



TE KOOP

HORECARUIMTE MET BOVENWONING

Oude Bornseweg 102, Hengelo
Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verkoop bieden wij u aan een horecaruimte met separaat ontsloten bovenwoning. De horecaruimte wordt leeg en ontruimd opgeleverd. De bovenwoning is thans verhuurd, echter kan in overleg ook leeg worden opgeleverd.

De oppervlakte van de horecaruimte bedraagt in totaal circa 82 m², waarvan circa 32 m² opslagruimte. De oppervlakte van de bovenwoning, bestaande uit woonkamer met open keuken en badkamer op de eerste etage (circa 33 m² groot), op de tweede etage zijn 2 (mogelijkheid tot 3) slaapkamers gesitueerd (circa 25 m² groot). Het appartement heeft tevens een ruim dakterras. Parkeren op eigen perceel is mogelijk.

Bestemmingsplan

'Vooroorlogse Wijken 2016' met als enkelbestemming "Gemengd" (zie bijlage).

Kadastraal

Gemeente	Hengelo (O)
Sectie	Q
Nummer	129
Groot	208 m ²

Bouwjaar

1928

Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 150 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Horecaruimte	60 m ²
Begane grond	Opslag- & nevenruimte	32 m ²
1e etage	Entrée, woonkamer en keuken	33 m ²
2e etage	Slaapkamers	25 m ²
Totaal		150 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.



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

Horecaruimte

- CV-gas installatie met radiatoren. De ketel is in november 2022 vervangen.
- Systeemplafond met verlichting
- Tegelvloer
- Pantry
- Sanitair
- Koelcel
- Afzuiginstallatie

Appartement

- Badkamer
- Keuken
- Laminaat vloer
- Radiatoren

Overige inventaris is eventueel over te nemen.



KOOPGEGEVENS

Koopsom

€ 250.000,-- kosten koper.

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij of af te geven aan de notaris uiterlijk 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.



LOCATIE

Bereikbaarheid

Het object staat in goede verbinding met de hoofdwegen, richting het centrum van Hengelo en anderzijds richting Deurningen. Ook is het makkelijk te bereiken met het openbaar vervoer via busstation 't Wilbert Oost.

Locatieaanduiding

Het object is gelegen in de wijk Hengelose Es, met nabij een diversiteit aan bebouwing. Denk aan Nijhof Schoenen, het Bataafs Lyceum, een kapper, een dierenpeciaalzaak, een autodealer en een Kruidvat.

Milieubodemgesteldheid

Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voortzetting van het huidige gebruik belemmert of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object, dan wel het nemen van andere maatregelen (IBC-variant; isoleren, beheersen en controleren).



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.







OVER ONS

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars heeft binnen haar vakgebied op een breed terrein veel kennis en ervaring opgebouwd en is diep geworteld in deze regio.

Wij streven ernaar een full-service kantoor te zijn. Hierdoor zijn wij in staat op alle facetten van de vastgoedsector onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Voor ieder onderdeel staat ons kantoor garant voor een hoge mate van knowhow.

Het kantoor kenmerkt zich door een gezonde agressieve commerciële aanpak. Door de specialistische werkwijze en de directe betrokkenheid van de directieleden werkt men zeer resultaatgericht. Het kantoor positioneert zich in het hogere segment van de zakelijke vastgoedmarkt. Creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid, deskundigheid en rendement per m² zijn kernbegrippen.



Rob Temmink
053 485 22 44

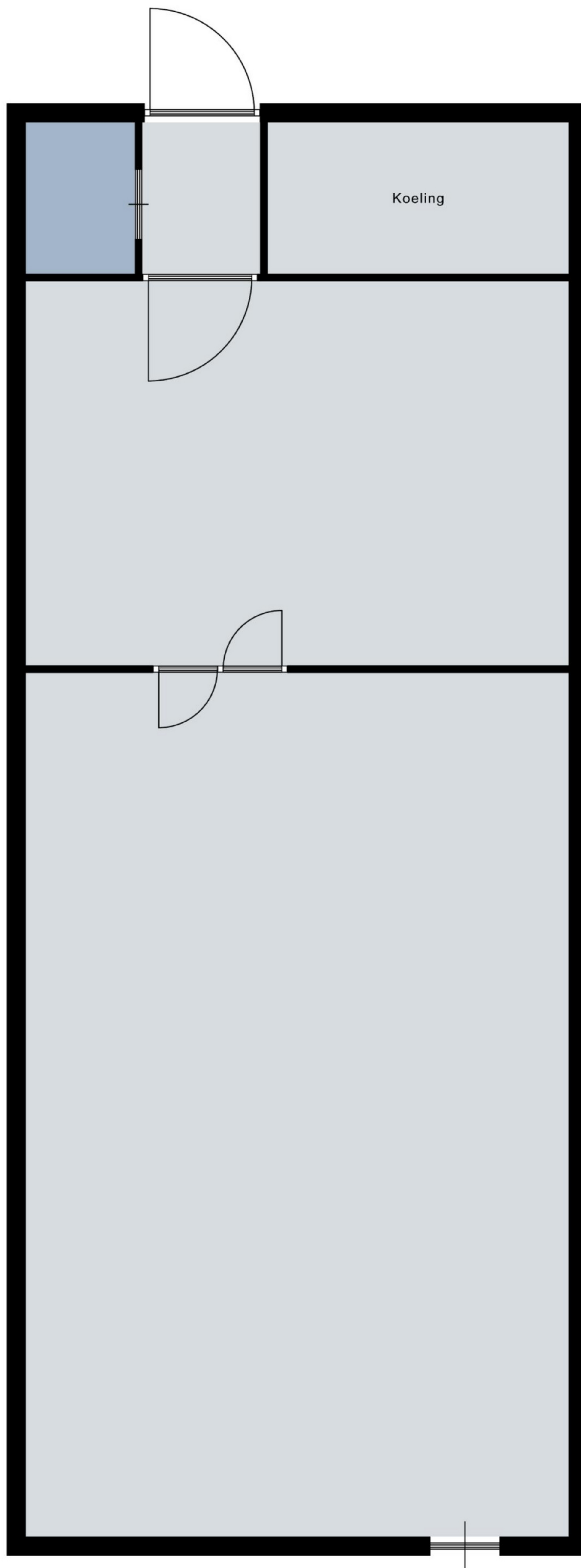


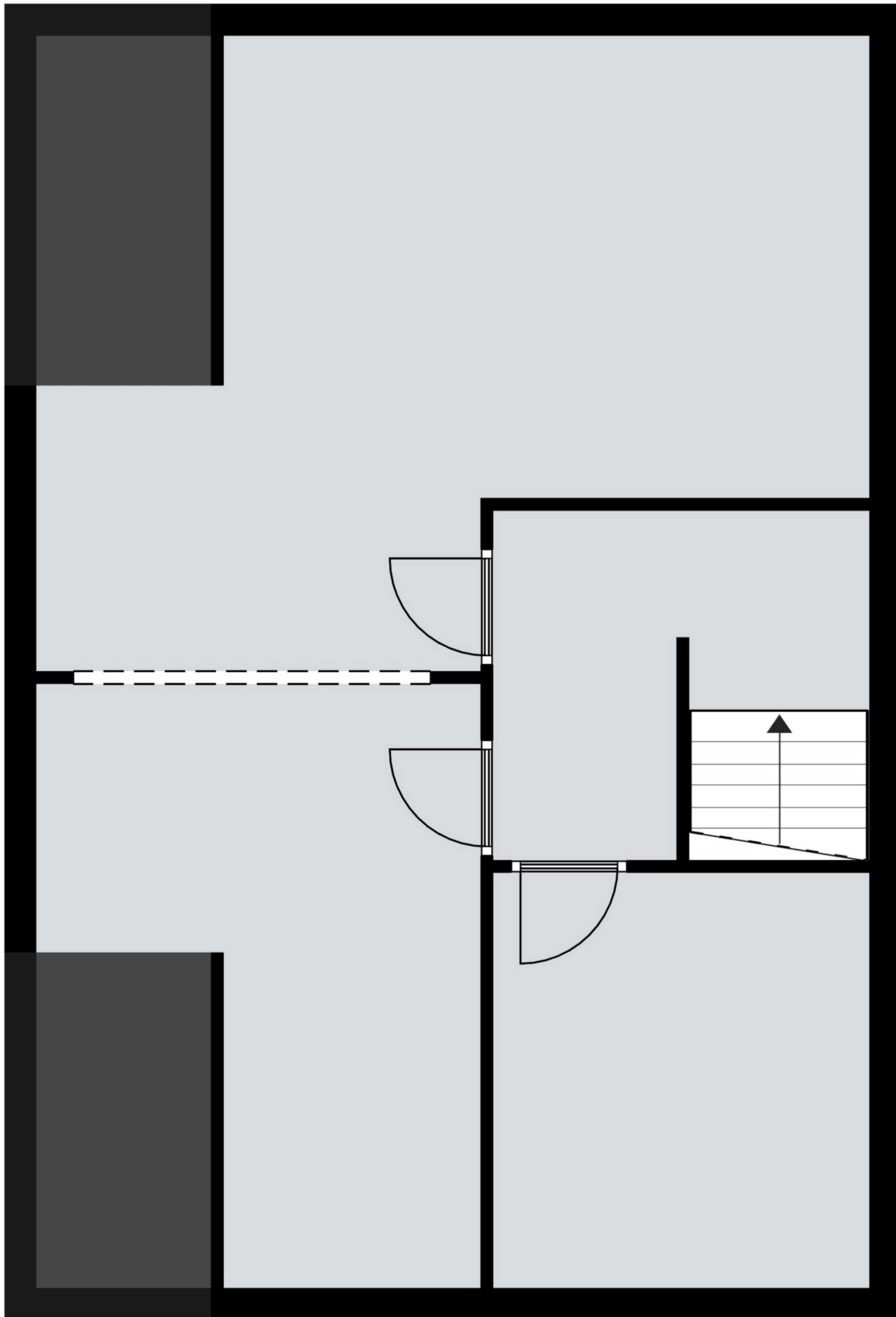
Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



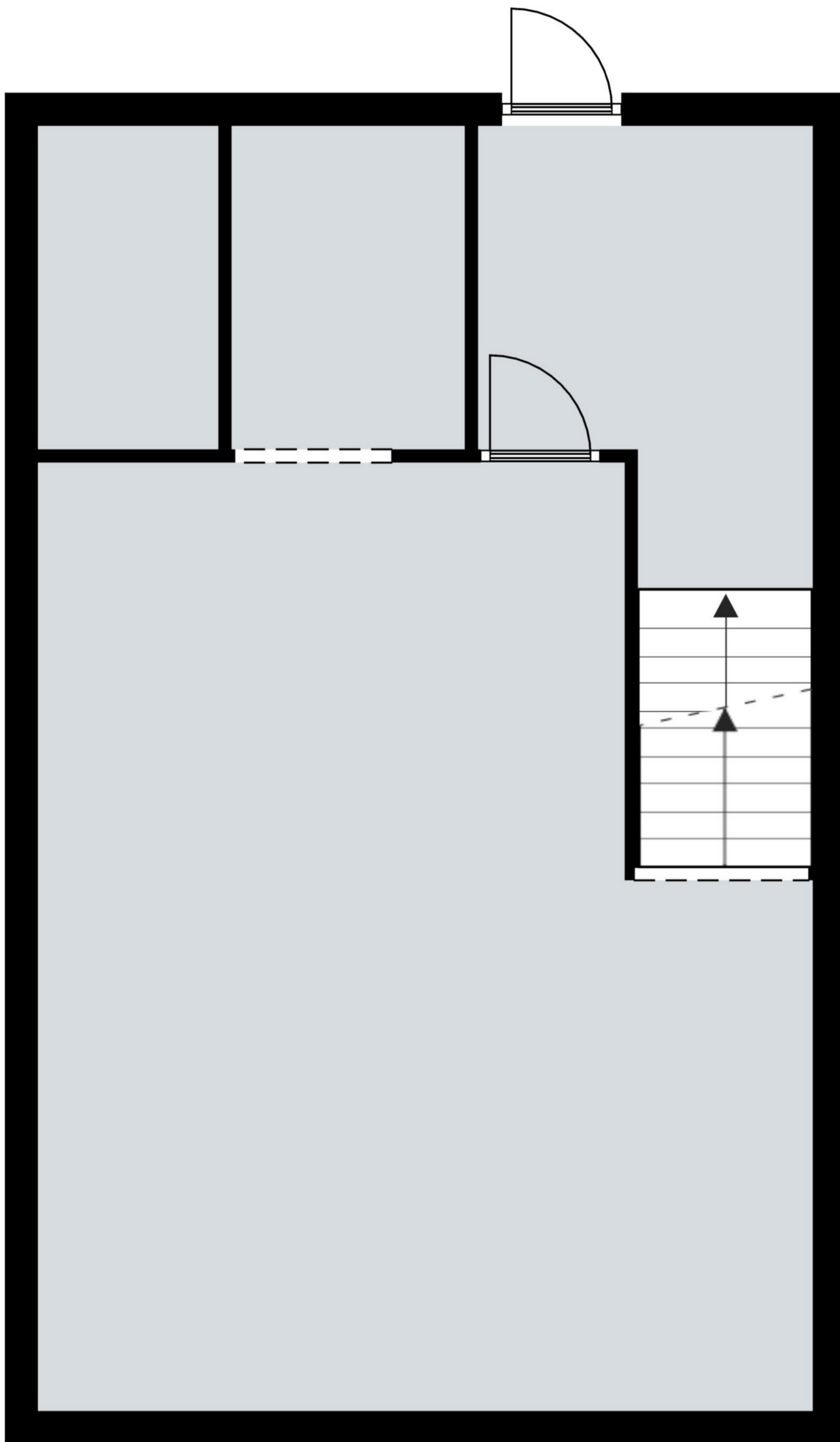
Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



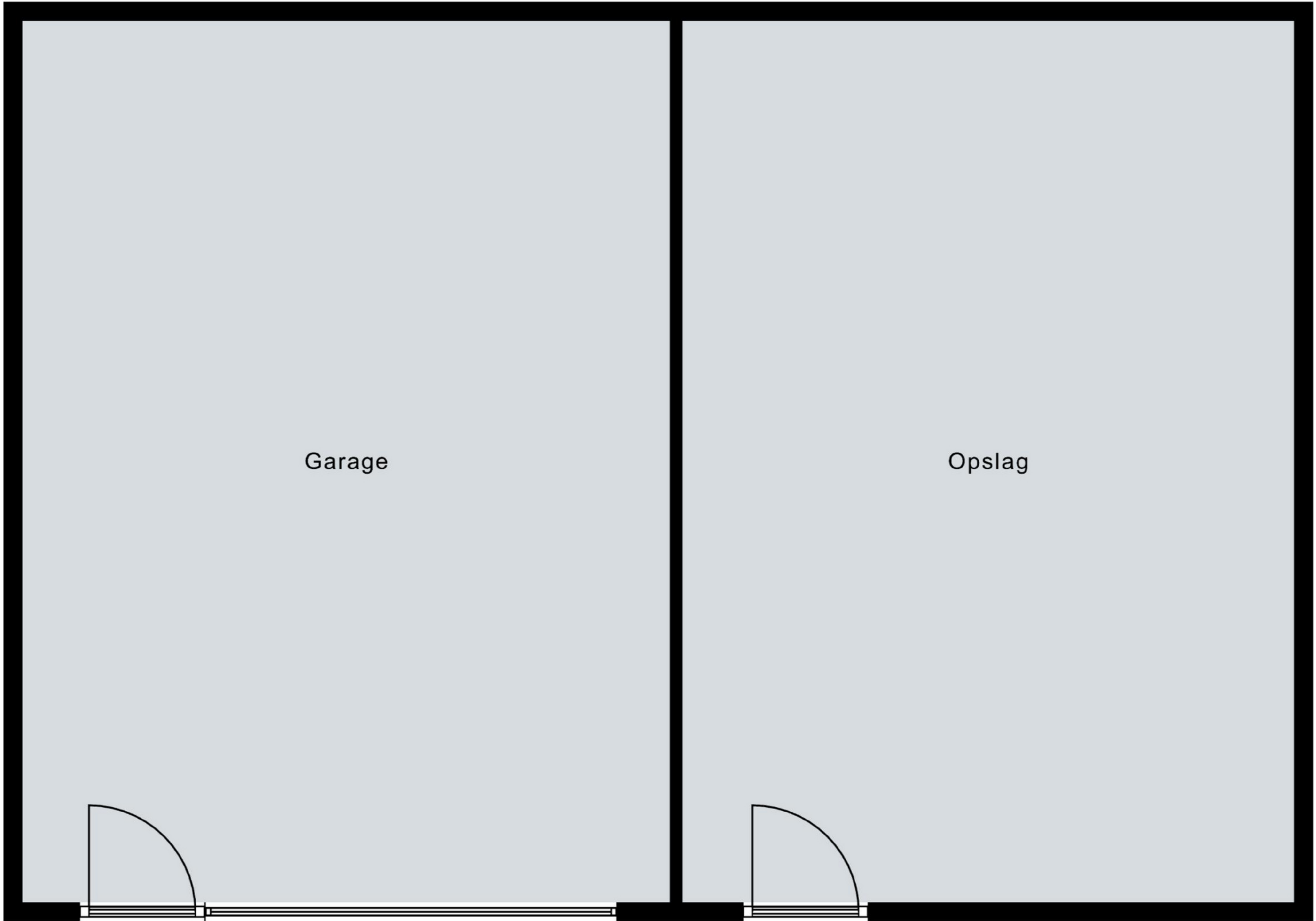


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl

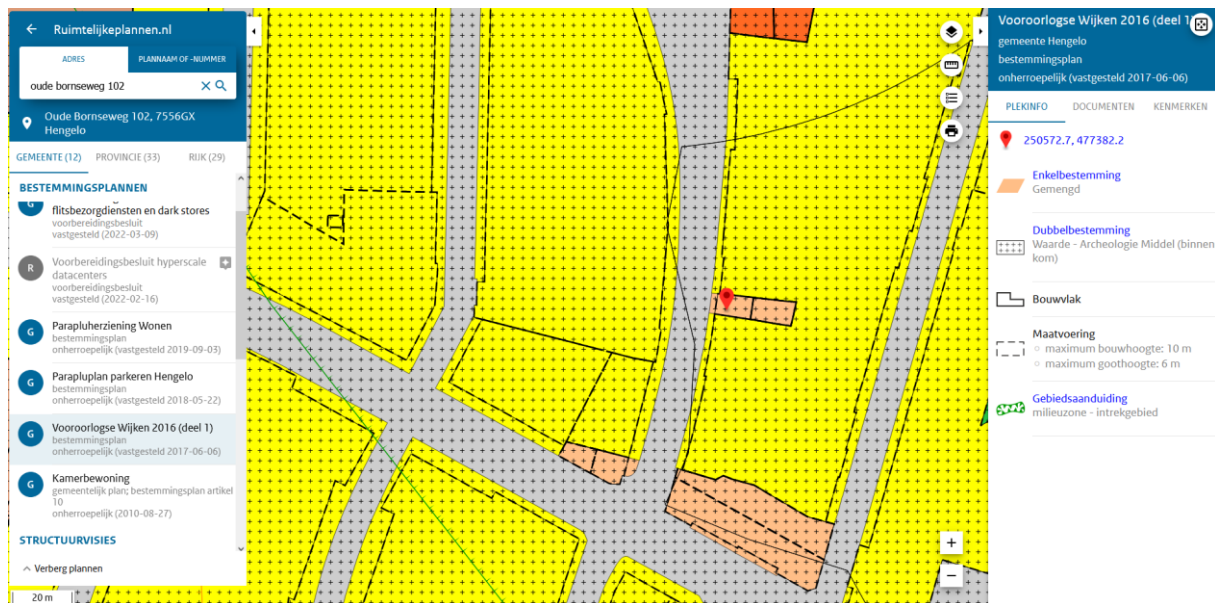


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Gemengd](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor (gebouwen ten behoeve van):

- [detailhandel](#), uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat op de percelen die zijn voorzien van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' detailhandel niet is toegestaan;
- [kantoren](#), uitsluitend op de begane grond;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' ook voor kantoren op de verdiepingen;
- dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, uitsluitend op de begane grond;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' ook voor dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen op de verdiepingen;
- cultuur en ontspanning, uitsluitend op de begane grond;
- bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels horende bijlage "Staat van Inrichtingen" onder de categorie 1 en 2, met uitzondering van geluid gezoneerde inrichtingen, uitsluitend op de begane grond, vestiging van nieuwe bedrijven (en inrichtingen) op een locatie waar niet kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de brochure bedrijven en milieuzonering (editie 2009), is alleen mogelijk als kan worden voldaan aan de normen uit de milieuregelgeving (activiteitenbesluit);
- wonen, waaronder woongebouwen ten behoeve van [kamerverhuur/kamerbewoning](#), met uitzondering van de percelen die zijn voorzien van de aanduiding 'wonen uitgesloten';

- opslag/kantine e.d., ten behoeve van de op de begane grond gelegen functie, uitsluitend op de verdiepingen;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kinderdagverblijf" ook voor kinderopvang;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1" ook voor maximaal 200 m² aan horeca van categorie 1;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd -1-86", in afwijking van het bepaalde onder a t/m k uitsluitend voor dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, cultuur en ontspanning, kantoren, [productiegebonden detailhandel](#), met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen en bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels horende bijlage "[Staat van Inrichtingen](#)" onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen. Vestiging van nieuwe bedrijven (en inrichtingen) op een locatie waar niet kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de brochure bedrijven en milieuzonering (editie 2009), is alleen mogelijk als kan worden voldaan aan de normen uit de milieuregelgeving (activiteitenbesluit);
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd -2-86", in afwijking van het bepaalde onder a t/m k uitsluitend voor dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, showrooms, kantoren, cultuur en ontspanning, [productiegebonden detailhandel](#), met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen en bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels horende bijlage "[Staat van Inrichtingen](#)" onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen. Vestiging van nieuwe bedrijven (en inrichtingen) op een locatie waar niet kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de brochure bedrijven en milieuzonering (editie 2009), is alleen mogelijk als kan worden voldaan aan de normen uit de milieuregelgeving (activiteitenbesluit);
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd -3-86", in afwijking van het bepaalde onder a t/m k uitsluitend voor vergader- en bijeenkomstfaciliteiten, kantoren, cultuur en ontspanning, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, [productiegebonden detailhandel](#), met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen en bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels horende bijlage "[Staat van Inrichtingen](#)" onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen.
Vestiging van nieuwe bedrijven (en inrichtingen) op een locatie waar niet kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de brochure bedrijven en milieuzonering (editie 2009), is alleen mogelijk als kan worden voldaan aan de normen uit de milieuregelgeving (activiteitenbesluit);
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd -4-86", in afwijking van het bepaalde onder a t/m k uitsluitend voor vergader- en bijeenkomstfaciliteiten, dienstverlenende bedrijven en/of

dienstverlenende instellingen, showroom, cultuur en ontspanning, evenementen, kantoren, educatieve doeleinden, [productiegebonden detailhandel](#), met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen en bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels horende bijlage "[Staat van Inrichtingen](#)" onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen. Vestiging van nieuwe bedrijven (en inrichtingen) op een locatie waar niet kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de brochure bedrijven en milieuzonering (editie 2009), is alleen mogelijk als kan worden voldaan aan de normen uit de milieuregelgeving (activiteitenbesluit);

- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd -5-86", in afwijking van het bepaalde onder a t/m k uitsluitend voor kantoren, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening, educatieve doeleinden, cultuur en ontspanning, [productiegebonden detailhandel](#), met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen en bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels horende bijlage "[Staat van Inrichtingen](#)" onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen. Vestiging van nieuwe bedrijven (en inrichtingen) op een locatie waar niet kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de brochure bedrijven en milieuzonering (editie 2009), is alleen mogelijk als kan worden voldaan aan de normen uit de milieuregelgeving (activiteitenbesluit);
- ter plaatse van de aanduiding "evenemententerrein" zijn, in afwijking van het bepaalde onder a t/m p, uitsluitend evenementen toegestaan;

met tevens ondergeschikt:

- tuinen, [erven](#) en terreinen;
- wegen en paden;
- groenvoorzieningen;
- sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- waterberging, watergangen en waterpartijen;
- voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- [nutsvoorzieningen](#);

met de daarbij behorende:

- [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan [gebouwen](#) en [bouwwerken](#), geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Gebouwen

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

- de gebouwen dienen binnen het [bouwvlak](#) te worden gebouwd;
- indien in het bouwvlak de [aanduiding](#) 'maximum bebouwd oppervlak' is aangegeven, mag deze niet worden overschreden. Indien het bestaande bebouwd oppervlak meer bedraagt, geldt dat als maximum bebouwd oppervlak;
- de [bouwhoogte](#) ter plaatse van de [aanduiding](#) 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- indien in het bouwvlak de [aanduiding](#) 'maximum goothoogte' is aangegeven, mag deze niet worden overschreden. Indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte.
- ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is het bouwen uitsluitend toegestaan boven de eerste bouwlaag, met uitzondering van ondergeschikte delen ten behoeve van de onderdoorgang, waaronder kolommen en kopgevels, mits de functie van de onderdoorgang niet geschaad wordt.

4.2.3 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen

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

- aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te zijn gelegen;
- de gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen en 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.
- de bouwhoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- de goothoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;

- 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 bouwgrens anders is bepaald;
- indien sprake is van de bouw van een aan-/uitbouw of bijgebouw ten behoeve van een kantoor of praktijkruimte behorende bij een aan-huis-verbonden-beroep en/of ruimten voor lichamelijk gehandicapten mag de maximaal toegestane oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen als bedoeld onder c met 25 m² worden uitgebreid.

4.2.4 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 m² en de [bouwhoogte](#) niet meer dan 3 m mag bedragen.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de [hoogte](#) van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 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 maximaal 2 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Evenementen

Ter plaatse van de aanduidingen "evenemententerrein" en "specifieke vorm van gemengd -4-86" zijn evenementen toegestaan met dien verstande dat:

- er voor evenementen waarbij wordt voldaan aan de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit geen beperkingen gelden;
- maximaal twee keer per maand, maar niet vaker dan 12 keer per jaar evenementen mogen plaatsvinden waarbij:

1. de duur van het evenement maximaal 3 dagen aaneengesloten mag bedragen inclusief op en afbouw;

2. de geluidbelasting (zonder toeslag voor muziekgeluid zoals bedoeld in de Handleiding meten en rekenen industrielawaai) van de gevels van de

dichtstbijgelegen woningen maximaal 50 dB(A) en/of maximaal 60 dB(C) mag bedragen en;

3. de geluidbelasting (zonder toeslag voor muziekgeluid zoals bedoeld in de Handleiding meten en rekenen industrielawaai) van de gevels van de dichtstbijgelegen woningen één keer per jaar maximaal 70 dB(A) en/of maximaal 80 dB(C) mag bedragen;

4. de onder sub 1 en 2 toegestane geluidbelasting alleen is toegestaan:

- van maandag tot en met donderdag van 09.00 uur tot 24.00 uur;

- vrijdag en zaterdag van 09.00 uur tot 01.00 uur;

- zondag van 13.00 uur tot 24.00 uur.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

- Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 4.3.1 onder b sub 1 en toestaan dat er per maand één extra, maar niet meer dan vijf extra evenementen per jaar mogen worden gehouden, waarbij als gevolg van één van die vijf extra evenementen de geluidbelasting van de gevels van de dichtstbijgelegen woningen maximaal 70 dB(A) en/of maximaal 80 dB(C) mag bedragen, mits het woon-en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 4.1 onder g en artikel 4.1 onder l t/m p ten behoeve van activiteiten die naar de aard en de invloed op de omgeving, gelijk te stellen zijn met bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in bijlage 1 mits het geen geluidszoneringplichtige inrichtingen betreft.



Denken in oplossingen!



U hebt uw zaken goed geregeld, maar in uw bedrijf kan er altijd iets misgaan. Wij helpen u risico's in kaart te brengen en bieden u vervolgens de meest ideale verzekeringsoplossing.

Over ons

Wij zijn ontstaan uit een samenwerking tussen **Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars** en **Veldsink Velten Groep**. De unieke combinatie van kennis van bedrijfsmatig onroerend goed en kennis op het gebied van risicobeheersing zorgt ervoor dat wij in staat zijn onze relaties een verzekeringspakket op maat te bieden. Of het nu gaat om risico's op het gebied van aansprakelijkheid, bedrijfscontinuïteit, vervoer, inkomen, pensioen etc.

Profiteer mee

Profiteer mee van deze unieke combinatie! Voor vragen, een oriënterend gesprek en/of een gratis polischeck kun u contact met ons opnemen!

Ons werkveld

- Gekwalificeerde en goed opgeleide medewerkers
- Advies op basis van onze kennis van uw bedrijf
- Kennis, ervaring en diep geworteld in de regio
- Snelle schadebehandeling
- Uitgebreide risicoanalyse

Contact opnemen?

053 485 22 55

info@snelderzijlstraverzekeringen.nl

[snelderzijlstraverzekeringen.nl](https://www.snelderzijlstraverzekeringen.nl)

*Optimaal
verzekerings
pakket!*



Welke risico's wilt u verzekeren en welke draagt u zelf? Wij stellen een uniek verzekeringspakket samen dat past bij uw situatie!



Daniël Nijhof
Directeur