



**Vastgoed**  
Advies

# Brochure

David Ricardostraat 9-7 & 9-9  
7559 SH Hengelo



# Welkom bij JB Vastgoed Advies

## Bedrijfs- woningmakelaars gedreven in vastgoed

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.



**Bert Mulder RM/RT**

Telefoonnummer:  
06 - 25 38 58 34

E-mail:  
bert@jbvastgoedadvies.nl



**Job Zwart RT**

Telefoonnummer:  
06 - 19 96 54 59

E-mail:  
job@jbvastgoedadvies.nl



**Mieke de Vries**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
mieke@jbvastgoedadvies.nl



**Tom Senkeldam**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
tom@jbvastgoedadvies.nl



**Eline Kleinsman**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
eline@jbvastgoedadvies.nl



# Inhoudsopgave

01

Pagina 4  
Kenmerken

02

Pagina 5  
Omschrijving

03

Pagina 11  
Indeling en oppervlakte(n)

04

Pagina 13  
Locatiekaart

05

Pagina 15  
Bestemmingsplan

06

Pagina 18  
Foto's

07

Pagina 26  
Plattegronden



Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

JB Vastgoedadvies  
Contactpersoon  
dhr. A.J. Mulder RM-RT  
dhr. J.V.B. Zwart RT





**Bouwjaar**  
2006

**Huurprijs**  
€ 45.000,- per jaar excl. Btw G/W/E

**Oppervlakte**  
Totale oppervlakte van ca. 255 m<sup>2</sup>

**Aanvaarding**  
In overleg

**Parkeren**  
Beschikking over 12 eigen parkeerplaatsen

**Locatie**  
Het object is op uitstekende locatie gelegen op bedrijventerrein Westermaat Noordoost

**Hoofdfunctie**  
Bedrijfsruimte

**Soort bouw**  
Bestaande bouw



Te huur! Twee multifunctionele bedrijfsruimtes met kantoor op bedrijventerrein Westermaat Express te Hengelo

## Algemeen

De bedrijfsruimtes liggen op zichtlocatie en zijn zeer goed bereikbaar. De bedrijfsruimte 9-7 beschikt over een grote bedrijfshal, heeft een eigen entree en ontvangstruimte, kantoor en op de verdieping nog twee kantoren met een pantry. De bedrijfsruimte 9-9 beschikt over een grote bedrijfshal, eigen entree, kantoor op de begane grond en op de verdieping een multifunctionele ruimte. Beide bedrijfsruimtes beschikken over een roldeur.

## Locatie en Bereikbaarheid

Het object is op uitstekende locatie gelegen op bedrijventerrein Westermaat Noordoost en is zowel middels openbaar vervoer als eigen vervoer goed te bereiken. De dichtstbijzijnde bushalte is op ca. 850 meter loopafstand te bereiken. Op enkele autominuten bevindt zich De rijksweg A1.

## Parkeervoorzieningen

De bedrijfsruimtes 9-7 en 9-9 hebben op het terrein de beschikking over 12 eigen parkeerplaatsen.

## Indeling / oppervlaktes

De twee bedrijfsunits zijn middels de twee hallen aan elkaar gekoppeld en hebben de volgende afmetingen:

Bedrijfsruimte 9-7 heeft een totale oppervlakte van ca. 255 m<sup>2</sup>, als volgt onderverdeeld:

## Begane grond:

- Bedrijfsruimte van ca. 130 m<sup>2</sup>
- Kantoorruimte van ca. 36 m<sup>2</sup>
- Entree/Pantry van ca. 12 m<sup>2</sup>
  - Archief van ca. 12 m<sup>2</sup>
  - Portaal van ca. 4 m<sup>2</sup>

## Eerste verdieping:

- Multifunctionele ruimte van ca. 42 m<sup>2</sup>
  - Overloop van ca. 8 m<sup>2</sup>
  - Podium van ca. 11 m<sup>2</sup>

Bedrijfsruimte 9-9 heeft een totale oppervlakte van ca. 270 m<sup>2</sup>, als volgt onderverdeeld:

## Begane grond:

- Bedrijfsruimte van ca. 160 m<sup>2</sup>
- Kantoorruimte van ca. 30 m<sup>2</sup>
- Entree/ontvangstruimte van ca. 23 m<sup>2</sup>

## Eerste verdieping:

- Kantoorruimte van ca. 29 m<sup>2</sup>
- Kantoorruimte van ca. 18 m<sup>2</sup>
- Overloop/Pantry van ca. 10 m<sup>2</sup>





## Huurprijs

De huurprijs voor beide objecten betreft € 45.000,- per jaar excl. Btw G/W/E.

## Servicekosten

Niet van toepassing, de nutsvoorzieningen dienen op eigen naam aangesloten te worden.

## Voorzieningen/Bijzonderheden

### Bedrijfsruimte 9-7

- Pantry voorzien van keuken;
- Toilet op begane grond en verdieping;
  - Roldeur;
- Kantoorruimtes voorzien van systeemplafond i.c.m. inbouw armaturen;
  - Eigen Cv.

### Bedrijfsruimte 9-9

- Pantry voorzien van keuken;
  - Toilet;
  - Roldeur;
- Kantoorruimte voorzien van systeemplafond i.c.m. inbouw armaturen;
  - Eigen Cv.

## Opleveringsniveau

Huidige staat.



## Bestemmingsplan

Het objecten vallen onder bestemmingsplan "Bedrijventerrein Westermaat" met als enkelbestemming 'Bedrijventerrein' en met 'Waarde-Archeologie Hoog (binnen kom)'.

## Omgevingsfactoren

Soortgelijke bedrijfsunits.

## Kadastrale gegevens

Gemeente Hengelo Overijssel

Sectie U

Nummer(s) 2759 en 2756

Groot tezamen 440 m<sup>2</sup>

## Bouwjaar

2006 (volgens BAG)

## Huurtermijn

5 jaar, eventueel in overleg andere huurperiode overeen te komen.

## Opzegtermijn

12 maanden voor einde 1e huurperiode.





## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).

## Zekerheidsstelling

Een waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur.

## Omzetbelasting

De huurprijs is belast met 21% BTW. Bent u niet BTW plichtig? Ook geen probleem, vraag naar de voorwaarden.

## Huurovereenkomst

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



Aanvaarding

In overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Heeft u interesse en/of vragen over een van de objecten? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

Contact

JB Vastgoed Advies

Contactpersoon: De heer A.J. Mulder RM-RT

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

Tel. nummer: 074-2051018





Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2	
Begane grond	bedrijfsruimte	130	
	kantoorruimte	36	
	entree/pantry	12	
	archief	12	
	portaal	4	
1e verdieping	multifunctionele ruimte	42	
	overloop	8	
	podium	11	
Totaal		255	

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.

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Begane grond	bedrijfsruimte	160
	kantoorruimte	30
	entree/ontvangstruimte	23
1e verdieping	kantoorruimte	29
	kantoorruimte	18
	overloop/pantry	10
Totaal		270







## Artikel 5 Bedrijventerrein

- [5.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [5.2 Bouwregels](#)
- [5.3 Nadere eisen](#)
- [5.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [5.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [5.6 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [5.7 Wijzigingsbevoegdheid](#)

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. bedrijven, zoals deze zijn genoemd in [Bijlage 1 staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein](#) 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 én voorzover het invloedsgebied, zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 sub k van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, van deze bedrijven niet verder rijkt dan de grens van het bedrijventerrein Westermaat;
2. in afwijking van het bepaalde onder a zijn geluidzoneringplichtige inrichtingen niet toegestaan;
3. met daaraan ondergeschikt:
  - a. tuinen, erven en terreinen;
  - b. parkeervoorzieningen;
  - c. fietsenstallingen;
  - d. groenvoorzieningen;
  - e. interne ontsluitingswegen ten behoeve van aanliggende bedrijven;
  - f. overpaden en inritten;
  - g. voet- en fietspaden;
  - h. water en voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
  - i. nutsvoorzieningen;
4. met de daarbij behorende:
  - a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten

#### 5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
2. 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;
3. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" aangegeven hoogte, dan wel de bestaande bouwhoogte voor het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
4. de bebouwde oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" aangegeven bebouwingspercentage.

#### 5.2.3 Ondergrondse gebouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
2. voor ondergrondse gebouwen geldt geen bebouwingspercentage;
3. de verticale bouwdiepte van een ondergronds gebouw bedraagt maximaal 4 m.

#### 5.2.4 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.

#### 5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

1. 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;
2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

## 5.3 Nadere eisen

### 5.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het verlenen van bouwvergunning als bedoeld onder [5.2](#) ten behoeve van de uit de bouwvergunning voortvloeiende parkeerbehoefte.

### 5.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel [5.3.1](#) is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel [32.2](#) van het plan.

## 5.4 Afwijken van de bouwregels

### 5.4.1 Afwijken bouwdiepte van ondergronds gebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.2.3](#) en toestaan dat de bouwdiepte wordt vergroot, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

1. de extra bouwdiepte niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
2. uit onderzoek blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishouding.

### 5.4.2 Afwijken nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.2.4](#) teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

1. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
2. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
3. Het afwijken mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
4. Het afwijken leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

## 5.5 Specifieke gebruiksregels

### 5.5.1 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:

1. detailhandel, met uitzondering van internethandel en/of telefonische colportage en/of het bezorgen van door particulieren gekochte goederen.

## 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.6.1 Afwijken bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [5.1](#) onder a en toestaan dat bedrijven die niet zijn genoemd in [Bijlage 1 staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein](#) òf 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:

1. aangetoond wordt dat het bedrijf qua aard, omvang en milieuhinder vergelijkbaar is met de bedrijven die maximaal zijn toegestaan;
2. hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

## 5.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 5.7.1 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.

### 5.7.2 Procedure wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in artikel [5.7.1](#) is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel [32.1](#) van het plan.

rtikel 22 Waarde - Archeologie Hoog (binnen kom)

- [22.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [22.2 Bouwregels](#)
- [22.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)
- [22.5 Wijzigingsbevoegdheid](#)

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "[Waarde - Archeologie Hoog \(binnen kom\)](#)," aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.



## 22.2 Bouwregels

1. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
2. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn op de in [22.1](#) bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:
  - a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
  - b. een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
  - c. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 250 m<sup>2</sup>.

## 22.3 Afwijken van de bouwregels

### 22.3.1 Afwijken bouwwerken

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in [22.2](#) onder a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
  - b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.

## 22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 22.4.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

- Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie Hoog (binnen kom) zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
  - het verlagen of verhogen van het waterpeil;

- het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
1. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod als bedoeld in [22.4.1](#) onder a geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
  2. Het verbod, als bedoeld in [22.4.1](#) onder a, is niet van toepassing indien:
    - a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
    - b. de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
    - c. de werken of werkzaamheden:
      - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden of een ontgrondingvergunning;
      - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
      - behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
      - ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### 22.4.2 Strafbepaling

Overtreding van het verbod dat is gesteld onder [22.4.1](#) is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## 22.5 Wijzigingsbevoegdheid

### 22.5.1 Wijziging dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

1. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie Hoog (binnen kom) geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
  - a. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  - b. de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

### 22.5.2 Procedure wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in artikel [22.5.1](#) is de procedure van toepassing [32.1](#) zoals vermeld in artikel van het plan.

rijkeplannen.nl

PLANNAAM OF -NUMMER

straat 9

dostraat 9-7, 7559SH

PROVINCIE (12) RIJK (7)

**SPLANNEN**

elijk (vastgesteld 2018-05-22)

terrein Westermaat  
ngsplan  
elijk (vastgesteld 2010-11-10)

**SIES**

gsprogramma nieuwe energie  
30  
isie  
d (2022-02-09)

erziening Woonvisie Hengelo  
26  
isie

Bedrijventerrein West  
gemeente Hengelo  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld

PLEKINFO DOCUMENT

250104.9, 479562.6

Enkelbestemming  
Bedrijventerrein

Dubbelbestemmin  
Waarde - Archeolo  
kom)

Bouwvlak

Functieaanduiding  
bedrijf tot en met c

Maatvoering  
maximum bouwho

Maatvoering  
maximum bebouw  
terrein: 50%

de informatie op deze website is niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van  
Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.



























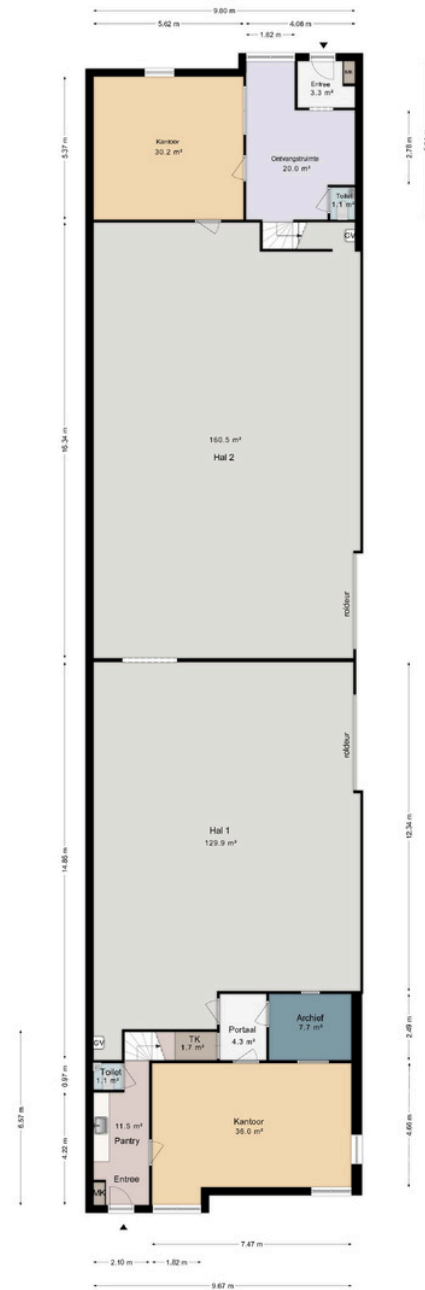
Clean Air Optima





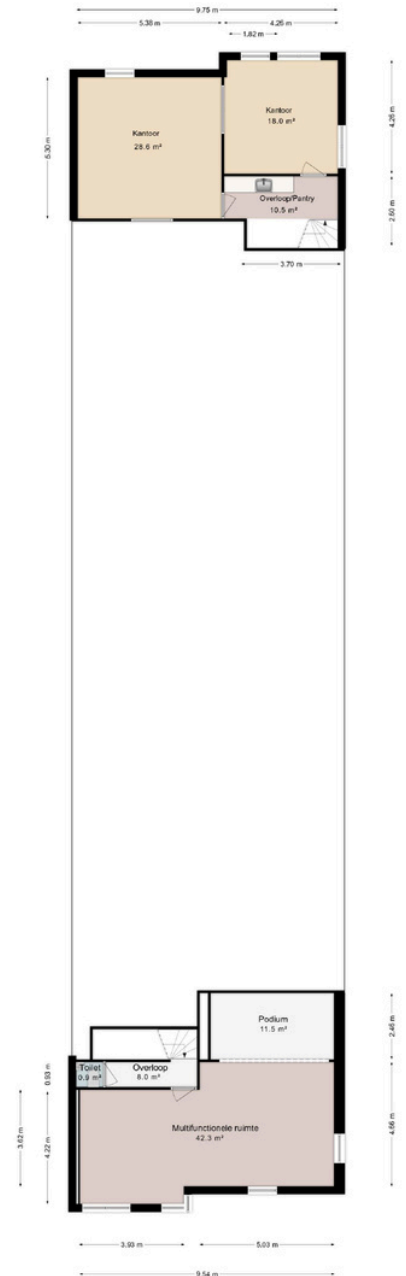




**Begane grond**

David Ricardostraat 9-7 en 9-9 Hengelo  
Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.





Verdieping

David Ricardostraat 9-7 en 9-9 Hengelo  
Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.







Namens de eigenaar wordt de verhuur van dit object begeleid door

**Bert Mulder**  
makelaar RM/RT

06 - 25 38 58 34  
[bert@jbstvastgoedadvies.nl](mailto:bert@jbstvastgoedadvies.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.