 2. perifere detailhandel, uitsluitend in de vorm van handel in auto's, boten en caravans, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - perifeer abc";



**EDELBOX**<sup>®</sup>  
**BUSINESS**

- f. een tennisbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "tennisbaan";
- g. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" en / of "specifieke vorm van wonen - bwt";
- h. bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
- i. horeca 1 activiteiten: b en c uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1bc";
- j. een openbaarvervoerstation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "openbaar vervoerstation";
- k. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" tevens voor (zelfstandige) kantoren;
- l. culturele, sociale en educatieve doeleinden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verenigingsleven";
- m. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" tevens voor nutsvoorzieningen;
- n. 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;
  - 9. nutsvoorzieningen;
- o. met de daarbij behorende:
  - 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.





**EDELBOX**<sup>®</sup>  
BUSINESS

## 7.2 Bouwregels

### 7.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, niet zijnde geluidsgevoelige gebouwen en / of terreinen.

### 7.2.2 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, dan wel in de grens, mits het gebouw aaneen wordt gebouwd met het gebouw op het naastgelegen perceel;
- 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;
- d. de bebouwde oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" toegestane bebouwingspercentage.

### 7.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per aanduiding bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag het aantal bedrijfswoningen per bedrijf ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bwt" ten hoogste één bedragen;



**EDELBOX**<sup>®</sup>  
BUSINESS

- d. de goothoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 7 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 10 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 500 m<sup>3</sup> bedragen;
- g. de bedrijfswoning houdt de bestaande situering aan, met uitzondering van de gronden aangeduid met "specifieke vorm van wonen - bwt". Een andere situering is uitsluitend mogelijk na verlening van een omgevingsvergunning als opgenomen in [7.4.1](#).

#### **7.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en uitsluitend achter de voorgevel van het bedrijfsgebouw en de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag per bedrijfswoning niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,25 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

#### **7.2.5 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.



**EDELBOX**<sup>®</sup>  
BUSINESS

### **7.2.6 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.

### **7.2.7 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 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

## **7.3 Nadere eisen**

### **7.3.1 Stellen van nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het verlenen van bouwvergunning als bedoeld onder [7.2](#) ten behoeve van de uit de bouwvergunning voortvloeiende parkeerbehoefte.

### **7.3.2 Procedure nadere eisen**

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel [7.3.1](#) is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel [32.2](#) van het plan.



**EDELBOX**<sup>®</sup>  
BUSINESS

## 7.4 Afwijken van de bouwregels

### 7.4.1 Afwijken situering bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel [7.2.3](#) onder g en toestaan dat een bedrijfswoning op een andere locatie wordt gesitueerd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er treedt hierdoor geen hinder op voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving;
- b. het afwijken leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

### 7.4.2 Afwijken bouwdiepte van ondergronds gebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [7.2.5](#) 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.

### 7.4.3 Afwijken nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [7.2.6](#) 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;
- d. Het afwijken leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.





**EDELBOX**<sup>®</sup>  
BUSINESS

## 7.5 Specifieke gebruiksregels

### 7.5.1 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, anders dan op grond van het bepaalde in [7.1](#) onder h is toegestaan;
- b. [detailhandel](#), met uitzondering van [internethandel en/of telefonische colportage](#) en/of het bezorgen van door particulieren gekochte goederen.

## 7.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 7.6.1 Afwijken bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [7.1](#) onder a en toestaan dat bedrijven die niet zijn genoemd in [Bijlage 5 staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein - Industrie](#) 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.



**EDELBOX**<sup>®</sup>  
BUSINESS

## **7.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### **7.7.1 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.

### **7.7.2 Procedure wijziging**

Op de voorbereiding van een besluit wijziging als bedoeld in artikel [7.7.1](#) is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel [32.1](#) van het plan.



**EDELBOX**<sup>®</sup>  
BUSINESS

## OVER ONS

Edelbox Business is een concept ontwikkeld door de Bouwhuis Groep.  
Al ruim 25 jaar ontwikkelen en investeren wij in vastgoed.

## CONTACTGEGEVENS

Sleutelbloemstraat 27  
7322 AJ Apeldoorn  
055-2040153  
[info@edelboxbusiness.nl](mailto:info@edelboxbusiness.nl)

## DISCLAIMER

Ondanks dat deze publicatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld is Edelbox niet aansprakelijk te stellen voor onjuiste of onvolledige informatie die in deze publicatie vermeld staan. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Alle promotiemiddelen zijn uitsluitend bedoeld als impressie. De (sfeer)brochure, projectwebsite en de artist-impression(s) zijn indicatief. Aan de (sfeer)brochure, projectwebsite en de artist-impression(s) kunnen geen rechten worden ontleend.