

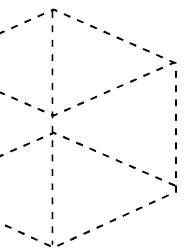


TE KOOP

2-ONDER-1 KAPWONING MET BEDRIJFSRUIMTE

Castorweg 98 - Stoevelaarstraat 15, Hengelo

Vraagprijs: € 525.000,- k.k.



Kenmerken & specificaties



Oppervlakte bedrijfsruimte	circa 54 m ²
Oppervlakte woning	circa 122 m ²
Totale oppervlakte percelen	570 m ²
Locatie	gelegen in een woonwijk in Noord Hengelo
Parkeren	voldoende parkeergelegenheid op de openbare weg
Energielabel	de woning beschikt over een energielabel G
Vraagprijs	€ 525.000,- kosten koper
Aanvaarding	in overleg

Omschrijving

Dit is de ideale locatie om wonen en werken optimaal te kunnen combineren, 2 in één! De bedrijfsruimte heeft een oppervlakte van circa 54 m², de woning heeft een inhoud van circa 446 m³ en een woonoppervlakte van circa 122 m².

Wij bieden deze karakteristieke, ruime woning met achterliggende bedrijfsruimte aan voor de verkoop. De woning is gelegen aan de Castorweg en de bedrijfsruimte is gelegen aan de achterzijde, aan de Stoevelaarstraat.

Het bedrijfstgoed is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een eigen ingang met parkeergelegenheid en carport. De karakteristieke woning bestaat uit twee etages met voorraadmelder, zolder met vlizotrap, ruime tuin met grote schuur en terrassen rondom in het groen. Hier vindt u voldoende ruimte en privacy om wonen en werken van elkaar te kunnen scheiden.

De percelen hebben een eigen straat en huisnummer en zijn kadastraal gescheiden maar wel met elkaar verbonden en samen over te nemen. Het bedrijfstgoed is tevens, na aankoop, mogelijk separaat te verhuren.

Oppervlakte en indeling

De vrijstaande bedrijfsruimte heeft een oppervlakte van circa 54 m².

Het bedrijfspand is tot augustus 2024 gebruikt voor horecacatering en kooksessies en verkeerd in een turn-key opleverniveau, waarbij het gebruik als voorheen inclusief website naam en portfolio met klantenbestand per direct mogelijk is.

De bedrijfsruimte is voorzien van goede isolatie, professionele apparatuur en afzuiging, kantoor, toilet en douche, carport en eigen parkeergelegenheid. Tevens is een uitbouw van de bedrijfsruimte mogelijk.

De woning heeft een inhoud van circa 446 m³ en een woonoppervlakte van circa 122 m², welke als volgt is onderverdeeld:

Kelder: circa 7 m²

Begane grond met serre met vloerverwarming, landelijke keuken, voor- en achter-entree, 2 terrassen en een ruime schuur: circa 58 m²

Eerste verdieping met twee slaapkamers, badkamer en toegang naar beloopbaar dak: circa 38 m²

Tweede verdieping met twee slaapkamers: circa 26 m²

Derde verdieping met opbergruimte en toegankelijk middels vlizotrap: circa 14 m²

De woning beschikt over energielabel G.

Kunststof kozijnen met dubbele beglazing en gedeeltelijk isolatie. Het dak en de muren kunnen verder geïsoleerd worden waardoor het label een betere waarde toegekend krijgt.

De oppervlakten zijn gemeten door verkopend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

Omschrijving

Kadastrale gegevens Stoevelaarstraat 15

Gemeente: Hengelo Overijssel

Sectie: P

Nummers: 2409 en 2408

Groot: totaal 248 m²

Kadastrale gegevens Castorweg 98

Gemeente: Hengelo Overijssel

Sectie: P

Nummer: 2406

Groot: 322 m²

Locatie

De objecten zijn gelegen in de wijk Noord, een ruim opgezette en kindvriendelijke wijk met alle voorzieningen bij de hand. Scholen, supermarkten en het centrum van Hengelo liggen op fietsafstand.

Bijzonderheden

Bedrijfsruimte:

- Recht van overpad;
- Het object is in 2000 gebouwd;
- De Cv-ketel dateert uit 2023;
- Naam en goodwill zijn eventueel ter overname;
- Het object kan multifunctioneel gebruikt worden conform de bestemming zoals vermeld in het bestemmingsplan;
- Inventarislijst is beschikbaar.

Woning:

- Tot de woning behoren de carport en de oprit;
- Dak -en muurisolatie zijn aanwezig.

Bereikbaarheid

De objecten zijn goed bereikbaar, deze zijn namelijk gesitueerd op fietsafstand van het centrum van Hengelo en het openbaar vervoer is bereikbaar binnen een straal van 5 kilometer. De dichtstbijzijnde bushalte is op circa 200 meter gelegen en de dichtstbijzijnde uitvalsweg op slechts 5 minuten rijden.

Parkeergelegenheid

Parkeergelegenheid op de openbare weg.

Bestemmingsplan

Stoevelaarstraat 15:

Bestemmingsplan 'Naoorlogse wijken' met als bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'

Castorweg 98:

Bestemmingsplan 'Naoorlogse wijken' met als bestemming 'Woondoeleinden'



Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Stoevelaarstraat 15	
Bedrijfsruimte	circa 54 m ²
Castorweg 98 (inhoud circa 446 m ³)	
Kelder	circa 7 m ²
Begane grond	circa 58 m ²
Eerste verdieping	circa 38 m ²
Tweede verdieping	circa 26 m ²
Derde verdieping	circa 14 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verkopend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

Lees hier voor meer info >



Prijsgegevens

Vraagprijs
€ 525.000- k.k.

Zekerheidstelling
Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Aanvaarding
In overleg.





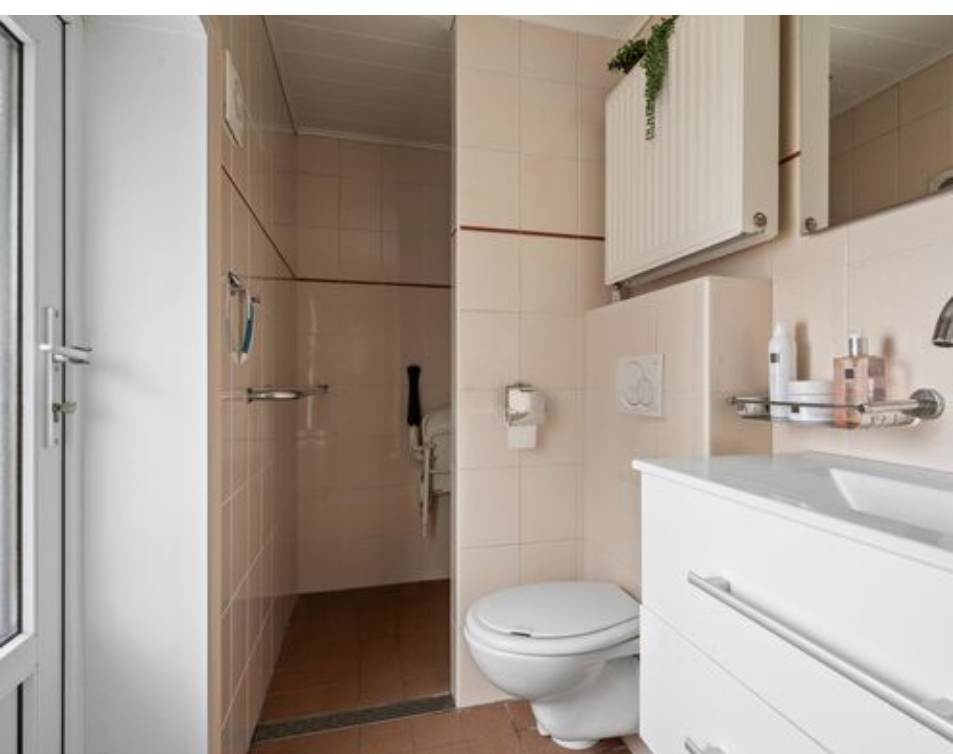








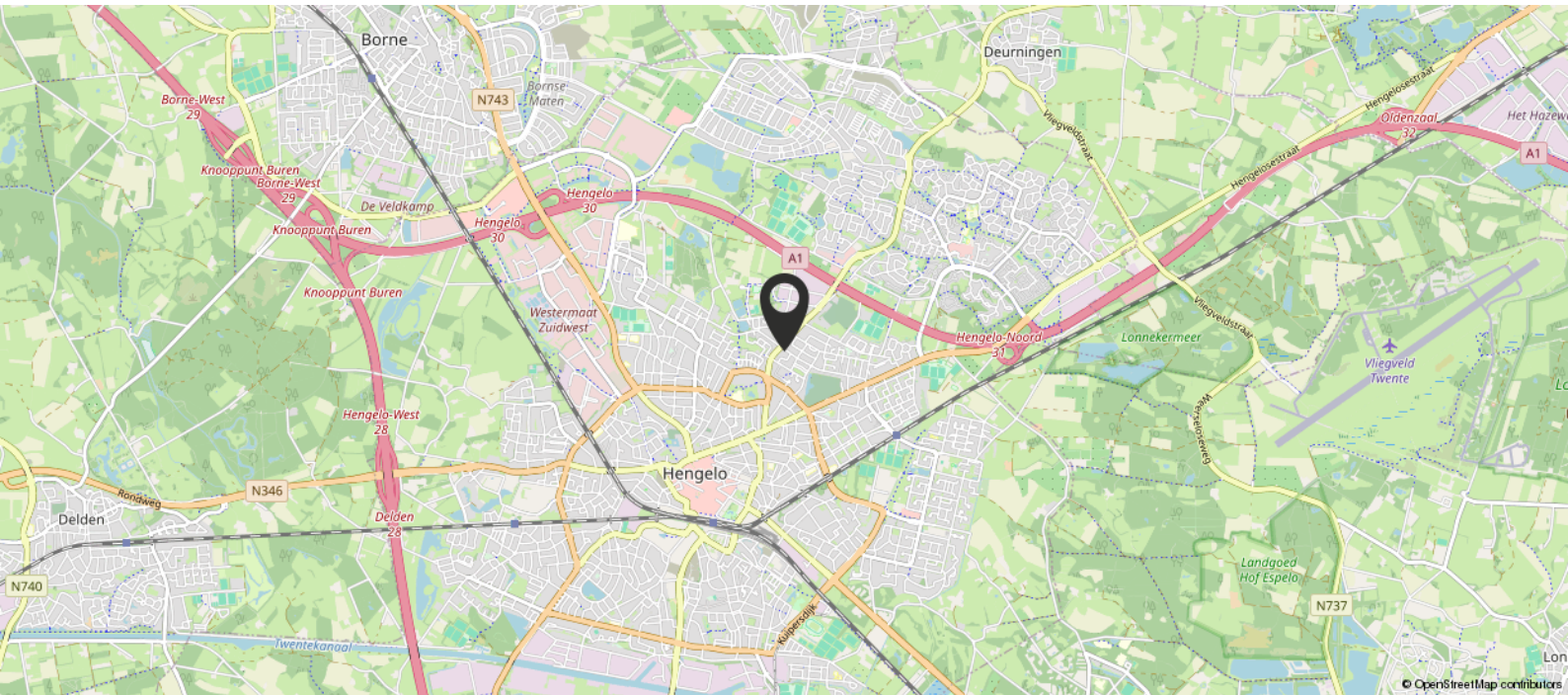
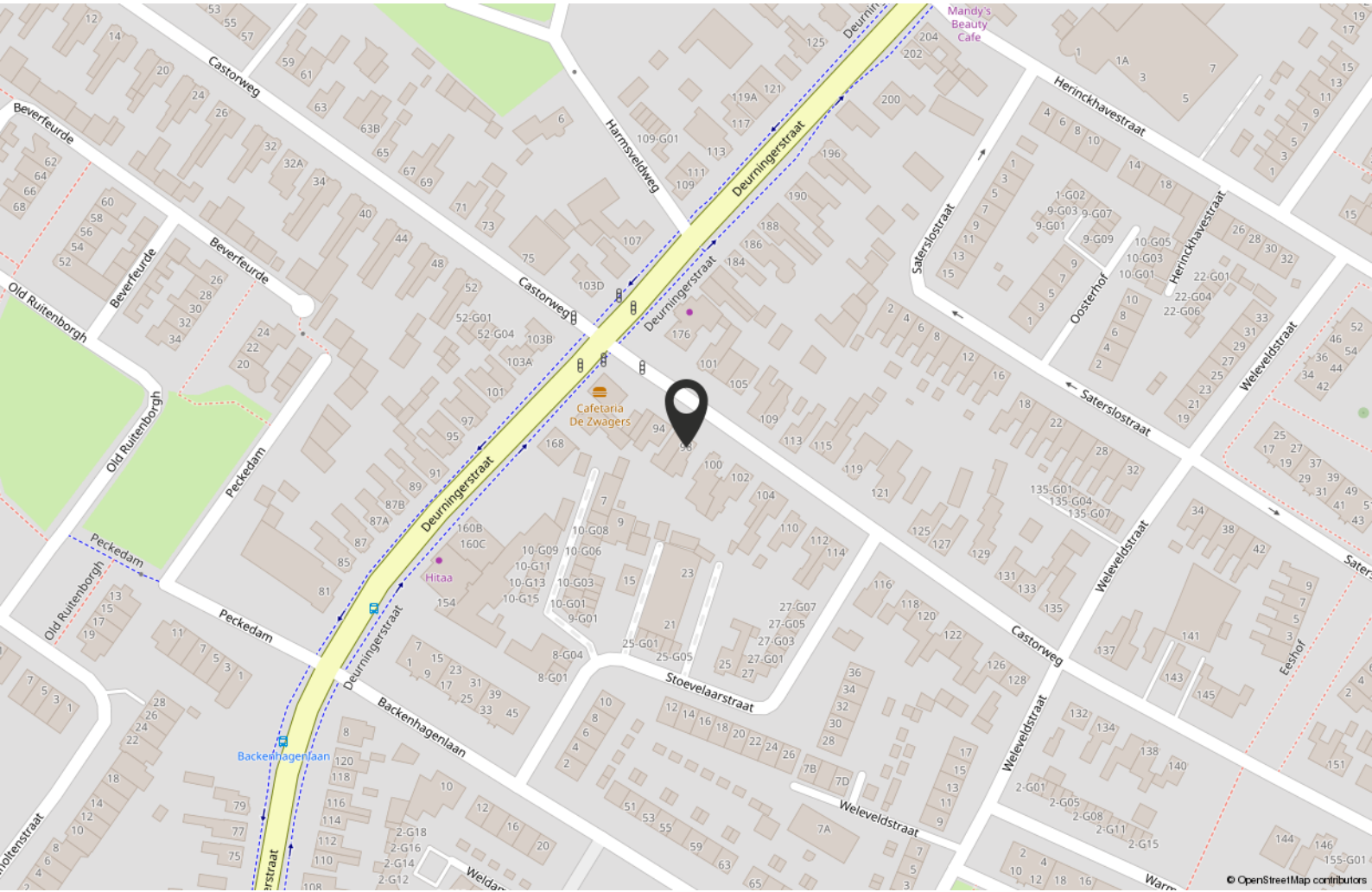






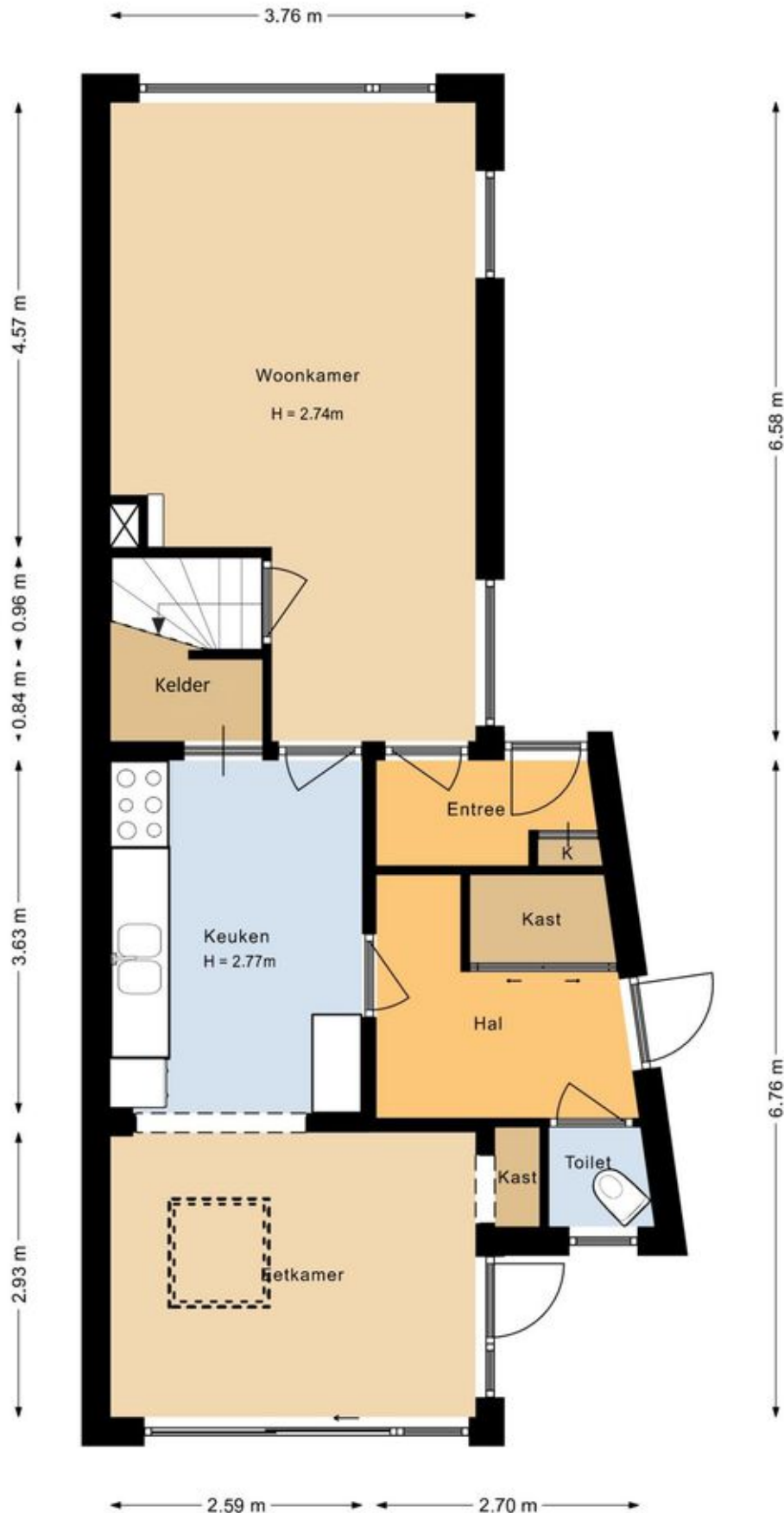


Locatie



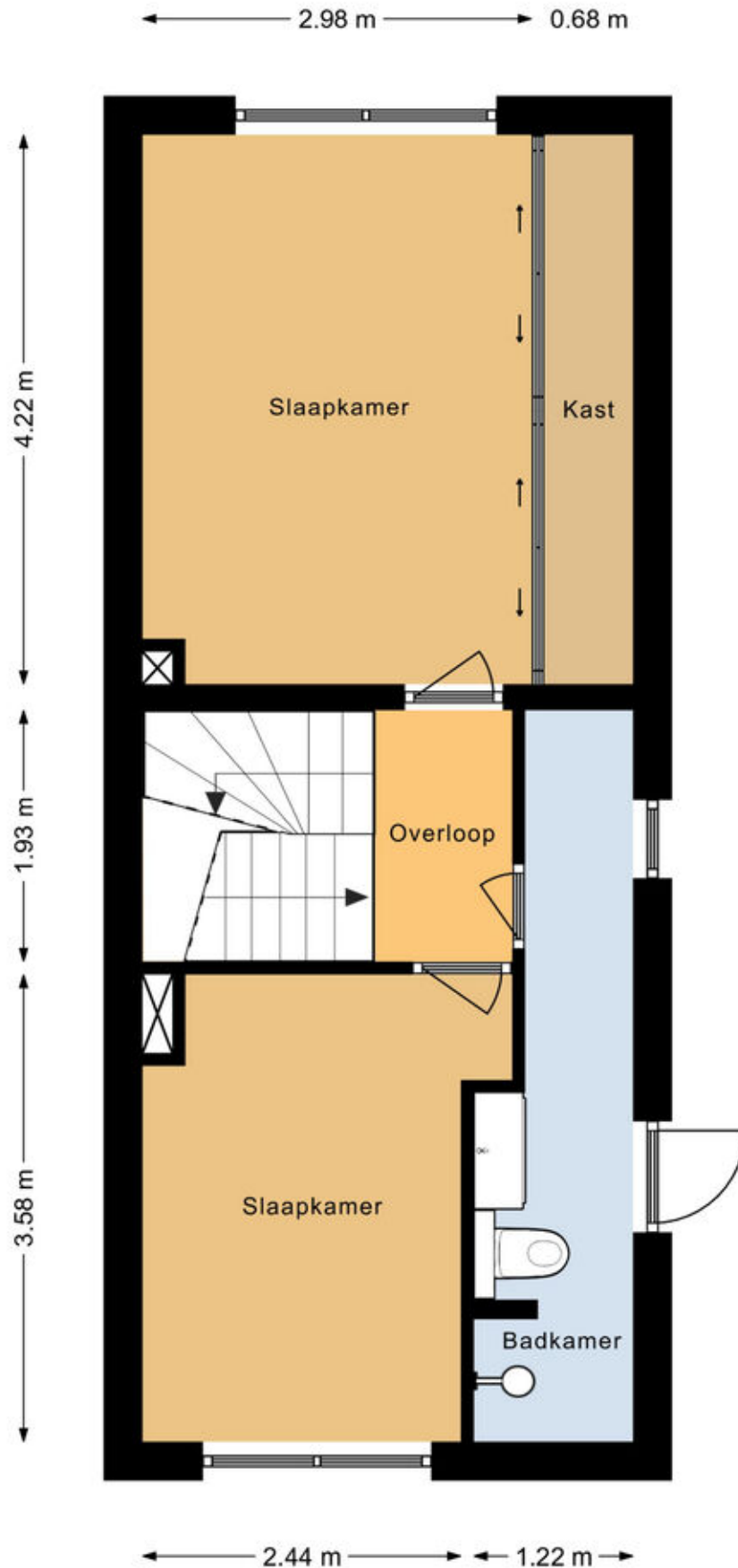
Plattegrond Castorweg 98

Begane grond



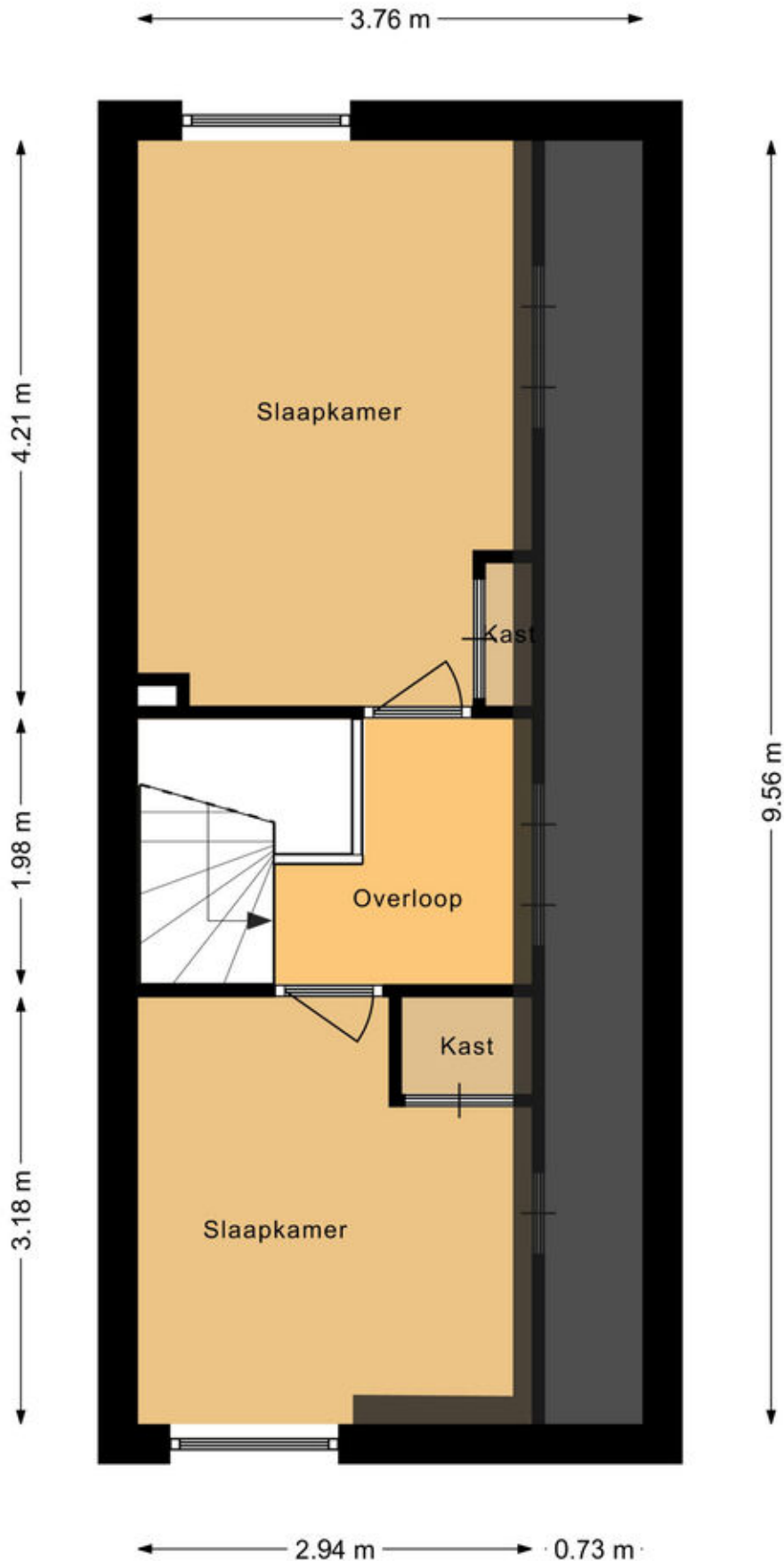
Plattegrond Castorweg 98

Eerste verdieping



Plattegrond Castorweg 98

Tweede verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 2406</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bestemmingsplan



Bestemmingsplan Stoevelaarstraat 15

ARTIKEL 5 BEDRIJFSDOELEINDEN

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan in bijlage II opgenomen staat van bedrijfsactiviteiten en voor zover deze qua categorie overeenkomen met de categorieën die op de plankaart zijn aangegeven met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en verkooppunten van motorbrandstoffen;
 - b. De volgende bestaande bedrijven die niet behoren tot de in bijlage II onder categorie 1 en 2 genoemde bedrijven, echter uitsluitend op de met de aanduiding "zwaardere bedrijven" aangeduide gronden:
 - (ZB 1) meubelmakerij en interieurbouw;
 - (ZB 2) Benzineverkooppunt met LPG, autohuis;
 - (ZB 3) Houtbewerkingsmachines;
 - (ZB 4) Benzineverkooppunt (zonder LPG), garagebedrijf;
 - c. uitsluitend kwekerij op de gronden aangeduid met "(kw)". De vrijstellingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 5.4. mag voor percelen met deze aanduiding niet worden gebruikt.
 - d. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
 - e. dienstwoningen, uitsluitend indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "dienstwoning";
 - f. bijgebouwen bij dienstwoningen;
- met daaraan ondergeschikt:

- g. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
 - h. tuinen, erven en terreinen;
 - i. parkeervoorzieningen zowel boven- als ondergronds;
 - j. groenvoorzieningen;
 - k. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- met de daarbijbehorende:
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwvoorschriften

- 5.2.1** Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
 - c. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt.
 - d. de maximale toegestane bebouwing binnen een bouwperceel mag ten hoogste het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage bedragen, danwel het bestaande bebouwingspercentage indien deze meer bedraagt;
 - e. Parkeervoorzieningen mogen binnen het bouwvlak ondergronds worden gerealiseerd met dien verstande dat ondergrondse parkeervoorzieningen uit maximaal één bouwlaag mogen bestaan.

Bestemmingsplan Stoevelaarstraat 15

- 5.2.2** Voor het bouwen van dienstwoningen gelden de volgende bepalingen:
- een dienstwoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding "dienstwoning toegestaan" worden gebouwd;
 - De voorgevel van een nieuw te bouwen dienstwoning dient in de aan de straat gelegen bouwgrens te worden gebouwd;
 - het aantal dienstwoningen mag niet meer dan één per bedrijf bedragen;
 - de bouwhoogte van een dienstwoning mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
 - de goothoogte van een dienstwoning mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt.
 - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder dan 2 meter bedraagt, tenzij bij bouwgrens anders is bepaald;

- 5.2.3** Voor het bouwen van bijgebouwen bij dienstwoningen gelden de volgende bepalingen:
- bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "dienstwoning";
 - de maximale toegestane bebouwing binnen een bouwperceel mag ten hoogste het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage bedragen, danwel het bestaande bebouwingspercentage indien deze meer bedraagt;
 - de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,25 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
 - de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

- 5.2.4** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
- de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevels ten hoogste 1 meter mag bedragen;
 - de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 7 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- de sociale veiligheid;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5.1 onder a en toestaan dat bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage II, maar die kunnen aantonen dat zij qua aard, omvang en milieuhinder vergelijkbaar zijn met de bedrijven die wel in bijlage II zijn genoemd, zich binnen deze bestemming kunnen vestigen.

5.5 Gebruiksvoorschriften

- 5.5.1** Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming

Bestemmingsplan Stoevelaarstraat 15

5.5.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 5.4.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 5.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigingen in die zin dat de bestemming "bedrijfsdoeleinden" wordt gewijzigd in de bestemming "woondoeleinden", met dien verstande dat de voorschriften behorende bij artikel 3 Woondoeleinden in acht moeten worden genomen waarbij de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw 10 meter bedraagt en de maximale goothoogte 6 meter bedraagt, mits:

- a. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer, het industrielawaai en het vliegtuiglawaai van geluidgevoelige bebouwing niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. de bodemkwaliteit voldoet aan de eisen en normen die daaraan vanuit de daarop van toepassing zijnde milieuwetgeving worden gesteld;
- c. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. Het straat- en bebouwingsbeeld
 2. De woonsituatie
 3. De verkeersveiligheid
 4. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

5.8 Wijzigingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van artikel 5.7 is de volgende procedure van toepassing:

- a. Een ontwerp-besluit tot wijziging op grond van artikel 5.7, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 4 weken ter inzage;
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van te voren in een of meer dag- nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze bekend;
- c. De bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. Gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-besluit tot wijziging.

Bestemmingsplan Castorweg 98

ARTIKEL 3 WOONDOELEINDEN

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, hieronder worden ook begrepen woonhuizen voor verzorgd wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
- c. woonwagens, uitsluitend indien de gronden nader aangeduid zijn met woonwagenlocatie;
- d. dienstverlenende instellingen/bedrijven en kantoren, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend als de percelen zijn aangeduid met "(d)";

Met daaraan ondergeschikt:

- e. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- f. Medische, dienstverlenende en recreatieve voorzieningen ten dienste van verzorgd wonen;
- g. Overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;

Met de daarbijbehorende:

- h. Tuinen, erven en terreinen;
- i. verhardingen en parkeervoorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. ondergrondse parkeervoorzieningen in één bouwlaag.

3.2 Bouwvoorschriften

3.2.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. Het aantal te bouwen woningen per bouwperceel mag maximaal het op de plankaart aangegeven aantal bedragen;
- c. het aantal aaneen te bouwen woningen per bouwperceel mag maximaal het op de plankaart aangegeven aantal bedragen, met dien verstande dat voor wat betreft de gronden met de aanduiding Wa het totale aantal bestaande woningen niet mag worden vergroot ;
- d. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- e. De voorgevel van een nieuw te bouwen woonhuis dient in de aan de straat gelegen bouwgrens te worden gebouwd, met dien verstande dat voor wat betreft de gronden met de aanduiding Wa, Wd en voor bestaande woonhuizen waarvan de voorgevel niet in de aan de straat gelegen bouwgrens is gebouwd deze bepaling buiten toepassing blijft;
- f. de diepte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 11 meter bedragen, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt. Voor de gronden met de aanduidingen Wa, Wc en Wd geldt dat de bouwdiepte onbeperkt is;
- g. de maximale toegestane bebouwing binnen een bouwperceel mag ten hoogste het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage bedragen, danwel het bestaande bebouwingspercentage indien deze meer bedraagt;
- h. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder dan 2 meter bedraagt, tenzij bij bouwgrens anders is bepaald;
- i. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven goothoogte bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt. Indien op de plankaart tevens een minimale goothoogte is aangegeven dient deze tevens in acht te worden genomen;
- j. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt. Indien op de plankaart tevens een minimale bouwhoogte is aangegeven dient deze tevens in acht te worden genomen;

Bestemmingsplan Castorweg 98

- k. erkers, balkons en luifels mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak aan een gevel van de woning worden gebouwd met een maximale bouwdiepte van 1,5 meter;
- l. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d mogen ondergrondse parkeervoorzieningen buiten het bouwvlak maar binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd, met dien verstande dat een ondergrondse parkeervoorziening uit maximaal één bouwlaag mag bestaan;
- 3.2.2** Voor het bouwen van aan-/uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
- a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te zijn gelegen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-/uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel bedragen:
- 50 m²;
 - 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 - 100 m² voor percelen groter dan 1000 m²;
- met dien verstande dat de oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 3.2.1 als hoofdbouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
- d. de goothoogte van een aan-/uitbouw en een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw en een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- f. de afstand van aan-/uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd of bij de bouwgrens anders is bepaald;
- g. indien sprake is van de bouw van een aan-/uitbouw of bijgebouw ten behoeve van een kantoor- of praktijkruimte ten dienste van een aan huis verbonden beroep en/of ruimten voor lichamelijk gehandicapten mag de maximaal toegestane oppervlakte van de aan-/uitbouwen en de bijgebouwen als bedoeld onder c met 25 m² worden uitgebreid.
- h. in afwijking van het bepaalde onder 3.2.2 onder a mogen bijgebouwen buiten het bouwvlak achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd op de percelen Bellinckhof 1 t/m 11 en 15 t/m 19 en (kadastraal bekend sectie P nrs. 2526, 2527, 2528, 2529 2530, 2531, 2516, 2515, 2514)
- 3.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 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;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.
- 3.2.4** Voor het plaatsen van woonwagens gelden de volgende bepalingen:
- a. woonwagens mogen uitsluitend worden geplaatst op gronden met de nadere aanduiding woonwagenlocatie;
- b. het aantal te plaatsen woonwagens per bouwperceel mag bedragen:
- op de locatie Zwavertsweg, kadastraal bekend sectie M nr. 3904 maximaal 4;
 - op de locatie Cesar Franckstraat kadastraal bekend sectie O nr. 4794 maximaal 3;

Bestemmingsplan Castorweg 98

- c. woonwagens mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden geplaatst;
- d. de maximale toegestane bebouwing binnen een bouwperceel mag ten hoogste het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage bedragen, danwel het bestaande bebouwingspercentage indien deze meer bedraagt;
- e. de goothoogte van woonwagens mag niet meer dan 3 meter bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt;
- f. de bouwhoogte van woonwagens mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt;
- g. bij iedere woonwagen mag één bijgebouw worden opgericht;
- h. een bijgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- i. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen, dan wel de bestaande hoogte, indien deze meer bedraagt;
- j. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- k. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 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;
- l. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

3.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

3.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goot- en bouwhoogten met ten hoogste 20% indien dat vanuit welstandstechnisch oogpunt wenselijk is en het afwijken van bouwgrenzen met ten hoogste 3 meter indien dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is.

3.4.2 De in artikel 3.4.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Gebruiksvoorschriften

3.5.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming

3.5.2 Ten aanzien van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep als bedoeld in artikel 1, lid 5 en artikel 3.2.2 onder g gelden de volgende bepalingen:

- a. het aan-huis-verbonden beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- b. er mag geen hinder worden of kunnen worden toegebracht aan het woonmilieu;

Bestemmingsplan Castorweg 98

- c. er mag niet meer dan 1/3 van de oppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende aan- of bijgebouwen voor de beroepsuitoefening worden gebruikt, met een maximum van 40 m²;
- d. het mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen, ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

3.5.3 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 3.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3.6 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 3.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de Economische Delicten.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming "woondoeleinden" met de nadere aanduiding 'woonwagenlocatie' te wijzigen in de bestemming "woondoeleinden, met dien verstande dat de voorschriften behorende bij artikel 3 "woondoeleinden" in acht moeten worden genomen en waarbij de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw 11 meter bedraagt.

3.8 Wijzigingsprocedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van artikel 3.7 is de volgende procedure van toepassing:

- a. Een ontwerp-besluit tot wijziging op grond van artikel 3.7, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt, met bijbehorende stukken, gedurende 4 weken ter inzage;
- b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging van te voren in een of meer dag- nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze bekend;
- c. De bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. Gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-besluit tot wijziging.

Over ons

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en verken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!



Vastgoedconsultant

Masha van der Velde



06 - 86 87 58 58



masha@boersenlem.nl



**BOERS
& LEM**

Over ons

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en verken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!



Register Taxateur

Jeroen Postma



06 30 86 43 25



jeroen@boersenlem.nl



**BOERS
& LEM**

Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS
& LEM

Castorweg 98, Hengelo



Scan deze code en
bekijk ons aanbod
op je mobiel!



Interesse?

Neem dan contact met ons op

Hengelosestraat 545
7521 AG Enschede
053 - 433 55 77

Stationsstraat 11
7607 GX Almelo
0546 - 74 00 00

INFO@BOERSENLEM | WWW.BOERSENLEM.NL

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

