

Brochure

Hengelo Drienerstraat 33 7551 HK



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.

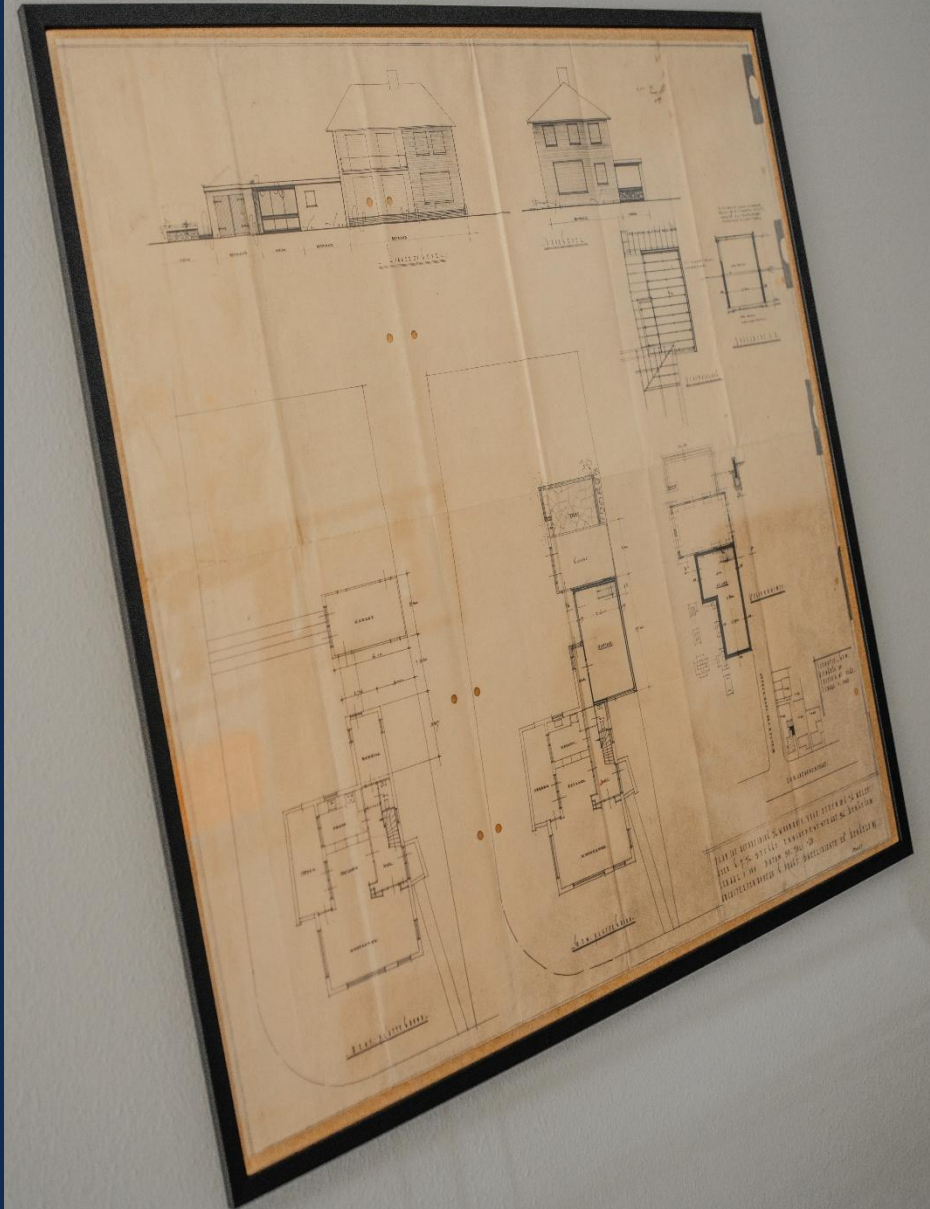
Zo kunnen we ons nog meer specialiseren in (commercieel) vastgoed, vastgoed beheer, taxaties voor zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.

Enschedeestraat 94

7551 EP Hengelo

074 205 10 18

info@jbvastgoedadvies.nl



Even voorstellen



Bert Mulder RM/RT

06 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	5
Indeling en oppervlakte(n)	7
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
Foto's	16
Plattengrond	31
Kadaster	33



Omschrijving



Algemeen

In het hart van het centrum van Hengelo bieden wij dit representatieve beleggingspand aan, bestaande uit een langdurig verhuurde winkelruimte op de begane grond en een royale bovenwoning (momenteel vrij van huur). Een aantrekkelijk object voor zowel de belegger als de ondernemer die het deels zelf wil gebruiken.

Daarnaast is de Drienerstraat één van de weinige straten in het centrum van Hengelo waar parkeren nog mogelijk is. Ideaal voor winkeliers met klanten die eenvoudig iets willen komen ophalen.

Locatie

Het object is gelegen aan Drienerstraat 33, 7551 HK Hengelo, gelegen in het stadscentrum van Hengelo. De Drienerstraat is een levendige winkelstraat in het centrum van Hengelo, met een mix van lokale ondernemers en landelijke formules. Nabij het Burgemeester Jansenplein, het winkelhart en diverse horecagelegenheden.

Bereikbaarheid

Het object is gelegen aan invalsroute naar het centrum en uitstekend bereikbaar. Het bus- en NS -station ligt op ca. 5 minuten loopafstand.

Parkeervoorzieningen

Voldoende parkeergelegenheid (betaald) in de straat.



Omschrijving

Vraagprijs

€ 550.000,- k.k.

Huurdersoverzicht

- Winkelruimte begane grond - € 1.500,- per maand ex BTW en energie
- Bovenwoning eerste verdieping – leeg (indicatieve huurwaarde ca. € 1.500,- per maand)

De huurovereenkomst(en) kunnen bij concrete interesse worden opgevraagd en door ons aan u worden toegezonden.

Voorzieningen

- Combinatie van verhuurde winkelruimte en vrije bovenwoning
- Representatief pand op zichtlocatie
- Totale perceeloppervlakte: ca. 500 m²
- Bovenwoning met potentie voor verhuur of eigen bewoning
- Centrumlocatie met goede bereikbaarheid

Energielabel

A en C label (in 2020 en 2022 opgemaakt).

Bouwjaar

1960 (volgens BAG)

Kadastrale gegevens

Gemeente Hengelo Overijssel

Sectie O

Nummer(s) 5485

Groot 500 m2



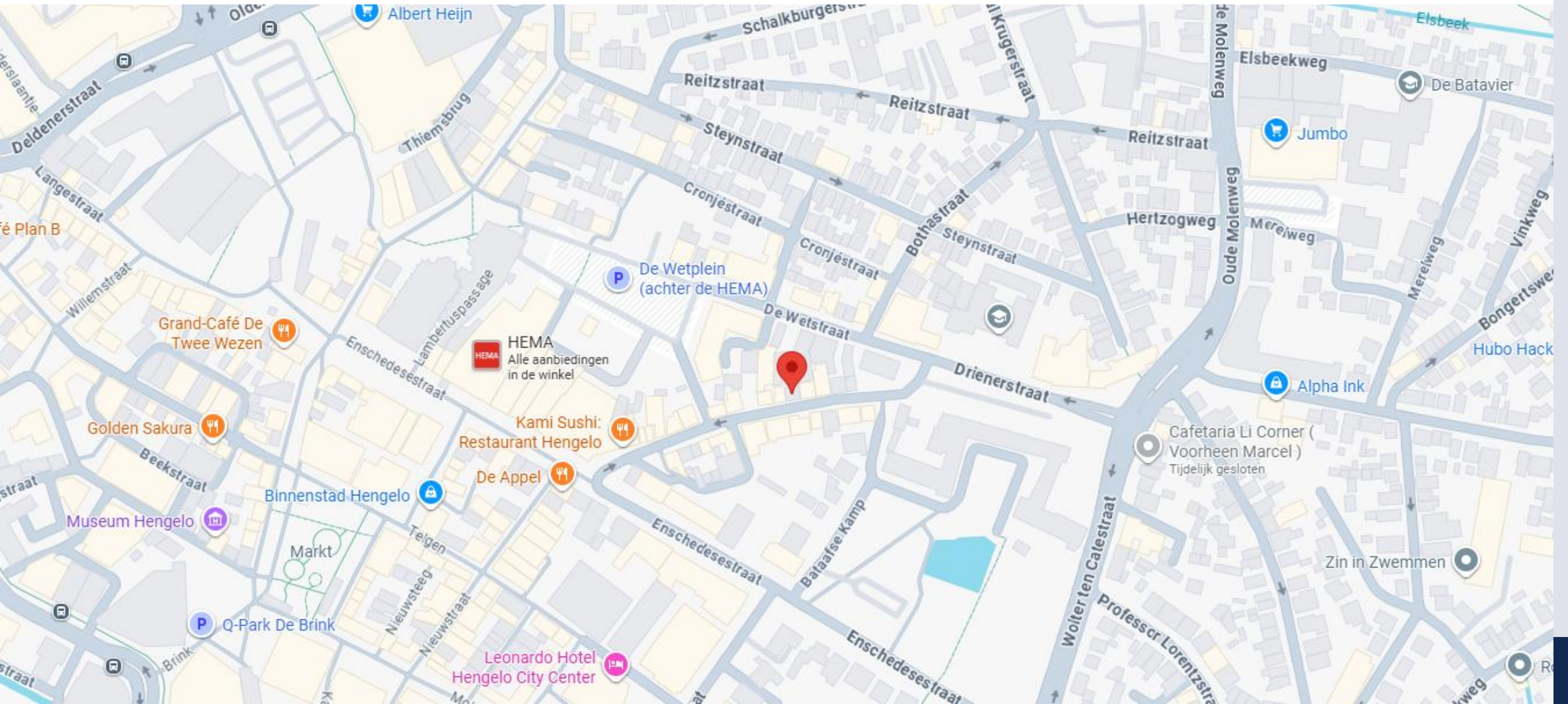
Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M ²
Begane grond	Winkelruimte	46
	Kantoorruimte	22,5
	Werkruimte	44
	Portaal/WC	3,5
Eerste verdieping	Woonkamer	54,1
	Slaapkamer I	10,4
	Slaapkamer II	12,2
	Badkamer	9,5
	Hal	20
Totaal		222

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 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor (gebouwen ten behoeve van):

- a. wonen, uitsluitend op de verdiepingen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op begane grond' ook voor wonen op de begane grond;
- c. opslag/kantine e.d., ten behoeve van de op de begane grond gelegen functie, uitsluitend op de verdiepingen;
- d. bergingen en opgangen ten behoeve van de woningen;
- e. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel op verdieping' ook voor detailhandel op de verdiepingen;
- g. maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijk op verdieping' ook voor maatschappelijke dienstverlening op de verdiepingen;
- i. dienstverlenende instellingen, uitsluitend op de begane grond;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - dienstverlening op verdieping' ook voor dienstverlenende bedrijven op de verdiepingen;
- k. kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - kantoor op verdieping' ook voor kantoren op de verdiepingen;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1', ook voor horeca van categorie 1, uitsluitend op de begane grond;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' ook voor horeca tot en met categorie 2, uitsluitend op de begane grond;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie 1 op verdieping' ook voor horeca met categorie 1 op de verdiepingen;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 2 op verdieping' ook voor horeca tot en met categorie 2 op de verdiepingen;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca tot en met categorie 2 op verdieping-1' ook voor horeca tot en met categorie 2 op de verdieping;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-4-61' ook voor een bedrijf met SBI code 61A Telecommunicatiebedrijven;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'discotheek', ook voor een discotheek;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' ook voor een seksinrichting;

Bestemmingsplan

- u. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen uitgesloten;
 - v. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk uitgesloten' is maatschappelijke dienstverlening uitgesloten.
- met tevens ondergeschikt:
- w. tuinen, erven en terreinen;
 - x. wegen en paden;
 - y. groenvoorzieningen;
 - z. speelvoorzieningen;
 - aa. parkeervoorzieningen, zowel boven- als ondergronds;
 - bb. ondersteunende horeca ten behoeve van detailhandel met een maximale oppervlakte van 80 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1';
 - cc. ondersteunende horeca ten behoeve van detailhandel met een maximale oppervlakte van 290 m², uitsluitend ter plaatse van de

- aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-2';
 - dd. ondersteunende horeca ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening met een maximale oppervlakte van 370 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-1';
 - ee. het geven van workshops, uitsluitend op de begane grond;
 - ff. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
 - gg. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
 - hh. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- ii. 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:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. een nieuw te bouwen hoofdgebouw dient in de aan de straat gelegen bouwgrens te worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;

Bestemmingsplan

- d. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte;
- e. ondergrondse parkeervoorzieningen mogen binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd, met dien verstande dat een ondergrondse parkeervoorziening uit maximaal een bouwlaag mag bestaan;
- f. 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) en reclamevoorzieningen, mits de functie van de onderdoorgang niet geschaad wordt.

4.2.3 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;

4.2.4 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 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 niet

meer dan 2 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

Artikel 17 Waarde – Archeologie Middel (binnen kom)

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie Middel (binnen kom)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden alsmede ten behoeve van het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

17.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan het bepaalde in

17.2.3.

17.2.3 Bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen

In uitzondering op het bepaalde in 17.2.1 en 17.2.2, zijn op de in 17.1 bedoelde gronden eveneens bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen, slechts toelaatbaar indien het betreft:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- b. een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- c. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 500 m².

17.3 Nadere eisen

17.3.1 Stellen van nadere eisen

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

- a. de milieusituatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 17.3.1 is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel 25.2 van het plan.

17.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder 17.2.2 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels,

Bestemmingsplan

mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn.
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door

een archeologisch deskundige.

17.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.5.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de tot 'Waarde - Archeologie Middel (binnen kom)' bestemde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

De onder a. tot en met d. bedoelde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

17.5.2 Uitzondering

Het onder 17.5.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. indien de in 17.5.1 genoemde werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m²;

Bestemmingsplan

- c. voor werken of werkzaamheden, die:
 - 1. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
 - 3. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 - 4. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

17.5.3 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 17.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

17.6 Wijzigingsbevoegdheid

17.6.1 Wijziging dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke

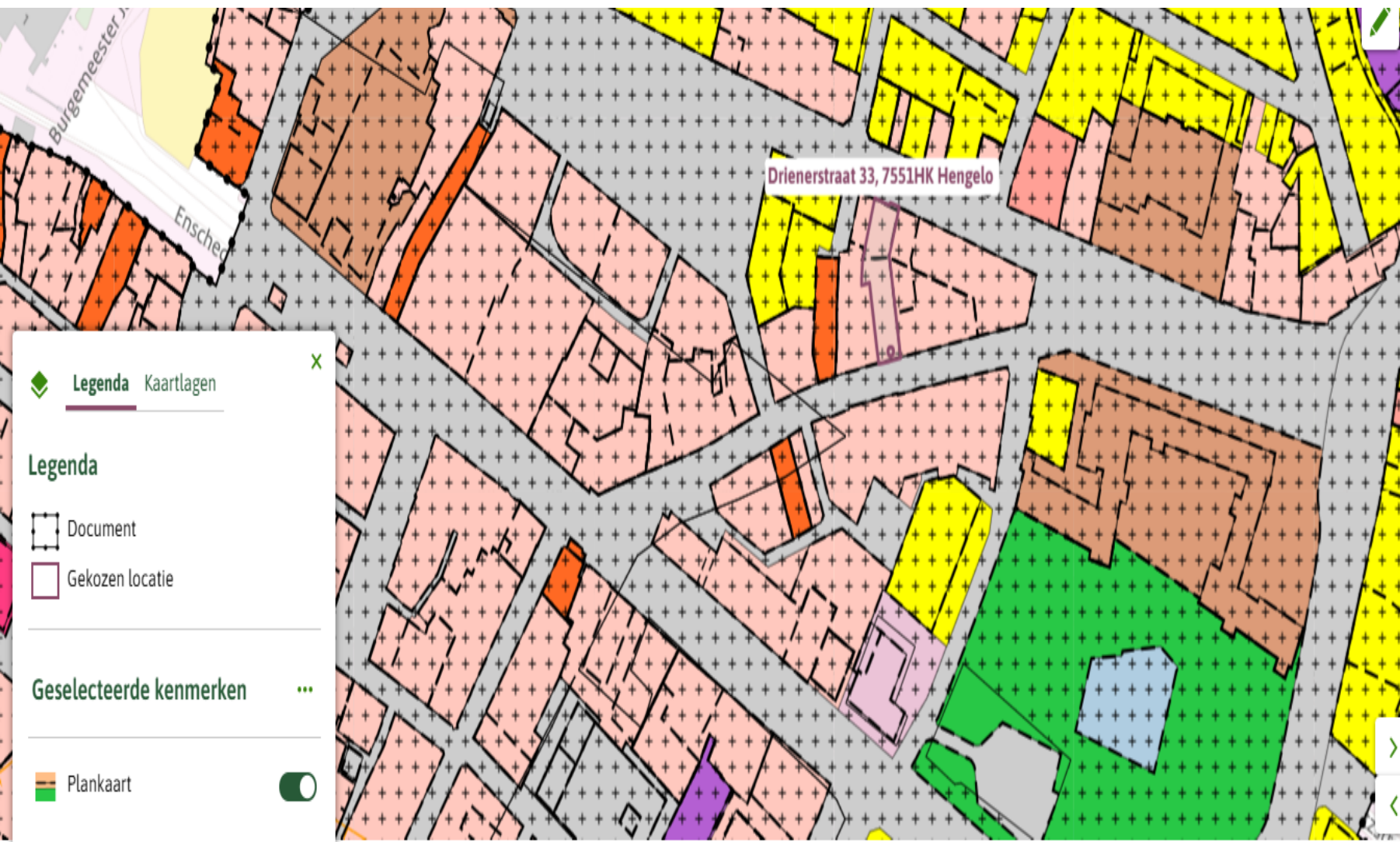
ordering het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie Middel (binnen kom) geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- de wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

17.6.2 Procedure wijziging

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in artikel 17.6.1 is de procedure van toepassing 25.1 zoals vermeld in artikel van het plan.

Bestemmingsplan



Centrum >

Waarde - Archeologie Middel (binnen kom) >

Verkeer - Verblijfsgebied >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

specifieke vorm van detailhandel - detailhandel op verdieping

Maatvoeringen (3)

Foto's







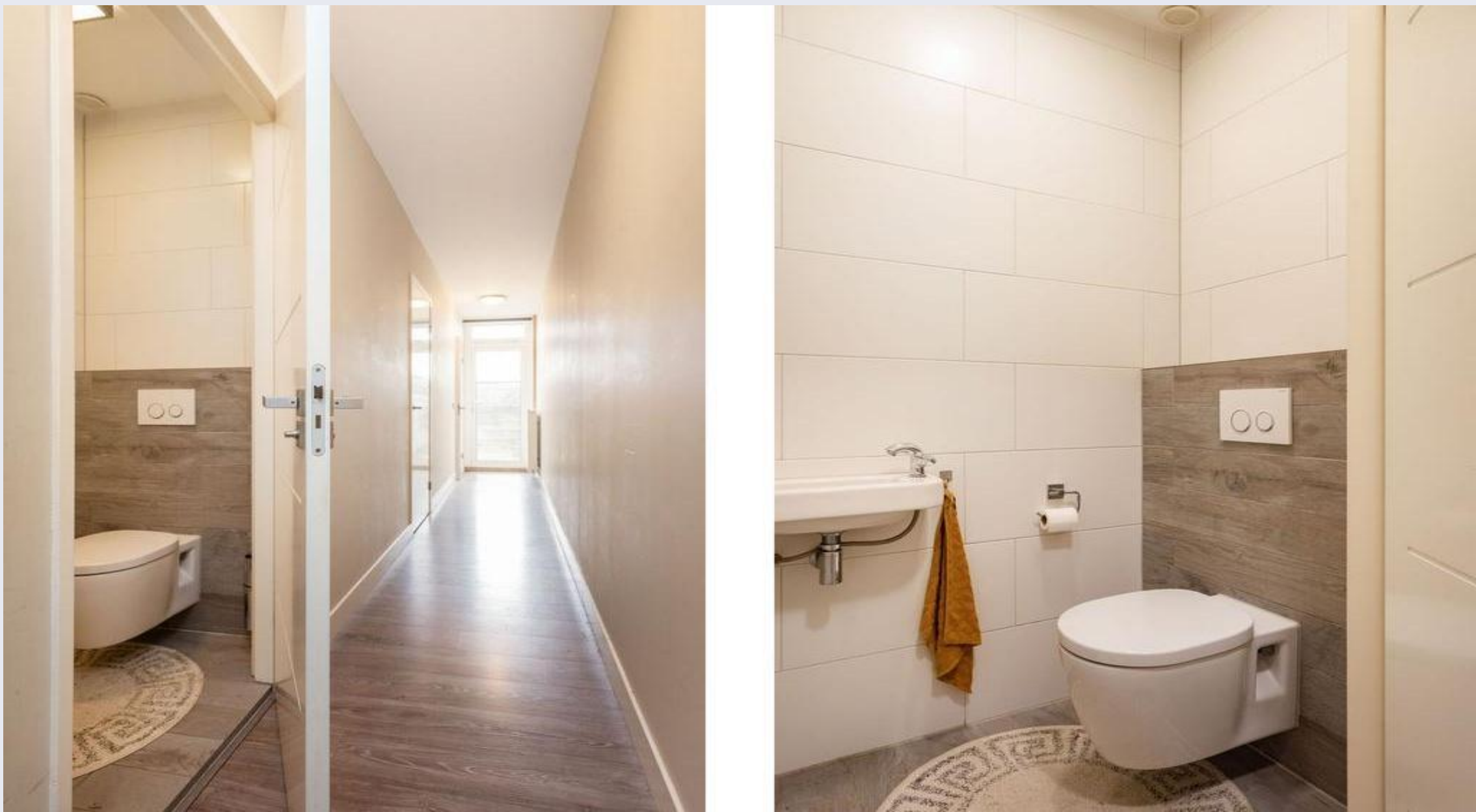






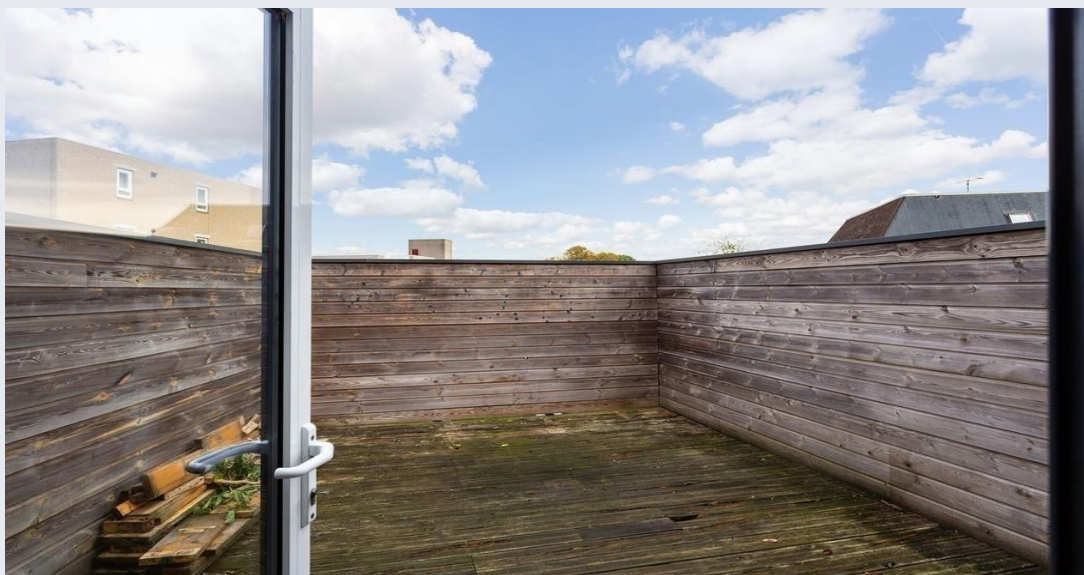










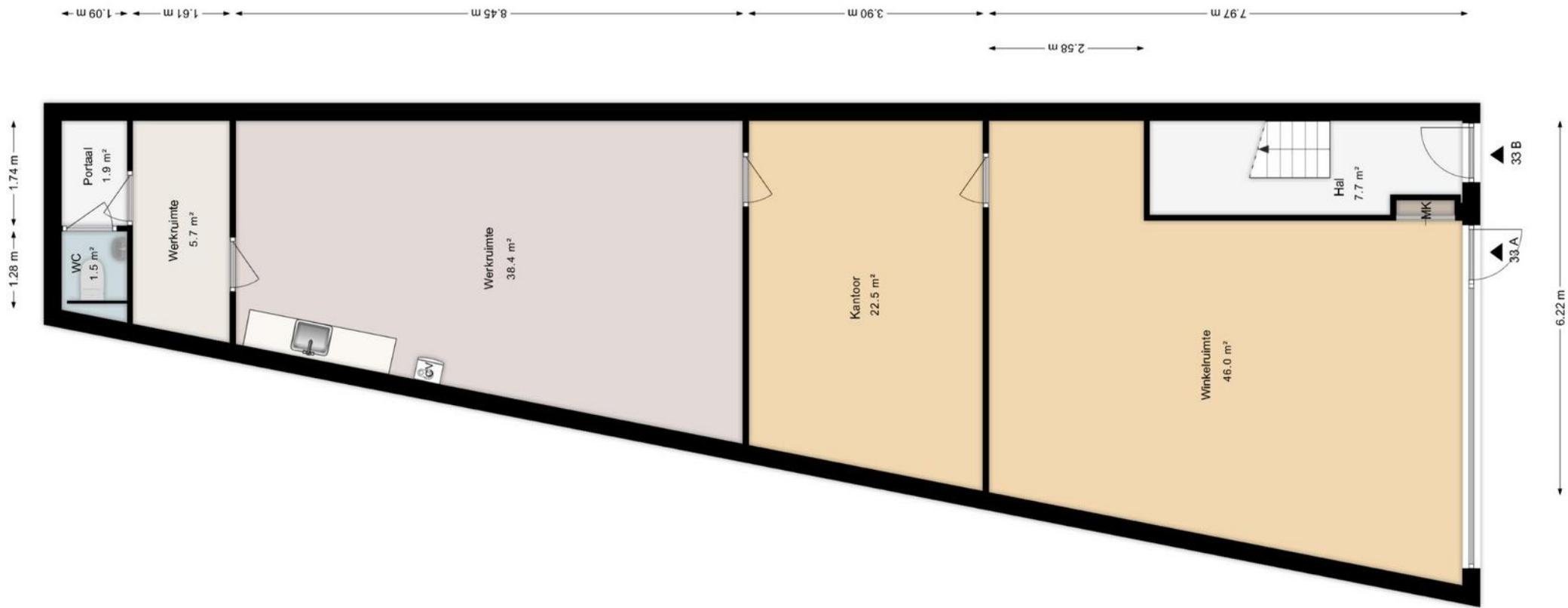








Plattegrond



Begane grond

Drienerstraat 33 A Hengelo
Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.

Plattegrond



Verdieping

Drienerstraat 33 B Hengelo
Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.

Kadaster



Interesse in de Drienerstraat 33? 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.