

| Brochure

Hengelo Enschedesestraat 170F 7552 CL



Bedrijfsmakelaars gedreven in vastgoed.

Wij zijn JB Vastgoed Advies

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.

Enschedeestraat 94

7551 EP Hengelo

074 205 10 18

info@jbvastgoedadvies.nl



Even voorstellen



Bert Mulder RM/RT

06 02 38 58 34

bert@jbvastgoedadvies.nl



Job Zwart RT

06 19 96 54 59

job@jbvastgoedadvies.nl



Mieke de Vries

074 205 10 18

mieke@jbvastgoedadvies.nl



Eline Kleinsman

074 205 10 18

eline@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

074 205 10 18

tom@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

Omschrijving	6
Indeling en oppervlakte(n)	7
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
Foto's	13
Plattengrond	19
Kadaster	21



Omschrijving



Algemeen

Op een kleinschalig bedrijventerrein aan de Enschedestraat, nabij het centrum van Hengelo, bieden wij deze functionele bedrijfsunit aan, bestaande uit ca. 90 m² waarvan 50 m² op de begane grond en 40 m² op de verdieping. Deze bedrijfsunit, gebouwd in 2021, maakt deel uit van het bedrijfsverzamelgebouw "Mark-Driene". Het is de ideale uitvalsbasis voor kleine ondernemers en ZZP'ers die graag dicht bij het centrum van Hengelo gevestigd willen zijn. Bovendien kent de bedrijfsunit een uitstekende bereikbaarheid.

Locatie

Het object is gelegen aan de Enschedesestraat 170F te Hengelo, nabij het centrum van Hengelo en aan de doorgaande weg welke fungeert als verbindingsweg tussen Hengelo en Enschede. In de directe omgeving zijn alle voorzieningen aanwezig, wat bijdraagt aan het gemak en de toegankelijkheid van deze locatie.

Bereikbaarheid

Het object is uitstekend bereikbaar, zowel met eigen als openbaar vervoer. Binnen enkele minuten rijden bereikt u zowel het centrum van Hengelo als het Kennispark in Enschede.

Omschrijving

Vraagprijs

€ 109.500,- k.k.

Zekerheidsstelling

In de koopovereenkomst zal een waarborgsom / bankgarantie van 10% van de verkoopprijs worden opgenomen.

Indeling / oppervlaktes

Het object heeft een totale oppervlakte van ca. 90 m² welke als volgt is onderverdeeld:

Ca. 50 m² bedrijfsruimte op de begane grond

Ca. 40 m² opslagruimte op de eerste verdieping

Parkeervoorzieningen

De unit beschikt over 1 parkeerplaats.

Voorzieningen

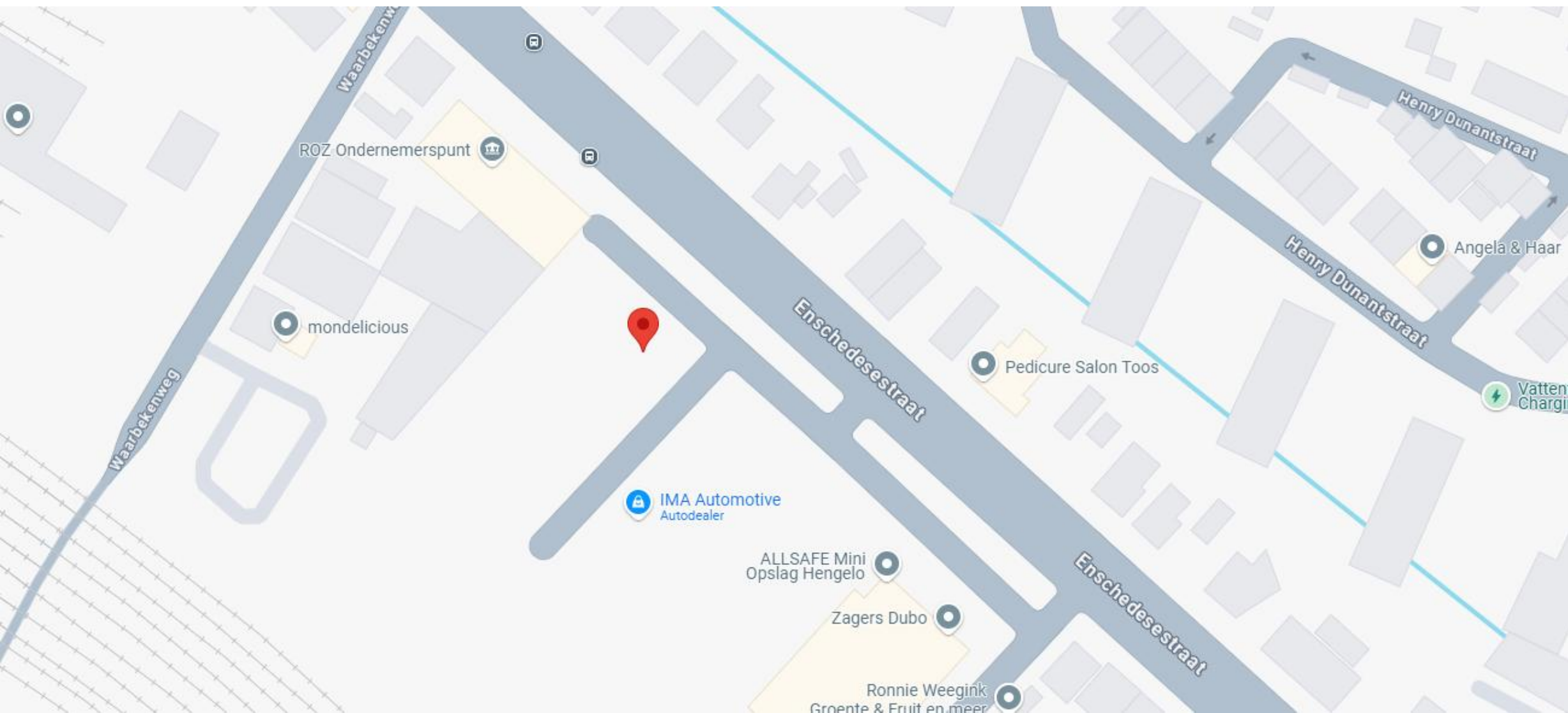
- Keukenblok;
- Toilet;
- Separate loopdeur;
- Elektrische overheaddeur;
- Vrije hoogte begane grond 3,40 mtr.;
- 3 x 25 ampère aansluiting;
- Aansluiting riool;
- Eén krachtstroom aansluiting;
- Vloerbelasting begane grond van 1.250 kg per m²;
- Airco-unit (defect vanwege ontbreken van een onderdeel, in overleg met verkoper kan deze worden gerepareerd).

Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M²
Begane grond	Bedrijfsruimte	50
Eerste verdieping	Opslagruimte	40
Totaal		90

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

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in Bijlage 1 Staat van Inrichtingen;
- b. de volgende bedrijven die niet behoren tot de bedrijven genoemd in Bijlage 1 Staat van Inrichtingen, echter uitsluitend op de met de volgende aanduidingen:
- c. - "Specifieke vorm van bedrijf -1-44", SBi-code 41/42/43 Bouwbedrijven algemeen b.o. <2000 m2;
- "Specifieke vorm van bedrijf -2-44", SBi-code 251/331 Constructiewerkplaats gesloten gebouw;
- "Specifieke vorm van bedrijf -3-44", SBi-code 4673.2 Groothandel in hout en bouwmaterialen;
- "Specifieke vorm van bedrijf -4-44", SBi-code 2561/3311 nr.12
- Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven
- laksputen en moffelen;

- "Specifieke vorm van bedrijf -5-44", SBi-code 2008 4673.1 Groothandel in hout en bouwmaterialen
- "Specifieke vorm van bedrijf -6-44", SBi-code 237.2 Natuursteenbewerkingsbedrijven zonder breken, zeven en drogen p.o. <2000m2 en SBi-code 259/331 Overige metaalbewerkingsbedrijven n.e.g. inpandig p.o. <200 m2.
- c. productiegebonden detailhandel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' voor een bedrijfswoning met bijbehorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG' mede voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen welke niet is voorzien van een LPG vulpunt;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'garage' uitsluitend voor garageboxen.
- g. met tevens ondergeschikt:
- h. tuinen, erven en terreinen;

- i. wegen en paden;
- j. groenvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. kparkeervoorzieningen;
- m. ondersteunende horeca;
- n. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- o. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. met de daarbij behorende:
- r. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

Bestemmingsplan

3.2.2 Gebouwen

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

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bebouwde oppervlak ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak', mag
- c. niet worden overschreden;
- d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- e. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak alleen worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 15 m² per bouwperceel;

3.2.3 Garages

Op deze gronden mogen garageboxen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- b. de bouwhoogte van garageboxen mag niet meer dan 3,5 meter bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

3.2.4 Bedrijfswoningen

Binnen deze bestemming mogen bedrijfswoningen

worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een nieuw te bouwen bedrijfswoning dient in de aan de straat gelegen bouwgrens te worden gebouwd;
- c. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per bedrijf bedragen;
- d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' niet overschrijden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- e. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' niet overschrijden. Indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte;



Bestemmingsplan

- f. 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;
- g. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³.

3.2.5 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Binnen deze bestemming mogen aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte

indien deze meer bedraagt;

- c. de goothoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,25 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt.

3.2.6 Nutsvoorzieningen

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

- a. 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.
- b. nutsgebouwen die de onder a genoemde maatvoering overschrijden zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding, met de bestaande hoogte en bebouwde oppervlakte als

maximum.

3.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die maximaal 2 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 3 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.

Bestemmingsplan

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Stellen van nadere eisen

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

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

3.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 3.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 27.3 van het plan.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste

lid, onder c van de 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 3.1 onder d is toegestaan;
- b. detailhandel, met uitzondering van internethandel en/of telefonische colportage en/of het bezorgen van door particulieren gekochte goederen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a en toestaan dat bedrijven die niet zijn genoemd in Bijlage 1, 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.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigingsregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3', wijzigen in de bestemming 'Detailhandel' met de aanduiding 'detailhandel perifeer' met dien verstande dat:

- a. de maximale bouwhoogte, tot een bouwdiepte van 11 meter van het hoofdgebouw, maximaal 11 meter bedraagt en de goothoogte tot een bouwdiepte van 11 meter maximaal 6 meter bedraagt;
- b. de voorschriften van artikel 5 in acht moeten worden genomen;

Bestemmingsplan

- c. de maximale bouwhoogte vanaf een bouwdiepte van 11 meter, maximaal 5 meter bedraagt;
 - d. de afstand van de voorgevelrooilijn tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens minimaal 7,5 meter bedraagt;
 - e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. Het straat- en bebouwingsbeeld
 - 2. De woonsituatie
 - 3. De verkeersveiligheid
 - 4. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
 - f. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 3.6.2
2. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 5, wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bedrijfswoning' met dien verstande dat de voorschriften van artikel 3.2.4 en 3.2.5 in acht

- moeten worden genomen, mits;
- a. het totaal aantal bedrijfswoningen niet meer dan 8 mag bedragen;
 - b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per bedrijf bedragen;
 - c. de maxiamel goothoogte en bouwhoogte, zoals aangegeven op de verbeelding, niet wordt overschreden;
 - e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. Het straat- en bebouwingsbeeld
 - 2. De woonsituatie
 - 3. De verkeersveiligheid
 - 4. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
 - f. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 3.6.2

3.6.2 Toetsingskader

- a. Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in lid 3.6.1 dient voldaan te worden

aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:

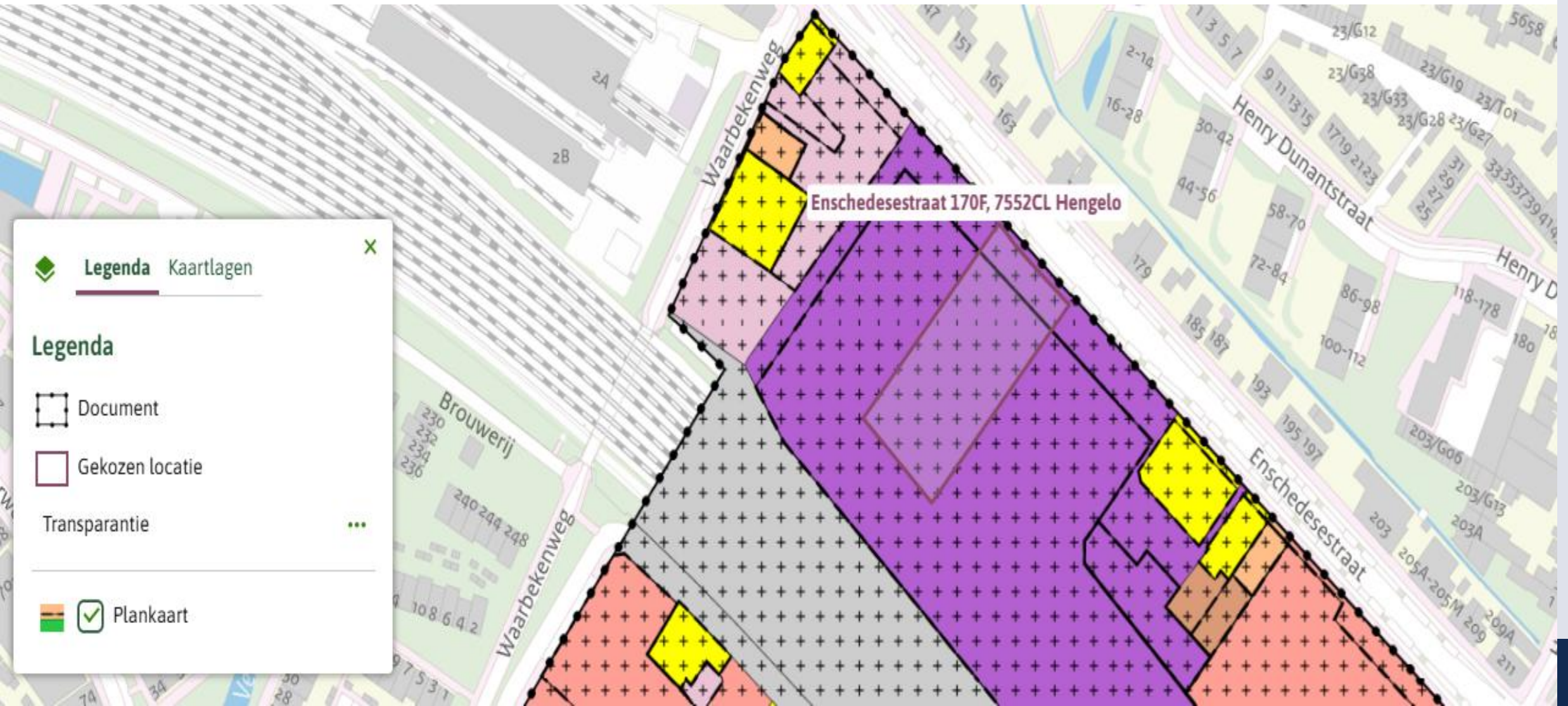
- a. luchtkwaliteit
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer en industrielawaai van geluidsgevoelige bebouwing niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders.
- c. voldoende parkeergelegenheid
- d. bodemkwaliteit
- e. watertoets
- f. archeologie
- g. externe veiligheid
- h. ecologie, toetsing flora- en faunawet
- i. economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

3.6.3 Procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan als bedoeld in artikel 3.6.1 is het bepaalde in artikel 26 van toepassing.



Bestemmingsplan



Foto's



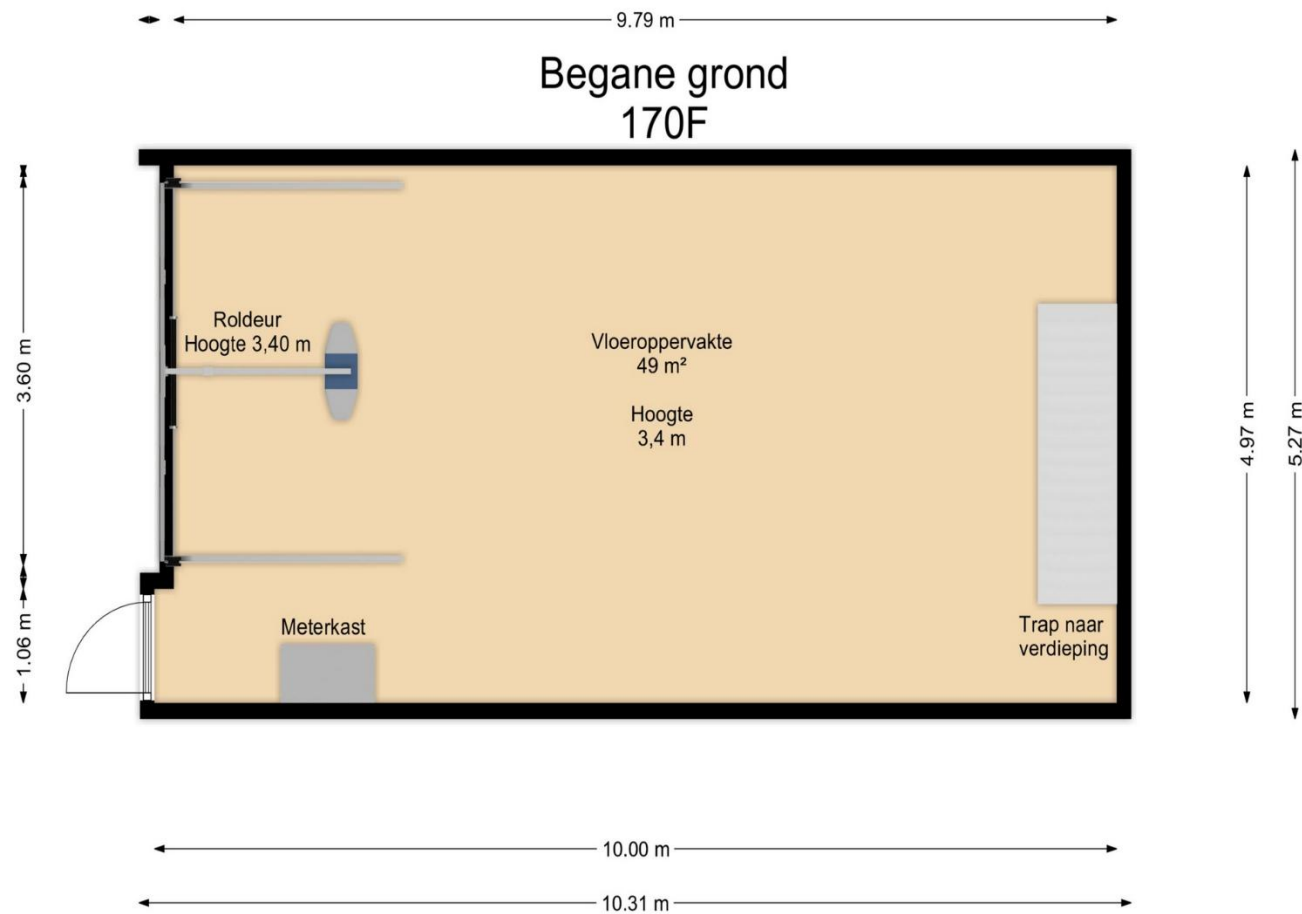




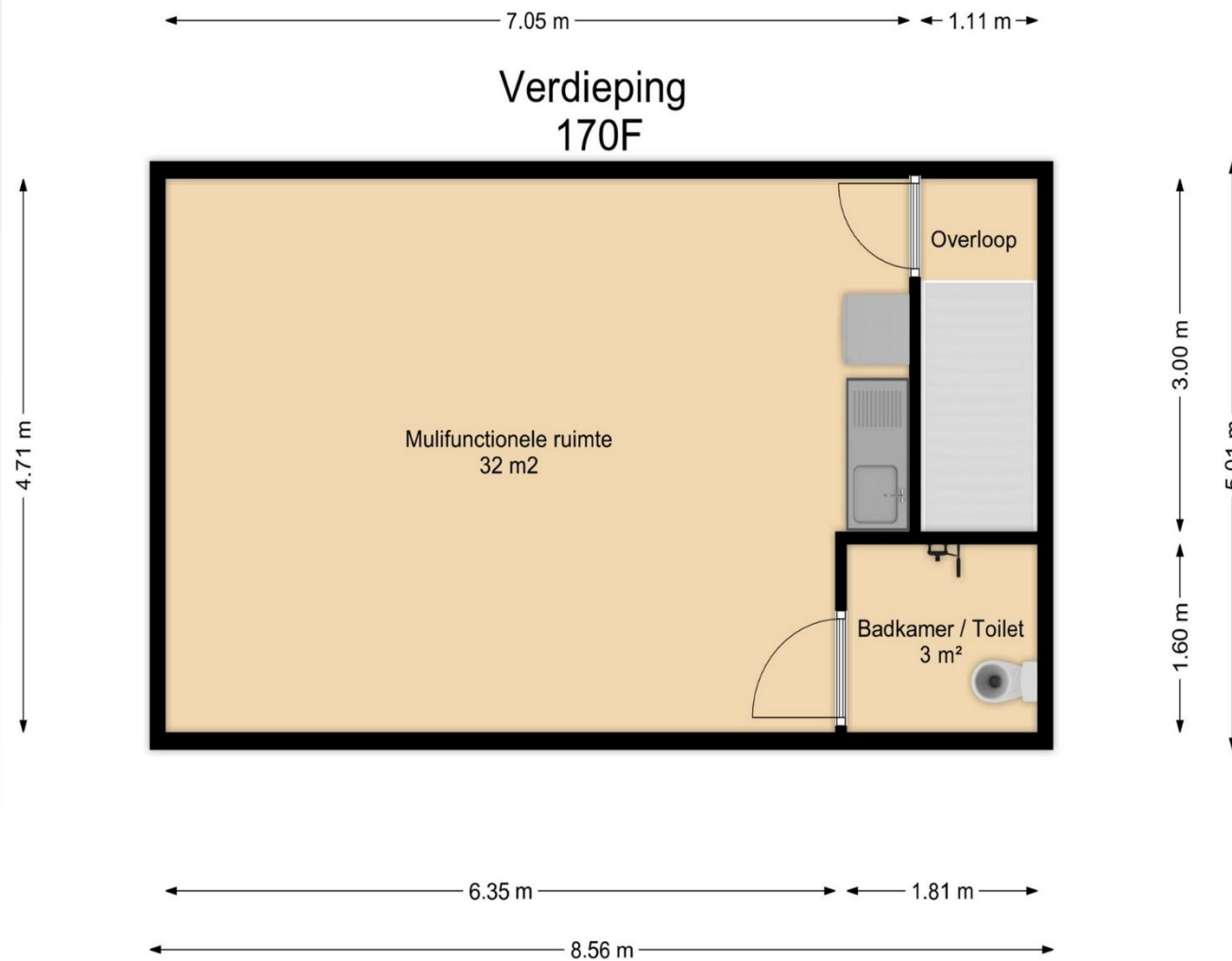




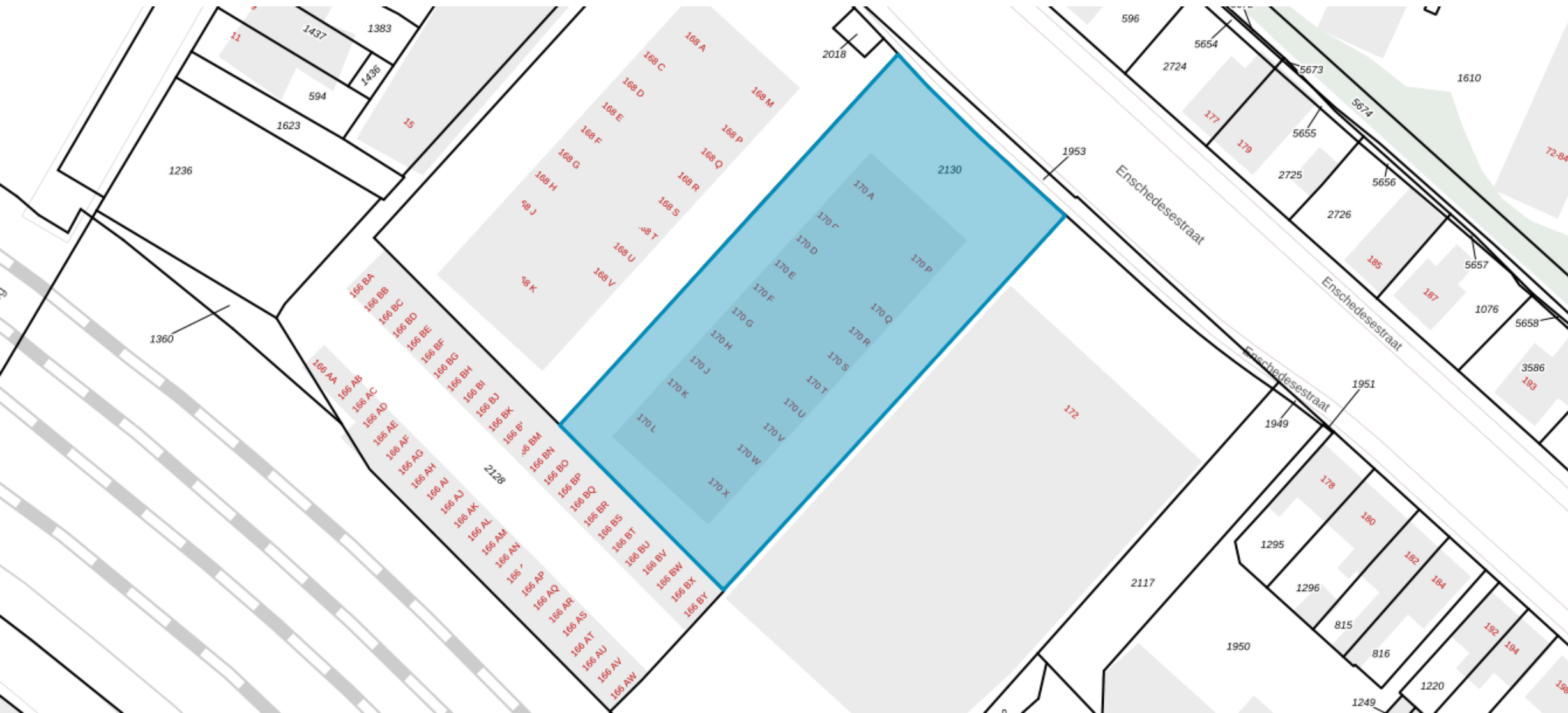
Plattegrond



Plattegrond



Kadaster



Interesse in Enschedesestraat 170 F? Neem contact op met Job

06 19 96 54 59

job@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.