Vastgoed
Advies

Brochure

Hengelo
Wemenstraat 32
7551 EZ

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.

Enschedesestraat 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

Job Zwart RT

06 19 96 54 59

job@jbvastgoedadvies.nl

Mieke de Vries

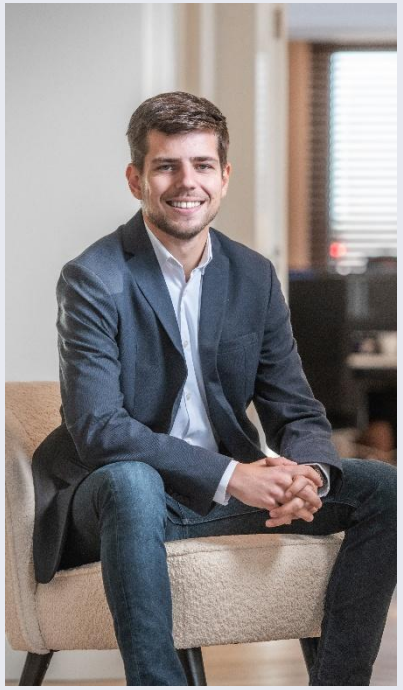
074 205 10 18

mieke@jbvastgoedadvies.nl

Eline Kleinsman

074 205 10 18

eline@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

06 43 20 39 00

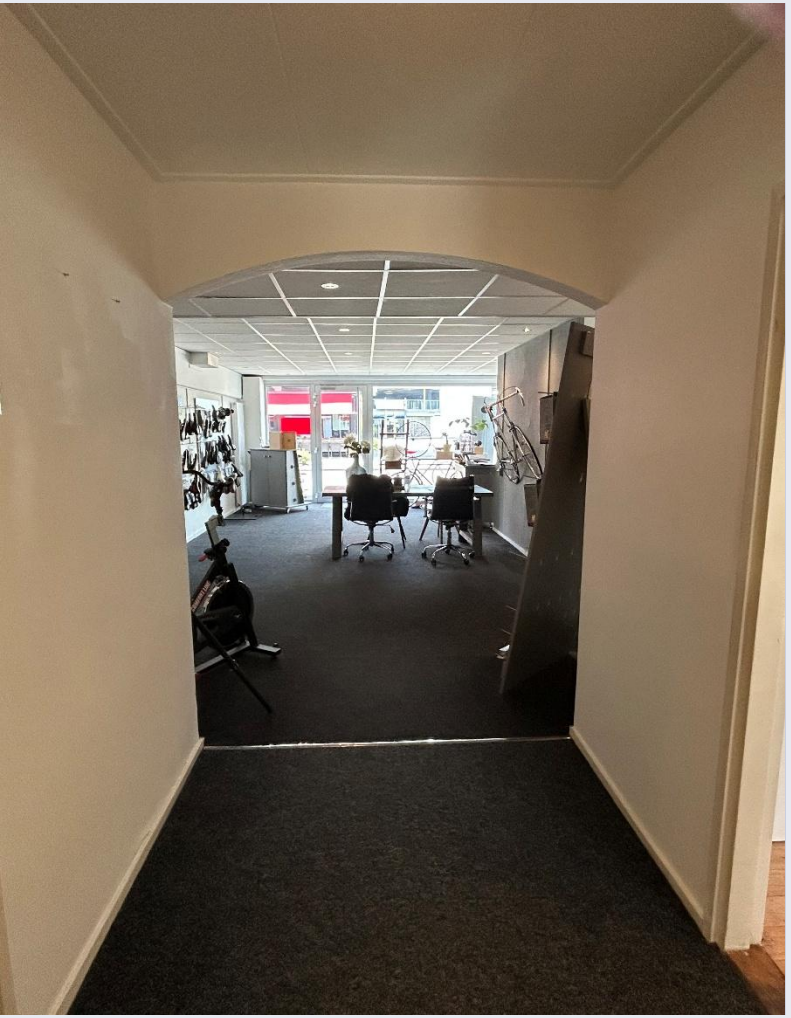
tom@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

Omschrijving	6
Indeling en oppervlakte(n)	7
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
Foto’s	13
Plattengrond	17
Kadaster	18

Vastgoed Advies

Omschrijving



Algemeen

In het kernwinkelgebied van Hengelo bieden wij voor de verhuur een representatieve winkelruimte aan. De winkelruimte heeft een totale oppervlakte van ca. 78 m² waaronder tevens een kantoorruimte en toiletruimte zijn inbegrepen. Onderhavige winkelruimte is op goede locatie gelegen aan een van de populairste winkelstraten in het centrum van Hengelo. In de directe omgeving is een gevarieerd winkelbestand te vinden bestaande uit een mix tussen lokale- en landelijke winkeliers.

Locatie / Bereikbaarheid

Het object is gelegen aan de Wemenstraat 32, 7551 EZ Hengelo, gelegen in de drukke aanloopstraat, een A1 locatie in het stadscentrum van Hengelo en zichtbaar vanuit de Oldenzaalsestraat.
Het centrum van Hengelo is uitstekend bereikbaar met het openbaarvervoer en met het eigen vervoer. Het busstation en treinstation is op minde dan 10 minuten loopafstand gesitueerd. Via de Deldenerstraat is de op- en afrit van de A35 met aansluitend de A1 binnen 10 minuten te bereiken per auto.

Omgevingsfactoren

De Wemenstraat kenmerkt zich door haar diversiteit aan ondernemers. Onder andere Boekhandel Broekhuis, Bakkerij Gustaf, Frans Kaas & Delicatessen, Jenneboer Mode, Juwelier Christian en spellenspeciaalzaak De Dondersteen zijn in de nabije omgeving gevestigd. In Thiemsbrug zijn onder andere gevestigd Action, Albert Heijn, Kruidvat en Xenos.

Omschrijving

Huurprijs

€ 1.050,- per maand excl. Btw G/W/E.

Huurtermijn

In overleg.

Indeling / oppervlaktes

Het object heeft een totale oppervlakte van ca. 78 m² welke als volgt is onderverdeeld:

Begane grond:

- Winkelruimte van ca. 47 m2
- Werkplaats van ca. 7 m2
- Kantoorruimte van ca. 5 m2
- Magazijn van ca. 13 m2
- Inbouwkasten van ca. 6 m2

Parkeervoorzieningen

Er zijn voldoende parkeergelegen (parkeergarages) in de nabije omgeving, op het Wetplein, maar ook in de parkeergarage van winkelcentrum Thiemsbrug.

Voorzieningen

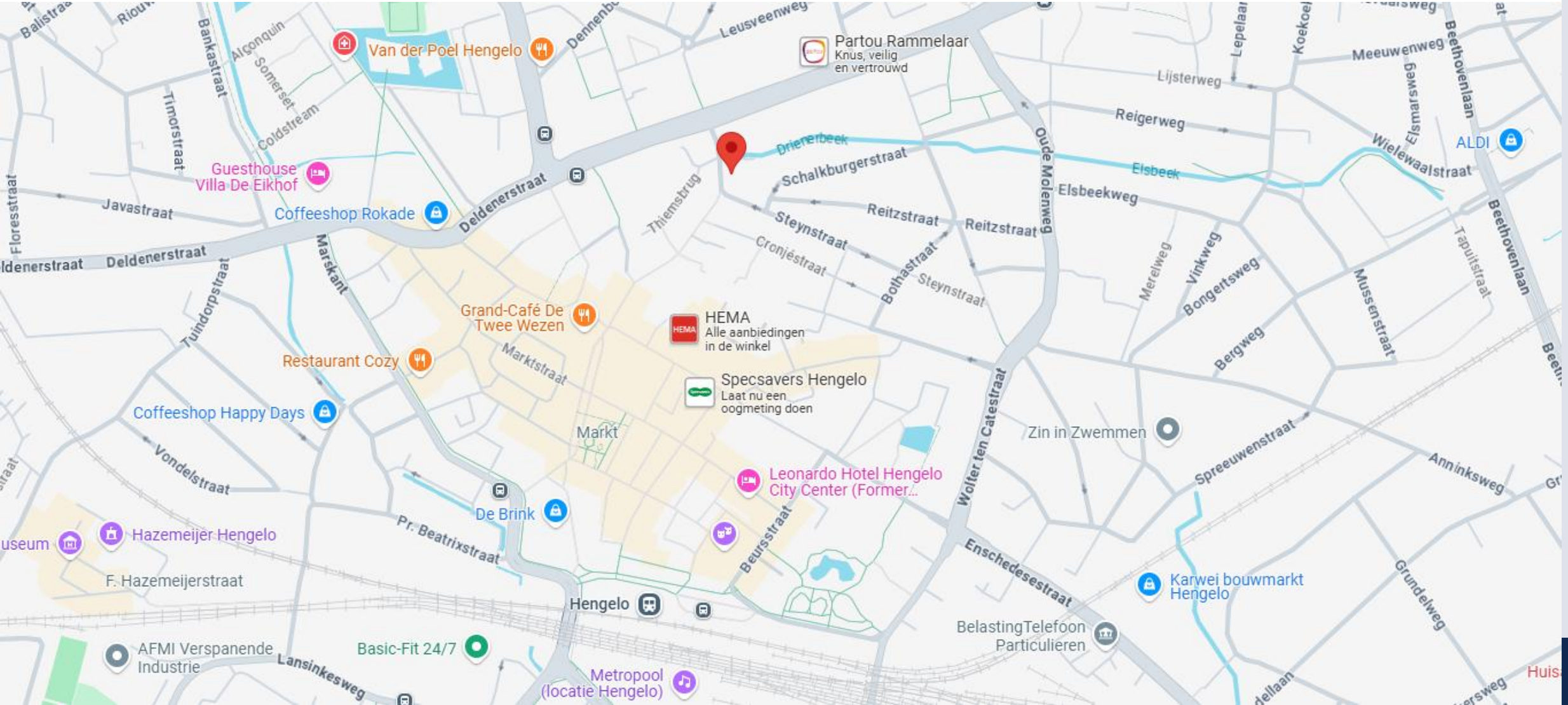
- Keukenblok;
- Toilet;
- Voorzien van vloedbedekking;
- Eigen aansluitingen G/W/E;
- Frontbreedte ca. 5 meter;
- Verlichting;
- Aan mooie drukke straat gelegen bij de entree van het centrum.

Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M^2
Begane grond	Winkelruimte	47
	Werkplaats	7
	Kantoorruimte	5
	Magazijn	13
	Inbouwkasten	6
Totaal		**78**

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:

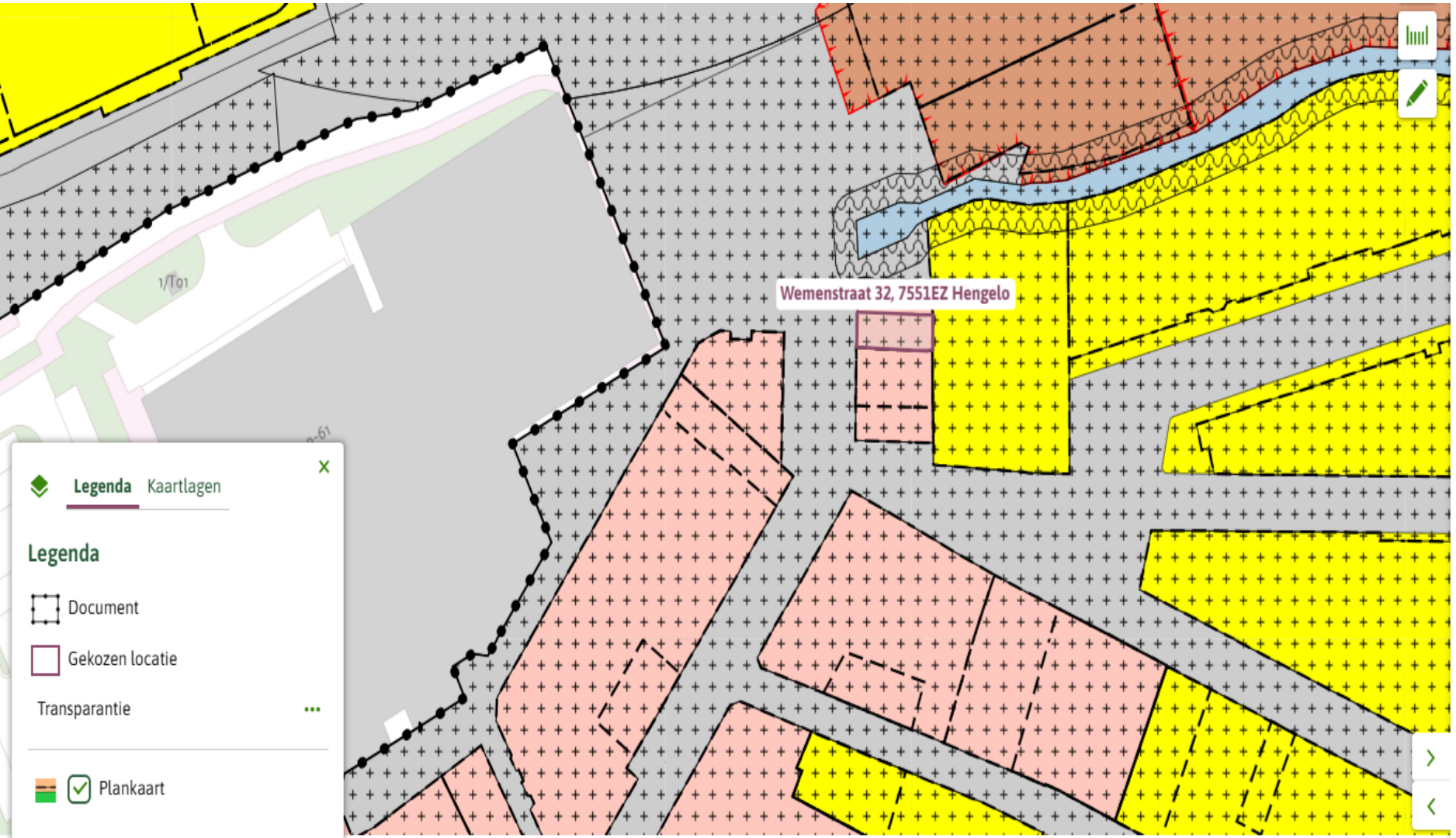
a. voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;

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



Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (4)

- Wonen
- Centrum
- Waarde - Archeologie Middel (binnen kom)
- Verkeer - Verblijfsgebied

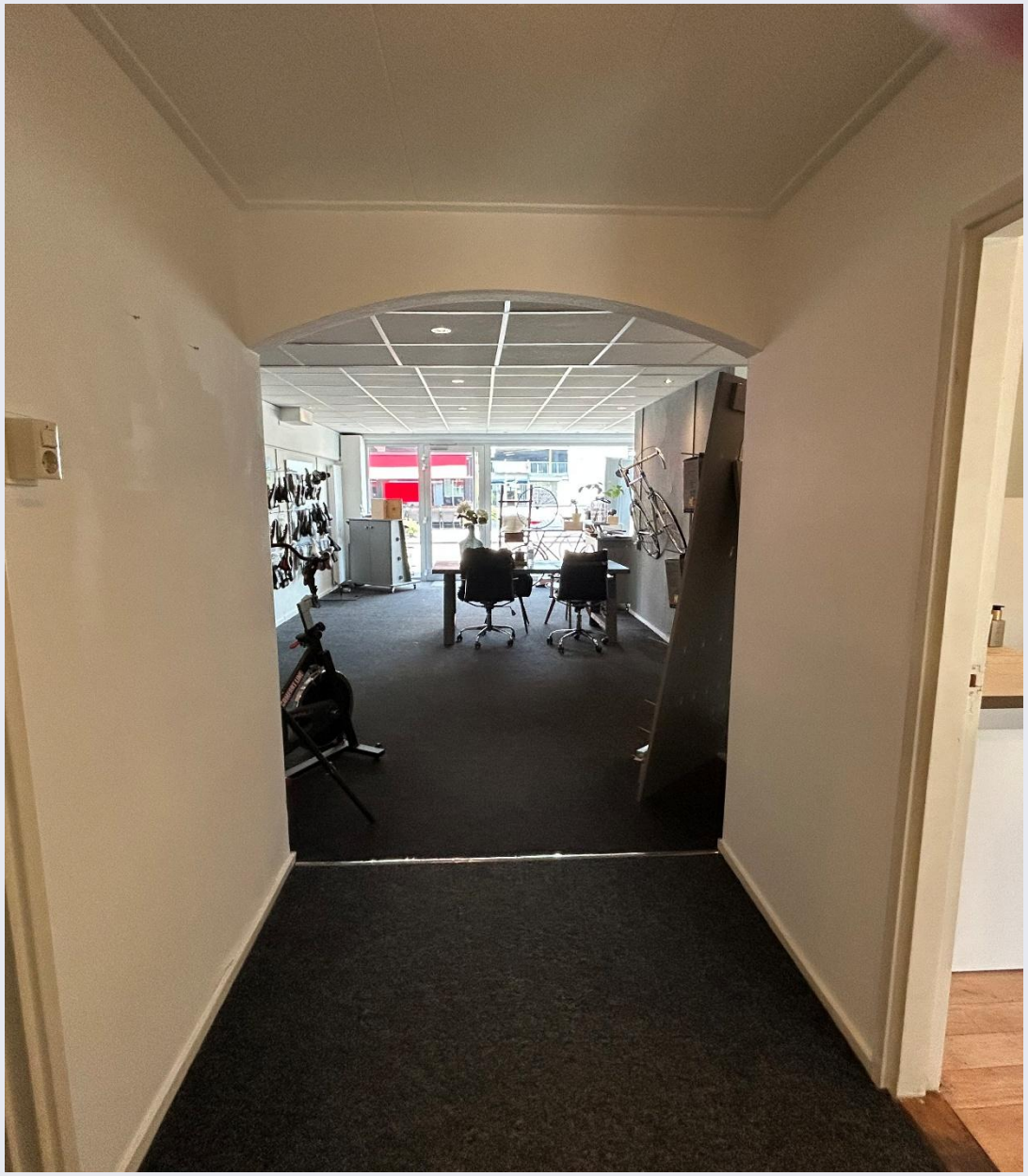
Bouwvlakken (2)

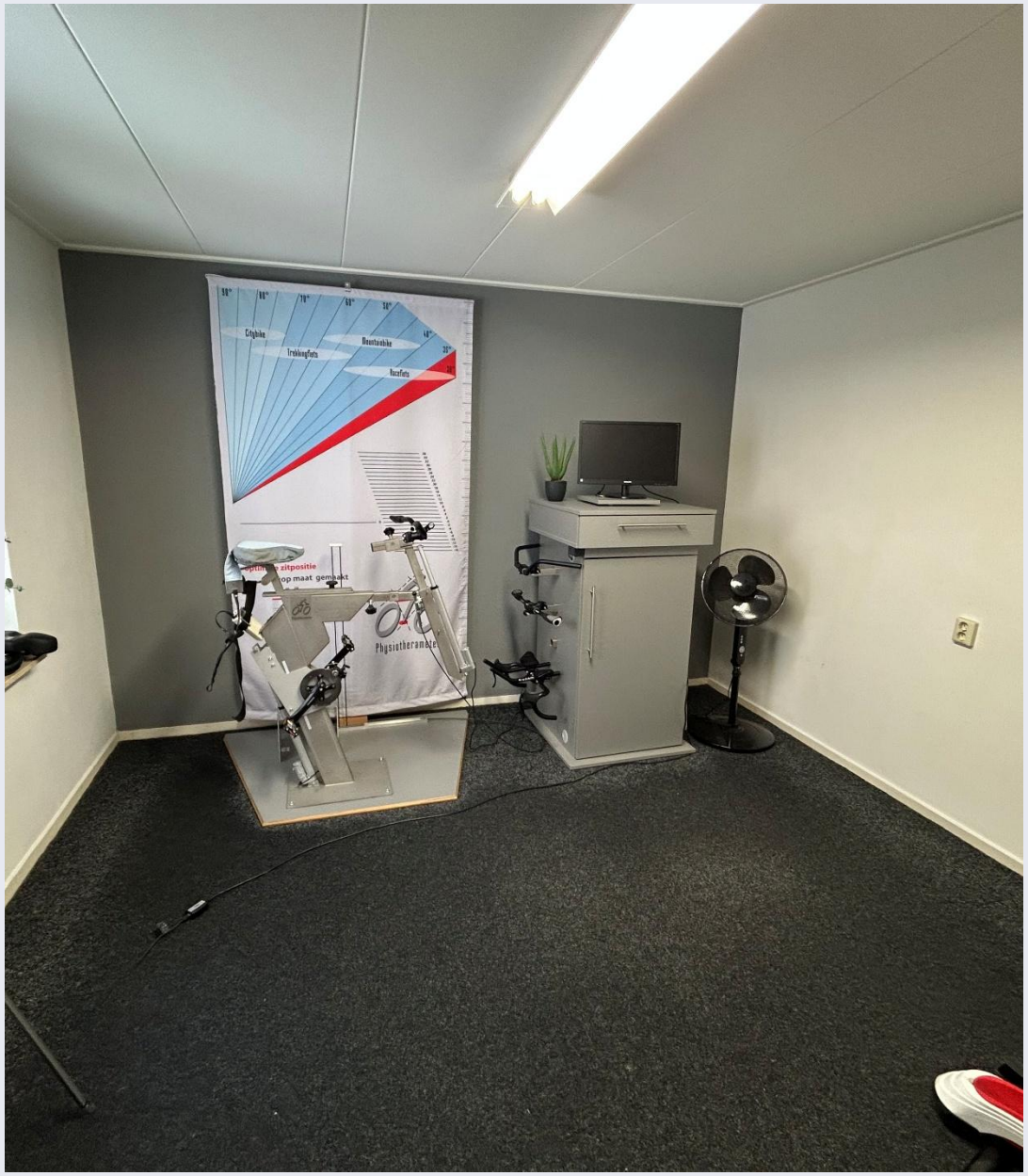
- bouwvlak
- bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

- horeca van categorie 1

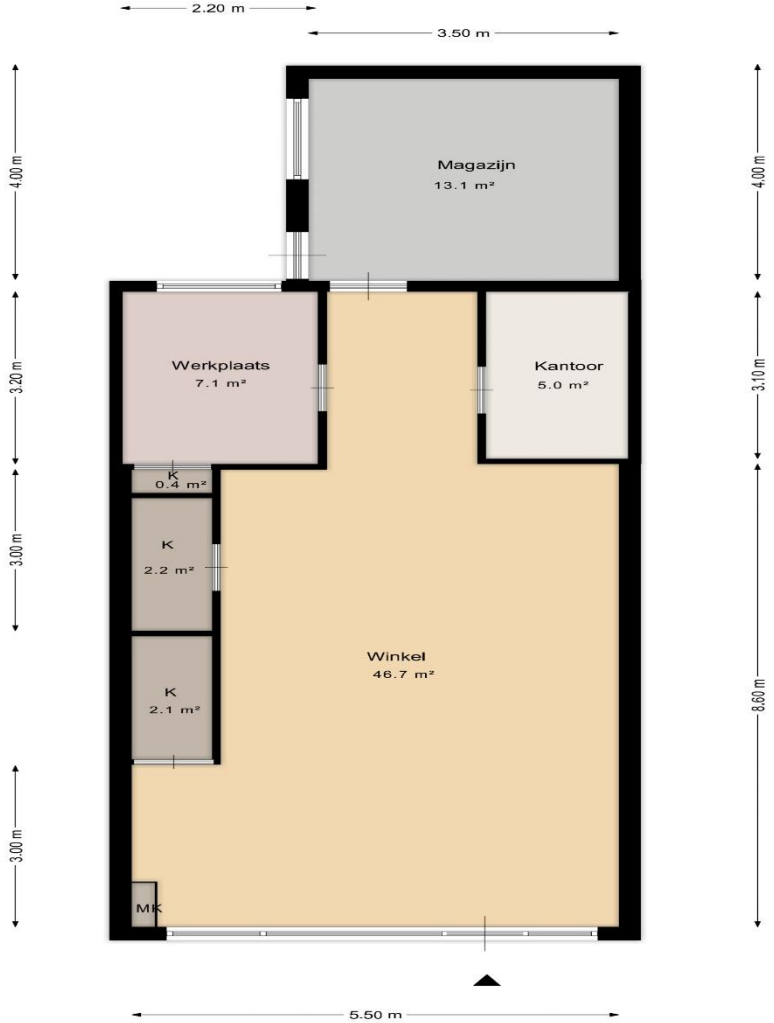
Foto's




Citybike
Trekkingfiets
Ligfiets
Physiotherambike

The Bombay Spice

Plattegrond



Kadaster

Oldenzaalsestraat
Thiemsbrug
Wemenstraat
Schalkburgerstraat
Steijnstraat
Reitzstraat
Cronjéstraat
Paul Krugerstraat
Bothastraat
1333
2171
1973
6017
6275
6018
6015
6020
6019
6276
6270
6269
622
6277
220
5556
5107
6009
4723
5657
5658
5580
5578
5993
5992
5995
2031
2032
4131
4387
330
2462
4386
4388
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
2848
2849
344
345
346
347
3665
2127
3456
4328
1484
3330
3054
1487
3329
4524
4525
5738
1488
4571
4984
4330
4329
4983
3383
4569
4572
1494
4570
3862
6201
3673
367
511
513
514
515
516
517
518
4617
4618
485
486
488
2460
2712
4655
5104
6105
4573
3957
3958
3959
493
494
495
496
497
498
5464
500
501
502
461
467
466
465
464
463
1686
457
456
455
453
1685
451
3839
3840
3841
4927
4928
446
447
4588
4389
4390
440
439
437
436
435
433
434
3836
3837
12
4709
2558
5084
5085
5001
5002
6080
6122
426
425
3481
3480
3242
1684
2094
357
356
355
5142
5249
5250
143
353
352
351
350
349
3384
3385

Interesse in de Wemenstraat 32?
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.