

Winkelpand met bovenwoning
Hoofdstraat 149
7902 EG Hoogeveen



Vermaas Bedrijfsmakelaardij
Willemskade 21
7902 AT Hoogeveen
tel: 0528 - 26 33 43
e-mail : info@vermaas.nl
website: www.vermaas.nl

Gegevens

Type	Winkelruimte met bovenwoning
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	Direct
Ligging	Winkelgebied stadscentrum
Oppervlakte commercieel	Circa 217 m ²
Oppervlakte wonen	Circa 80 m ²
Vraagprijs	Op aanvraag

Omschrijving

Winkelpand met bovenwoning op A1 locatie.

Locatie

Gelegen in het kernwinkelgebied van Hoogeveen. De Hoofdstraat is op dit deel voetgangersgebied. De omliggende bebouwing bestaat uit vergelijkbaar soort panden.

Oppervlakten

De begane grond heeft een totale oppervlakte van ca. 217 m² VVO, waarvan ca. 156 m² verkoopvloeroppervlakte. De woonruimte op de eerste en tweede verdieping is totaal ongeveer 80 m² groot. De kaveloppervlakte bedraagt 335 m².

Frontbreedte

De frontbreedte van de winkelruimte bedraagt ca. 5.70 meter.

Indeling

Commerciële ruimte begane grond: Winkelruimte, magazijn, kantoor, toilet.

Woonruimte: eigen entree op de begane grond, trapopgang naar eerste verdieping met hal, toilet, woonkamer en keuken. Dakterras. Vaste trap naar tweede verdieping met overloop, badkamer en 2 slaapkamers.

Parkeren

Royaal openbare (betaalde) parkeergelegenheid aan weerszijden van de Hoofdstraat.

Bestemming

Bestemmingsplan Stadscentrum 2008, bestemming "centrum". De aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor o.a. detailhandel, dienstverlening, horecabedrijven (categorie 1).

Tevens is van toepassing het "Vorbereidingsbesluit Stadscentrum 11 januari 2023". Dit voorbereidingsbesluit houdt een verbod in om binnen de gronden in het stadscentrum in bestaande ruimten woningen te realiseren of te splitsen in meerdere wooneenheden met een gebruiksoppervlakte van minder dan 75m² (netto vloeroppervlakte volgende landelijke norm NEN 2580) en een verbod dat deze ruimten worden gebruikt voor kamerbewoning.

Koopcondities:

- vraagprijs: op aanvraag;
- BTW: niet van toepassing;
- aanvaarding: op korte termijn mogelijk;
- zekerheidstelling: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door de koper uiterlijk binnen 3 weken na ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort op rekening van de betreffende notaris ter grootte van 10 % van de koopsom dan wel een bankgarantie afgegeven ter zelfde grootte.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring eigenaar.

Aansprakelijkheid

Vorenstaande behelst vrijblijvende informatie. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Wij kunnen niet instaan voor de juistheid of volledigheid van deze gegevens.

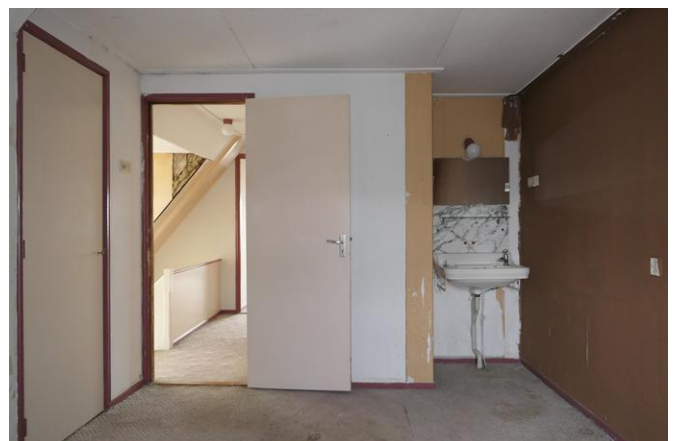
Foto's



Foto's



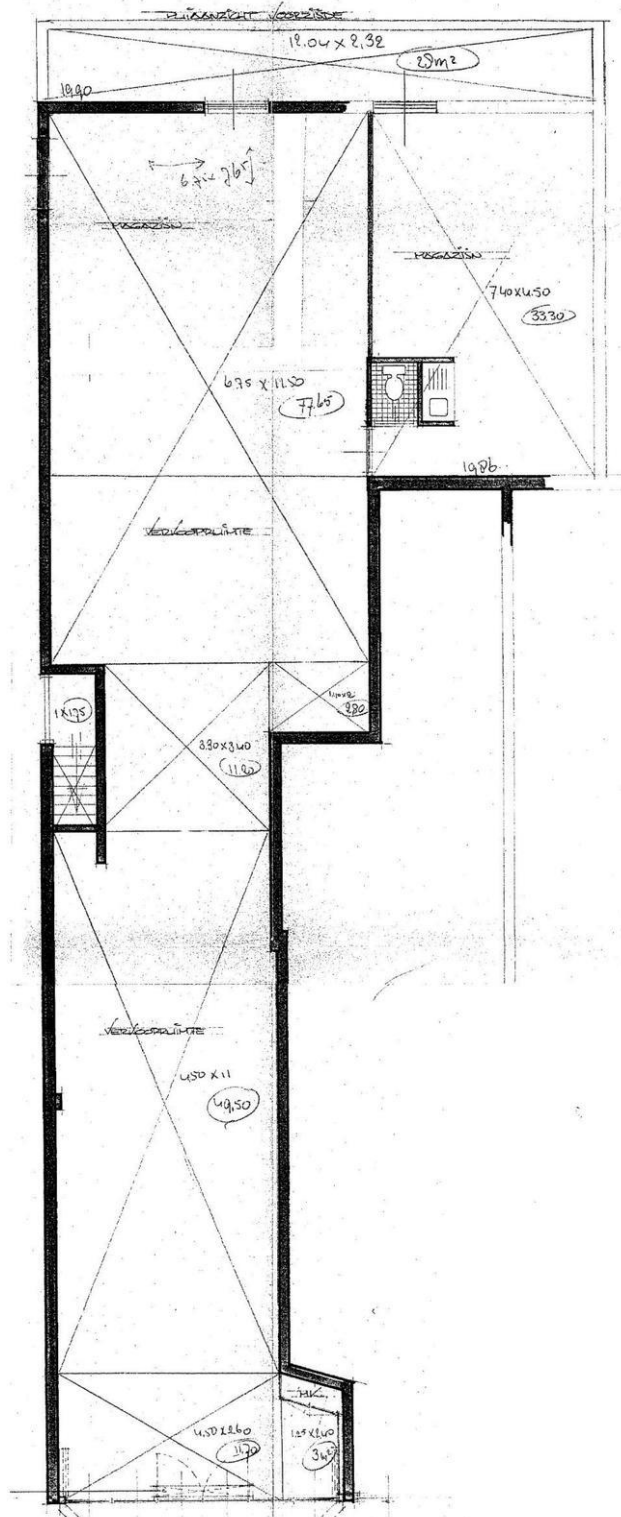
Foto's



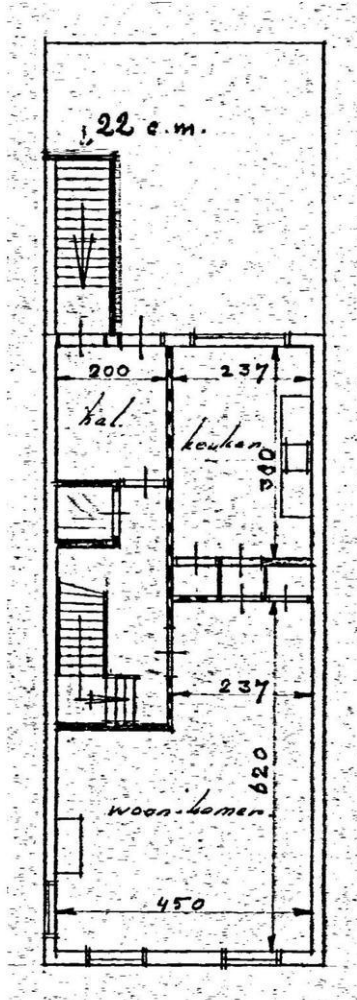
Foto's



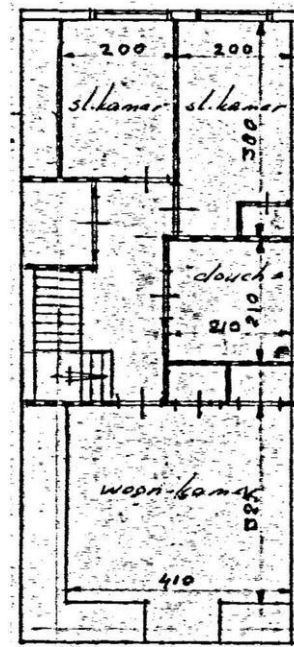
Plattegronden



Begane grond



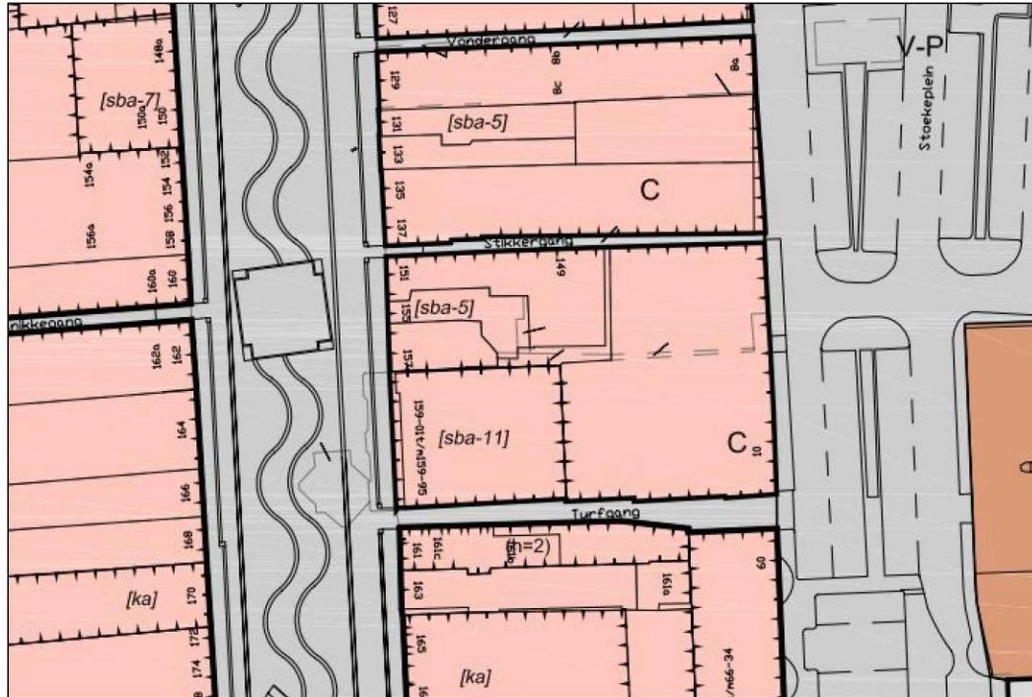
Eerste verdieping



Tweede verdieping

(NB Tekeningen wijken deels af van de huidige situatie)

Bestemmingsinformatie



Artikel 7 Centrum

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- b. dienstverlening voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- c. horecabedrijven categorie 1 voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- d. horecabedrijven categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' voor zover het de eerste en tweede bouwlaag betreft;
- e. een drukkerij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - drukkerij', voor zover het de eerste bouwlaag betreft;
- f. woningen voor zover het de tweede en hogere bouwlagen betreft;
met daarbij behorende:
 - g. gebouwen;
 - h. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - i. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, overeenkomstig de gemeentelijke parkeernormen;
met daaraan ondergeschikt:
 - j. wegen en paden;
 - k. nutsvoorzieningen;
 - l. groenvoorzieningen;
 - m. speelvoorzieningen;
 - n. water;
- o. tuinen, erven en terreinen;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

- b. de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' te zijn voorzien van een onderdoorgang;
- c. de hoofdgebouwen dienen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse' te voldoen aan de eisen die in de volgende matrix zijn gesteld;

Bouwklasse	Goothoogte (m)	Bouwhoogte(m)	Dakhelling(°)	Bebouwings- percentage (%)
	max	max	max	max
sba-1	4	4	0	100
sba-2	4	10	60	100
sba-3	7	7	60	100
sba-4		10	60	100
sba-5	10	10	60	100
sba-6	12	12	60	100
sba-7	13	13	60	100
sba-8	15	15	60	100
sba-9	18	18	60	100
sba-10	21	21	0	100
sba-11	30	30	0	100
sba-12	15	15	60	100
sba-13	12	12	60	100

- d. de hoofdgebouwen met de functie wonen dienen te zijn georiënteerd op het openbaar gebied;
- e. de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwklasse 12 en 13' mogen worden voorzien van een extra bouwlaag mits deze **2 meter** terug ligt uit de voorzijde van het hoofdgebouw;
- f. waarbij ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

7.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw mag maximaal **60 m²** bedragen, met dien verstande dat ten hoogste **50%** van het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het erf mag worden bebouwd en tevens minimaal **50%** van het bij het hoofdgebouw aansluitende erf, dat voor de voorgevel of het verlengde daarvan is gelegen, onbebouwd blijft;
- b. indien niet anders in een aanduiding is aangegeven, dienen de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen minimaal **3 meter** achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer dan **3 meter** bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan **7,5 meter** bedragen;
- e. indien een aan- of uitbouw of een bijgebouw wordt voorzien van een kap dan mag de dakhelling niet meer dan **60°** bedragen.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 meter** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan **1 meter** mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 meter** bedragen.

7.3 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. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de brandveiligheid;
- e. de verkeersveiligheid; en
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van zelfstandige detailhandel, voorzover de detailhandelsactiviteiten niet zijn gericht op de Hoofdstraat, met uitzondering van bestaande detailhandelsactiviteiten en zelfstandige detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige horeca, voorzover de horeca-activiteiten niet zijn gericht op de Hoofdstraat, met uitzondering van bestaande horeca-activiteiten;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van zelfstandige dienstverlening op de eerste bouwlaag van een gebouw, voorzover de dienstverleningactiviteiten zijn gericht op de Hoofdstraat, met uitzondering van bestaande dienstverleningactiviteiten;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor woningen, voorzover de woningen zijn gericht op stegen dan wel doorsteken en daarmee gelijk te stellen verbindingen;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken die ertoe leiden dat bevoorrading van de functies die zijn gericht op de Hoofdstraat niet meer kan geschieden;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, zodanig dat de verkoopvloeroppervlakte per winkel meer dan **750 m²** bedraagt;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, tenzij het een ondergeschikt bestanddeel van het assortiment betreft;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk van meer dan **1.000 kg**.

7.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.1. sub i. indien door bijzondere omstandigheden de parkeernorm op overwegende bezwaren stuit.

7.6 Sloopvergunning

7.6.1 Vergunningplichtige werkzaamheden

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (sloopvergunning) gebouwen (gedeeltelijk) te slopen.

7.6.2 Toegestane werkzaamheden

Het bepaalde in lid 7.6.1 is niet van toepassing op werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

7.6.3 Toetsing

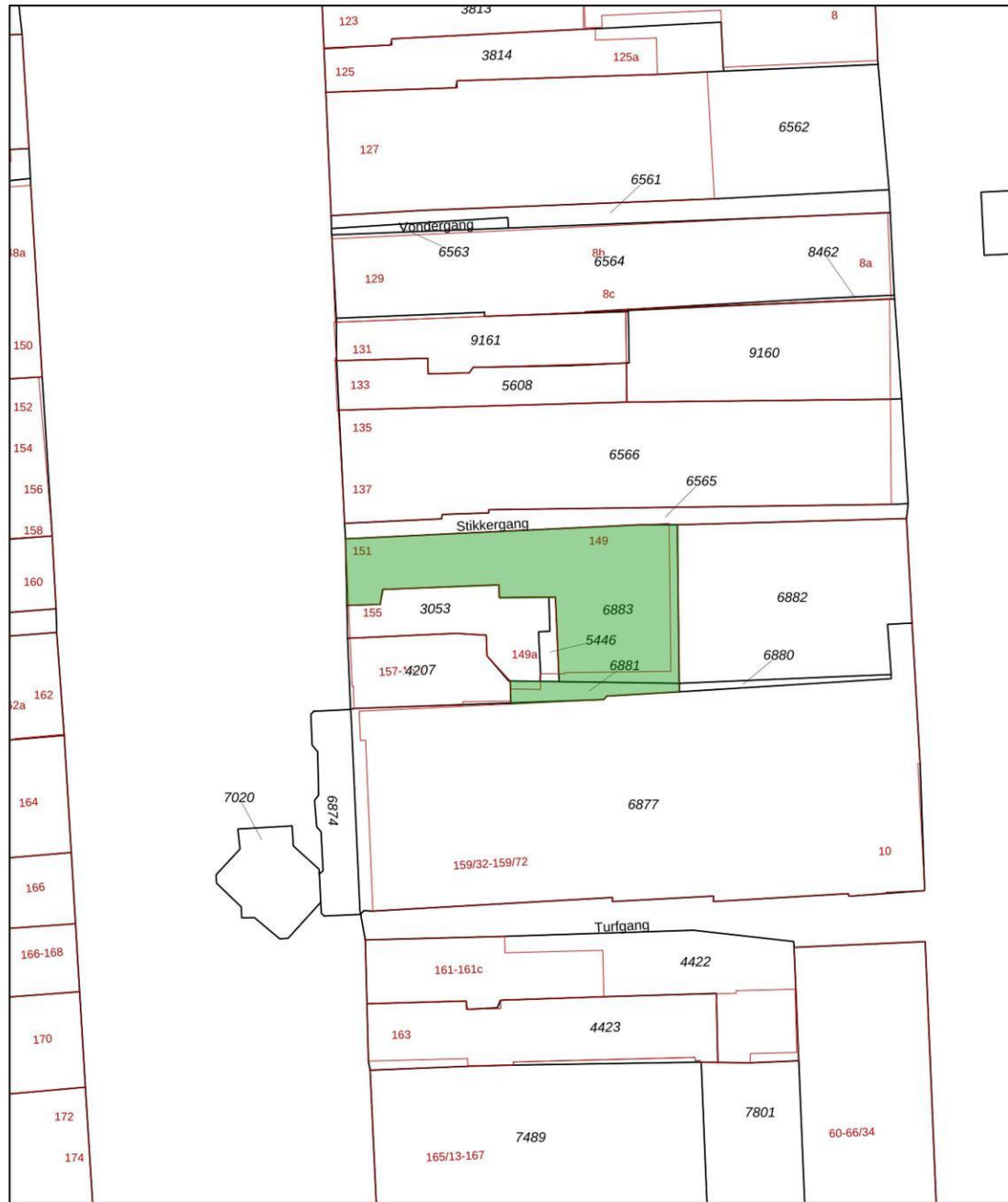
De in lid 7.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop waarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Perceel

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoogeveen O 6883

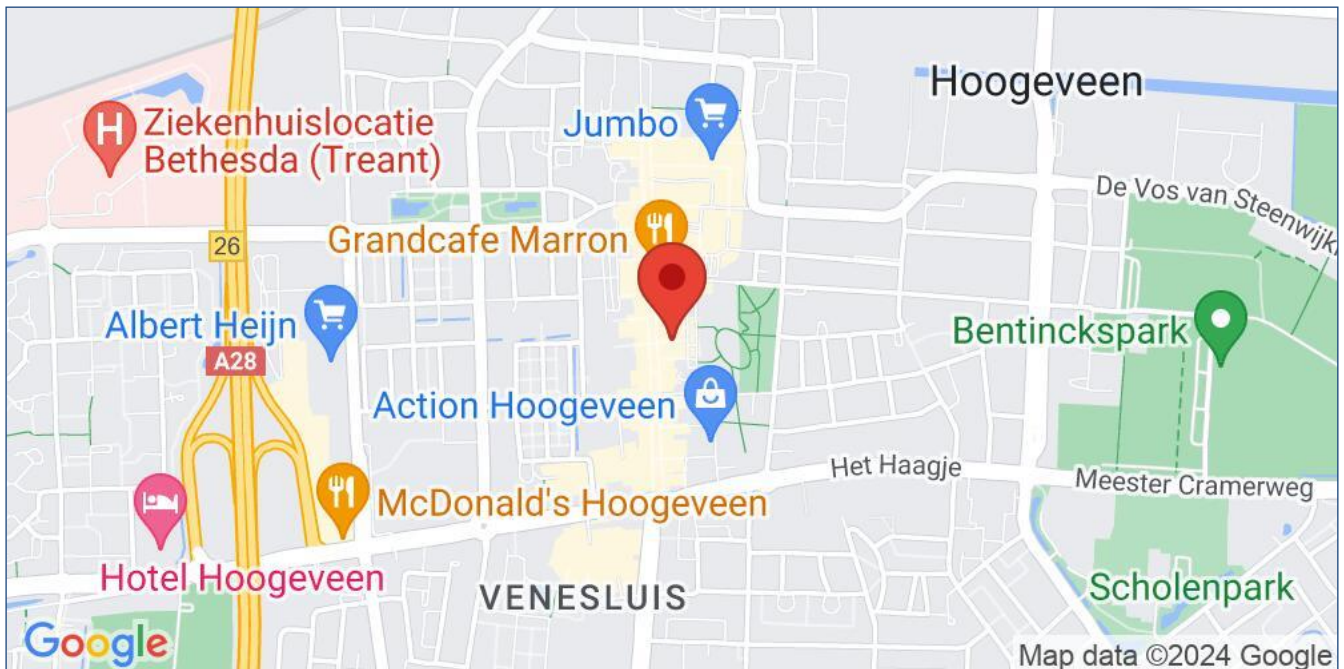


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hoogeveen</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 6883</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 november 2022.
 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.

Locatie



Vorenstaande behelst vrijblijvende informatie. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Wij kunnen niet instaan voor de juistheid of volledigheid van deze gegevens.