

Brochure

Hengelo David Ricardostraat 1 7559 SH



Bedrijfsmakelaars gedreven in vastgoed.

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.

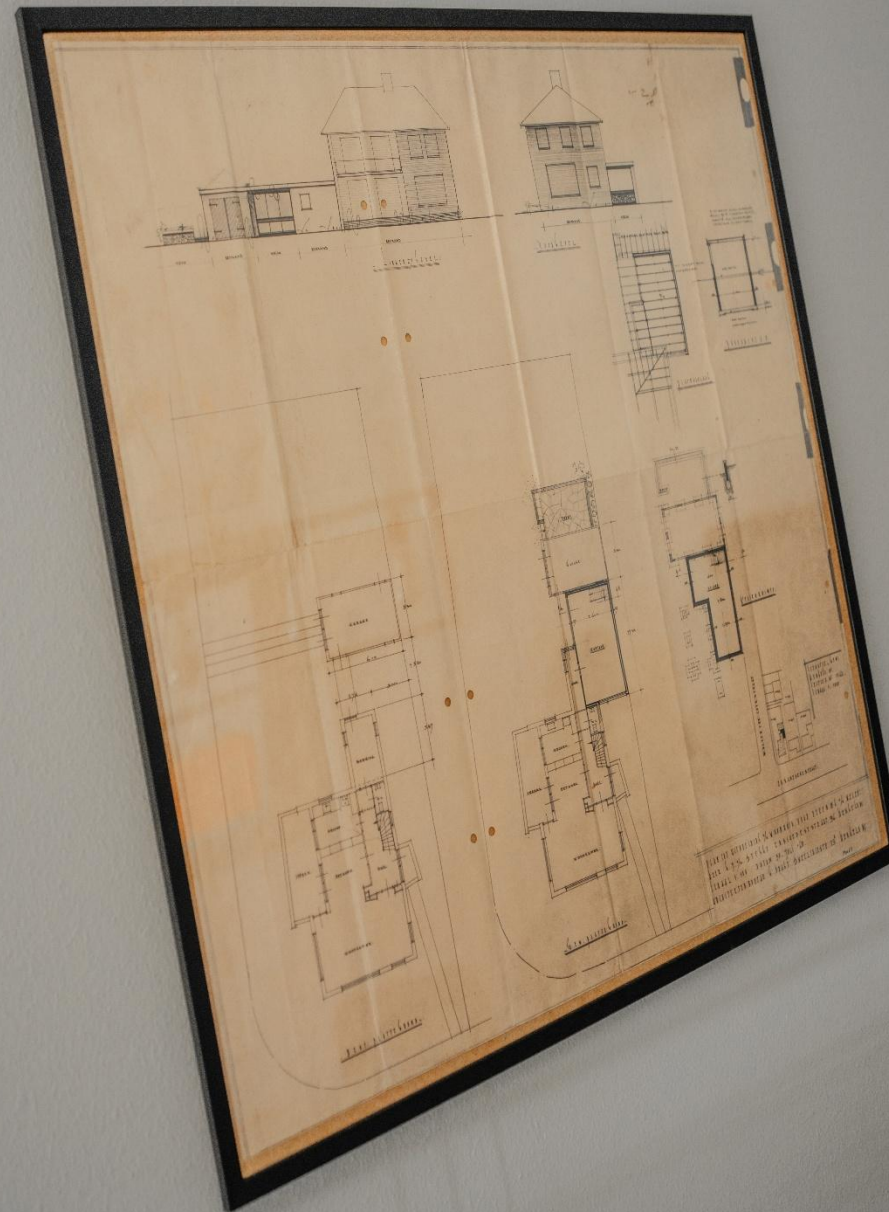
Wij zijn actief in de regio Twente en Overijssel en richten ons op (commercieel) vastgoed, vastgoed beheer, taxaties van zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede de verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.

Enschedesestraat 94

7551 EP Hengelo

074 205 10 18

info@jbvastgoedadvies.nl



Even voorstellen



Bert Mulder RM/RT

06 25 38 58 34

bert@jbvastgoedadvies.nl



Mieke de Vries

074 205 10 18

mieke@jbvastgoedadvies.nl



Eline Kleinsman

074 205 10 18

eline@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

06 43 20 39 00

tom@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

Omschrijving	6
Indeling en oppervlakte(n)	7
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
Foto's	14
Plattegrond	24
Kadaster	26



Omschrijving



Algemeen

Op het moderne bedrijventerrein Westermaat Expres bieden wij dit prachtige solitaire bedrijfspand voorzien van kantoorruimte op en begane grond met bedrijfshal aan voor de verhuur. Het object staat op een ruim perceel waardoor mogelijkheden voor uitbreiding en/of buitenopslag aanwezig zijn.

Deelverhuur in overleg eventueel mogelijk.

Locatie

Het object is gelegen op het bedrijventerrein Westermaat Expres. Dit terrein is gelegen in de directe nabijheid van de op- en afritten van de Rijksweg A1. In de nabijheid zijn onder meer gevestigd IKEA, Eaton, Stork Plastics Machinery, Silk-Ka, Normteq en Galvano.

Bereikbaarheid

Het object is uitstekend bereikbaar gezien de ligging nabij de Rijksweg A1/A35.

Omschrijving

Huurprijs

De huurprijs voor het object betreft € 7.000,- per maand excl. BTW en G/W/E.

Huurtermijn

Uitgangspunt is 5 + 5 jaar.

Opzegtermijn

12 maanden voor einde huurperiode.

Omzetbelasting

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

Parkeervoorzieningen

Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid.

Voorzieningen

- Kantoorruimte:
 - representatieve entree
 - systeemplafonds v.v. verlichtingsarmaturen
 - sanitaire voorziening
 - kantine v.v. pantry
 - zonnescreens
 - luchtbehandelingsinstallatie (v.v. koeling)
 - kabelgoten v.v. databekabeling (cat 6) en elektra
- Bedrijfsruimte:
 - elektrisch bedienbare overheaddeur
 - bovenloopkraan (2t)
 - verlichting
 - vrije hoogte ca. 7-8 m¹
 - vlakke betonvloer
- persluchtleidingen
- krachtstroom
- verlichting
- daglichttoetreding
- entresolvloer met zware draagkracht
- Algemeen:
 - brandmeldinstallatie;
 - vloerverwarming;
 - alarmbeveiligingsinstallatie;
 - kleed-/wasruimte
 - entree
 - verhard buitenterrein
 - warmtepomp installatie

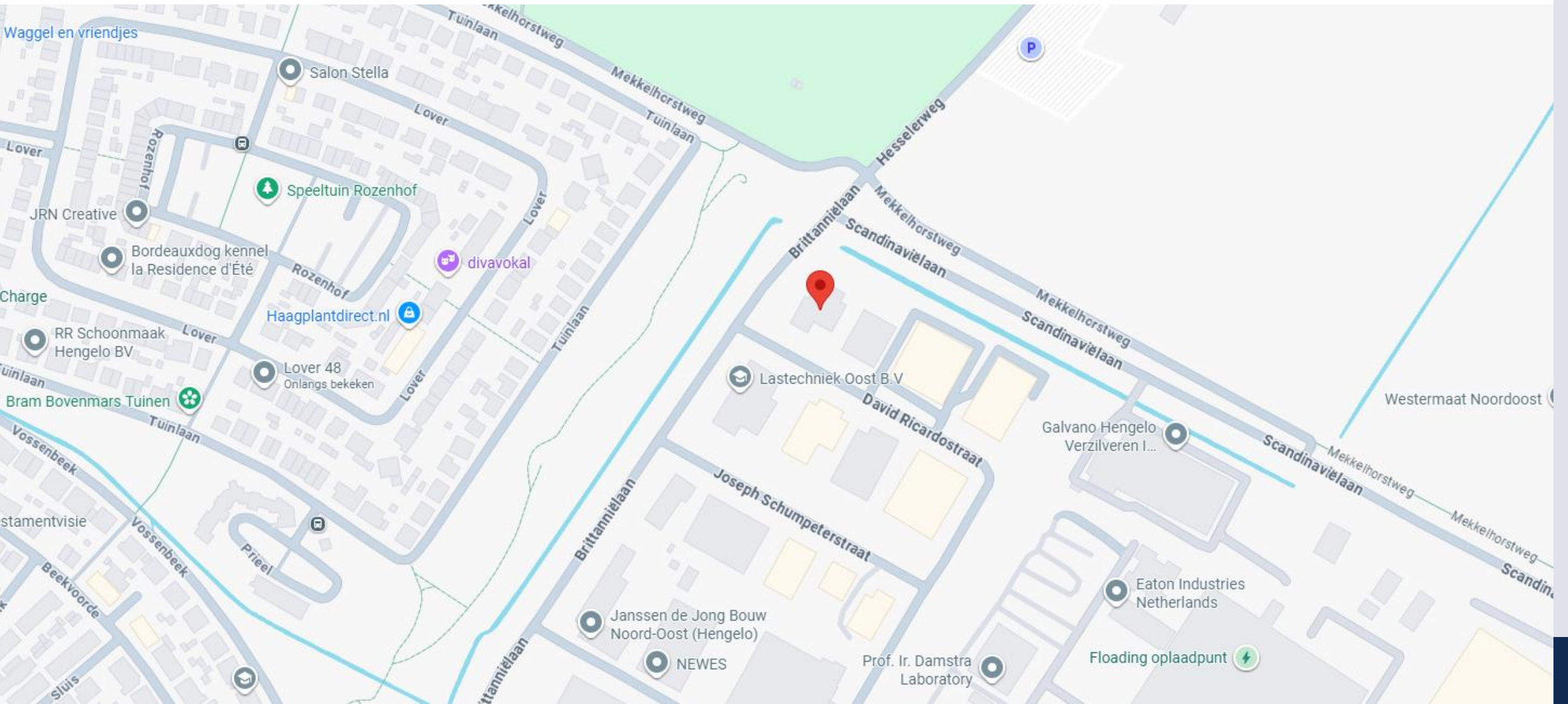
Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M ²
Begane grond	Bedrijfsruimte	278 m2
	Kantoorruimte	227 m2
	Entree, gang, berging/printerruimte, toiletruimtes, berging	
Eerste verdieping	Kantoorruimte	170 m2
	Archief/Berging	15 m2
	Entresol	138 m2
	Overloop en toiletruimtes	
Totaal		828 m ²

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

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:

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;
in afwijking van het bepaalde onder a zijn geluidzoneringplichtige inrichtingen niet toegestaan;
met daaraan ondergeschikt:
tuinen, erven en terreinen;
parkeervoorzieningen;
fietsenstallingen;
groenvoorzieningen;
interne ontsluitingswegen ten behoeve van aanliggende bedrijven;
overpaden en inritten;
voet- en fietspaden;
water en voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
nutsvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen
een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

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;



Bestemmingsplan

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;

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:

ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
voor ondergrondse gebouwen geldt geen bebouwingspercentage;
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 m² 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:

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;
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:

Bestemmingsplan

de extra bouwdiepte niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
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:

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;

De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;

Het afwijken mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;

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: 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:

aangetoond wordt dat het bedrijf qua aard, omvang en milieuhinder vergelijkbaar is met de bedrijven die maximaal zijn toegestaan;
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.



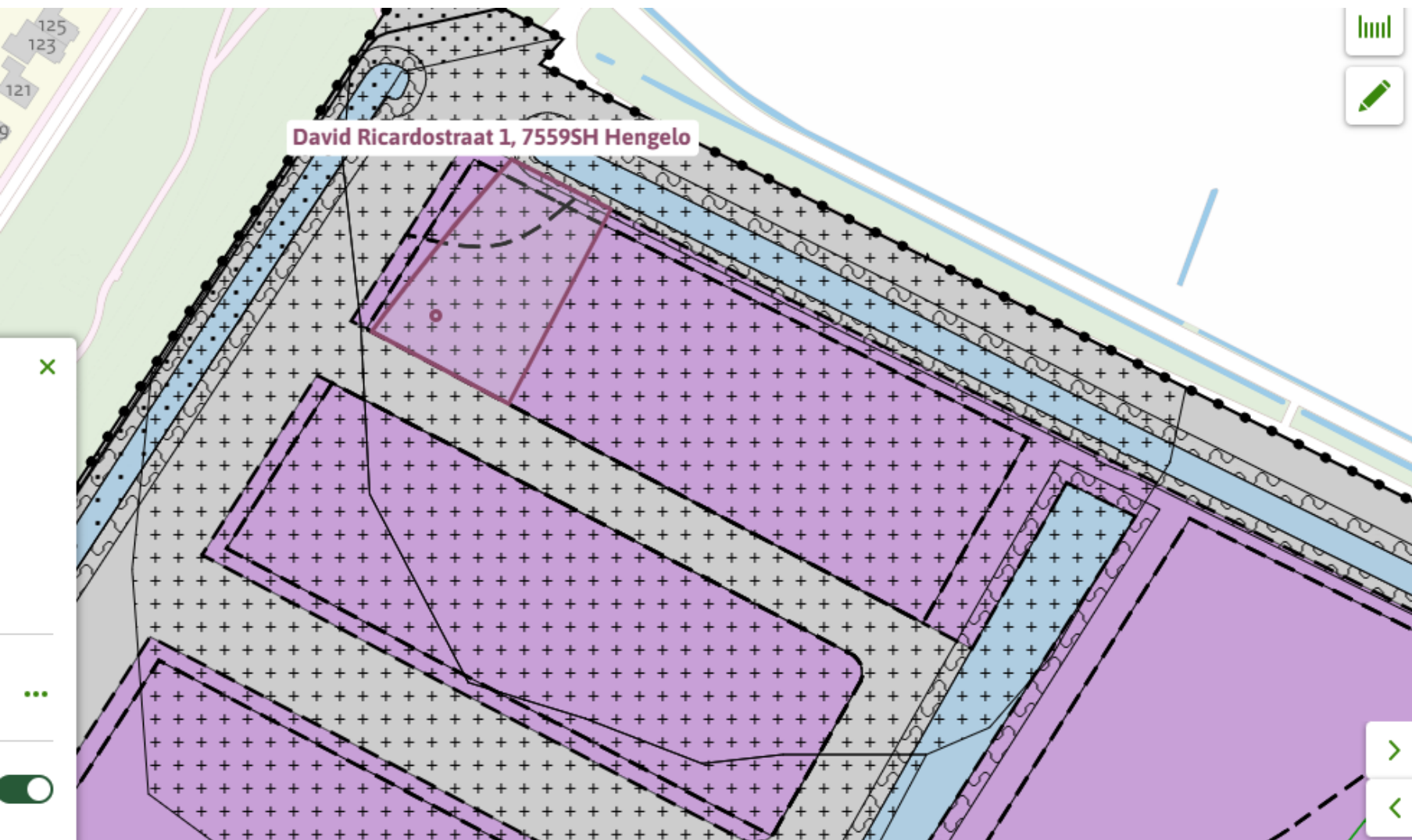
Bestemmingsplan

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.



Bestemmingsplan



Bestemmingsvlakken (3)

-  **Waterstaat - Waterlopen** >
-  **Waarde - Archeologie Hoog (bin)**
-  **Bedrijventerrein** >

Bouwvlakken (1)

-  **bouwvlak**

Functieaanduidingen (2)

-  **bedrijf tot en met categorie 3.1**
-  **bedrijf tot en met categorie 3.2**

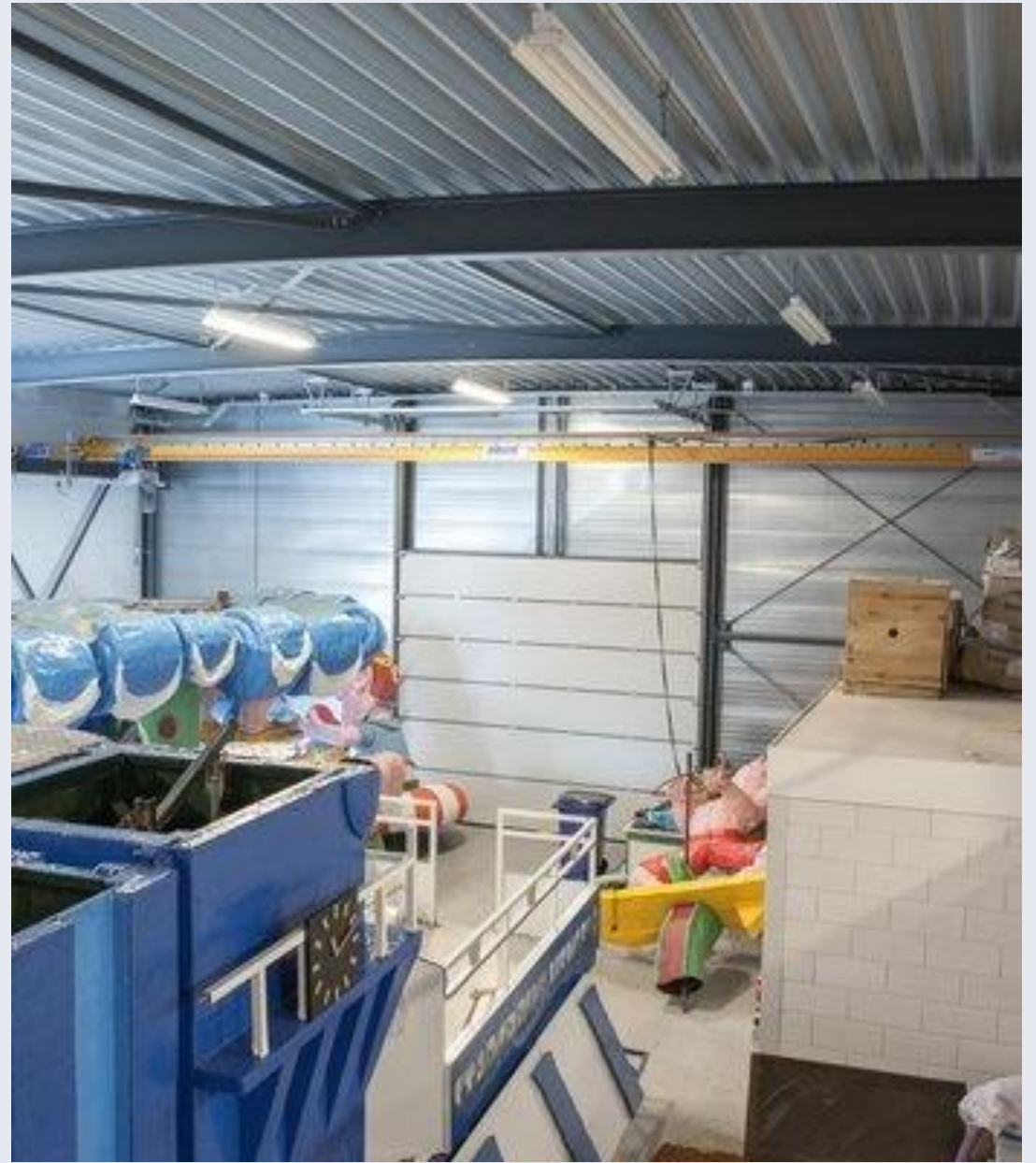
Foto's

















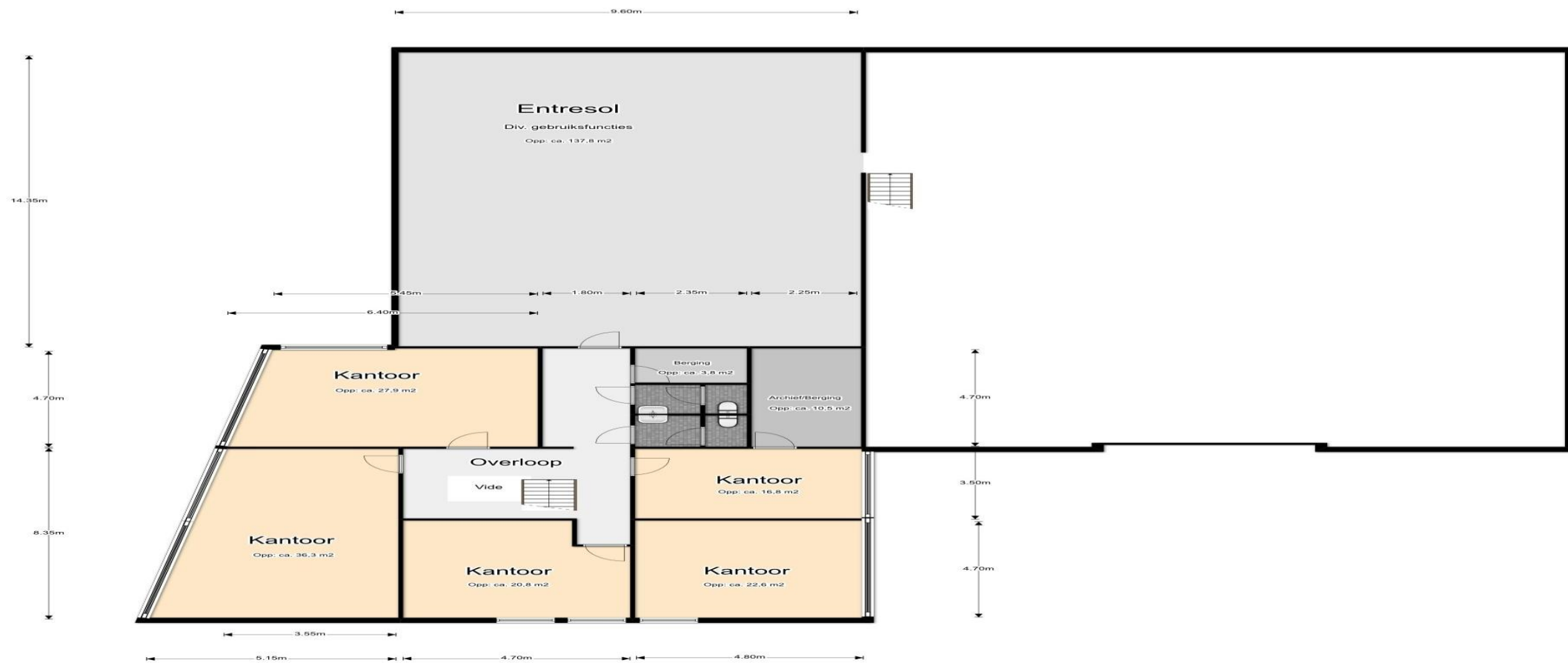




Plattegrond



Plattegrond



Kadaster



Interesse in David Ricardostraat 1? Neem contact op met Bert

06 25 38 58 34

bert@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.