



**Vastgoed**  
Advies

# Brochure

Berfloplein 7  
7553 JZ 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 9  
Indeling en oppervlakte(n)

04

Pagina 10  
Locatiekaart

05

Pagina 11  
Bestemmingsplan

06

Pagina 15  
Foto's



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**  
1959

**Huurprijs**  
€ 1.100, – per maand

**Oppervlakte**  
Ca. 97 m<sup>2</sup>

**Aanvaarding**  
In overleg

**Parkeren**  
Voldoende parkeergelegenheid voor de deur op openbaar parkeerterrein.

**Locatie**  
Het object is gelegen aan het Berfloplein 7, 7553 JZ Hengelo.

**Hoofdfunctie**  
Horecaruimte

**Soort bouw**  
Bestaande bouw

Te huur! Horecaruimte aan horecaplein in de wijk Berflo Es.

## Algemeen

Het object betreft een horecaruimte met opslagruimte gelegen aan een klein horecaplein in de wijk Berflo Es. Voor de deur is volop parkeergelegenheid aanwezig. De ruimte is onderdeel van een commercieel complex, bestaande uit horecaruimten op de begane grond en een aantal zelfstandige woningen op de verdieping.

## Locatie

Het object is gelegen aan het Berfloplein 7, 7553 JZ Hengelo. Dit is in de wijk Berflo Es, een wijk met 3690 huishouden in het zuidelijk deel van Hengelo. Het NS station en de binnenstad zijn gelegen op een steenworp afstand.

## Bereikbaarheid

Het object is zowel per eigen als per openbaar vervoer goed bereikbaar. Via de Berfloweg wordt het Berfloplein ontsloten. Direct voor de deur is een bushalte aanwezig.

## Parkeervoorzieningen

Voldoende parkeergelegenheid voor de deur op openbaar parkeerterrein.

## Indeling / oppervlaktes

Soort ruimte met bijbehorende vierkante meters als volgt:

- Horecaruimte van ca. 85 m<sup>2</sup>;
- Opslagruimte (garagebox) van ca. 12 m<sup>2</sup>.



## Huurprijs

De huurprijs voor het object betreft € 1.100, - per maand niet te vermeerderen met BTW.

## Servicekosten

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

## Voorzieningen

- Verlichtingsinstallatie;
- Meterkast met eigen aansluitingen;
- Voorzien van een bar;
- Tweetal toiletruimte, waarvan één urinoir;
- Separate garagebox voor opslagruimte.

## Bijzonderheden

- Ligging in woonwijk;
- Gratis ruim parkeren voor de deur.

## Opleveringsniveau

Huidige staat.

## Bestemmingsplan

Het object valt onder bestemmingsplan "Hengelo Zuid- Berflo Es e.o." met als enkelbestemming 'Horeca'.



## Kadastrale gegevens

Gemeente Hengelo Overijssel

Sectie D

Nummer(s) 14130

Groot 155 m2

## Bouwjaar

1959 (volgens BAG)

## Huurtermijn

In overleg.

## Opzegtermijn

In overleg.

## 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 (drie) maanden huur.

## Huurovereenkomst

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW.

Aanvaarding  
In overleg.

Voorbehoud  
Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

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!

## Contact

JB Vastgoed Advies

Contactpersoon: De heer T. Senkeldam

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

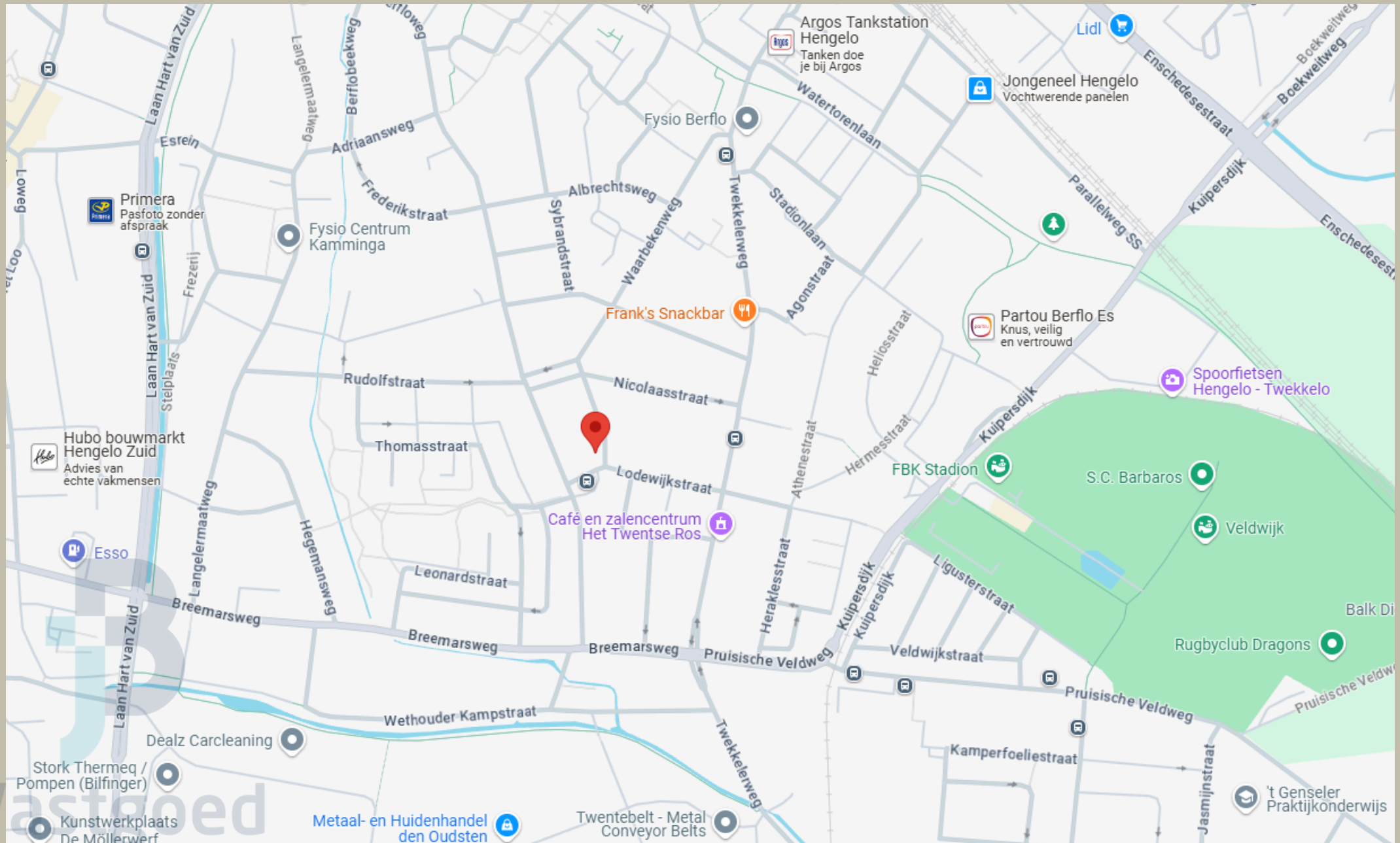
Tel. nummer: 074-2051018 / 06-43203900





Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Begane grond	horecaruimte	85
	opslagruimte (garagebox)	12
Totaal		97





## Artikel 7 Horeca

- [7.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [7.2 Bouwregels](#)
- [7.3 Nadere eisen](#)

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. 'horeca 1 activiteiten' en/of 'horeca 2 activiteiten';

met tevens ondergeschikt:

1. tuinen, erven en terreinen;
2. wegen en paden;
3. groenvoorzieningen;
4. speelvoorzieningen;
5. parkeervoorzieningen;
6. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
7. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
8. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## 7.2 Bouwregels

## 7.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

## 7.2.2 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
2. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
3. de gothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale gothoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande gothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum gothoogte.

## 7.2.3 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepaling:

- 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 meter mag bedragen.

## 7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
2. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding en beveiliging van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.

## 7.3 Nadere eisen

## 7.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de milieusituatie;
4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 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 [23.2](#) van het plan.

## Artikel 16 Waarde - Archeologie Middel (binnen kom)

- [16.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [16.2 Bouwregels](#)
- [16.3 Nadere eisen](#)
- [16.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [16.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)
- [16.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Middel (binnen kom)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

### 16.2 Bouwregels

#### 16.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan het bepaalde in [16.2.3](#).

#### 16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen.

#### 16.2.3 Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangegeven bestemmingen zijn op de in [15.1](#) bedoelde gronden toelaatbaar indien het een bouwwerk betreft met een oppervlakte van minder dan 500 m<sup>2</sup>. Indien het een bouwwerk betreft waarvan de oppervlakte meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt én de bodemingrepen niet dieper zijn dan 40 cm, is deze eveneens toelaatbaar.

### 16.3 Nadere eisen

#### 16.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

1. de milieusituatie;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 16.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel [16.3.1](#) is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel [23.2](#) van het plan.

### 16.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder [16.2.1](#) met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels, mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
  - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - het doen van opgravingen;
  - begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

### 16.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 16.5.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de tot 'Waarde - Archeologie Middel (binnen kom)' bestemde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, 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.

De onder a. tot en met d. bedoelde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

## 16.5.2 Uitzondering

Het onder [16.5.1](#) vervatte verbod geldt niet:

- indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- indien de in [16.5.1](#) genoemde werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;
- voor werken of werkzaamheden, die:
  - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
  - 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.

## 16.5.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel [16.5.1](#) wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

## 16.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 16.6.1 Wijziging dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie Middel (binnen kom) geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

### 16.6.2 Procedure wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in artikel [16.6.1](#) is de procedure van toepassing [23.1](#) zoals vermeld in artikel van het plan.

plannen.nl

PLANNAAM OF -NUMMER

7, 7553JZ Hengelo

PROVINCIE (12) RIJK (7)

**PLANNEN**

elijk (vastgesteld 2019-09-03)

an parkeren Hengelo  
gsplan  
elijk (vastgesteld 2018-05-22)

uid - Berflo Es e.o.  
gsplan  
elijk (vastgesteld 2013-01-11)

**IES**

gsprogramma nieuwe energie  
0  
sie  
(2022-02-09)

Hengelo Zuid - Berflo E

gemeente Hengelo

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld

---

PLEKINFO DOCUMENTE

📍 251383.2, 474867.1

■ Enkelbestemming  
Horeca

■ Dubbelbestemming  
Waarde - Archeolog  
kom)

Bouwvlak

Maatvoering  
maximum bouwhoo

✦ Gebiedsaanduiding  
vrijwaringszone - ra

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















Namens de eigenaar wordt de verhuur van dit object begeleid door

**Tom Senkeldam**  
Assistent Makelaar/taxateur

06 - 43 12 10 44  
[tom@jbstvastgoedadvies.nl](mailto:tom@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.