

| Brochure

Hengelo
Mr. P.J. Troelstrastraat 109
7556 EJ



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	19
Kadaster	20



Omschrijving



Algemeen

Gelegen aan de drukke Mr. P.J. Troelstrastraat in Hengelo bieden wij op de begane grond een kantoor-/winkelruimte aan. De ruimte is ideaal te gebruiken voor een zowel een fysiotherapeut, een praktijkruimte of als kleinschalig kantoor.

Locatie

Het object is gelegen aan de druk bezochte Mr. P.J. Troelstrastraat in Hengelo net buiten het centrum met voldoende voorzieningen in de omgeving.

Bereikbaarheid

Het object is zowel met eigen- alsmede openbaar vervoer goed te bereiken. In de nabije omgeving zijn de Bornsestraat en de Oldenzaalsestraat te vinden welke beide verbonden zijn aan de A1. Op loopafstand is een bushalte te vinden en op 1,5 km afstand bevindt zich station Hengelo.

Omschrijving

Huurprijs

De huurprijs voor het object betreft €1.150,- per maand excl. Btw en G/W/E.

Huurtermijn

Minimale huurperiode twee (2) van jaar.

Indeling / oppervlaktes

Het object heeft een totale oppervlakte van ca. 100 m² kantoor-/winkelruimte.

Parkeervoorzieningen

Aan de voorzijde en in de directe omgeving zijn er voldoende openbare parkeergelegenheden.

Voorzieningen

- Toilet;
- Keukenblok;
- Glad afgewerkte vloer, wanden en plafond;
- Airco-unit die verwarmd en koelt;
- Eigen entree.

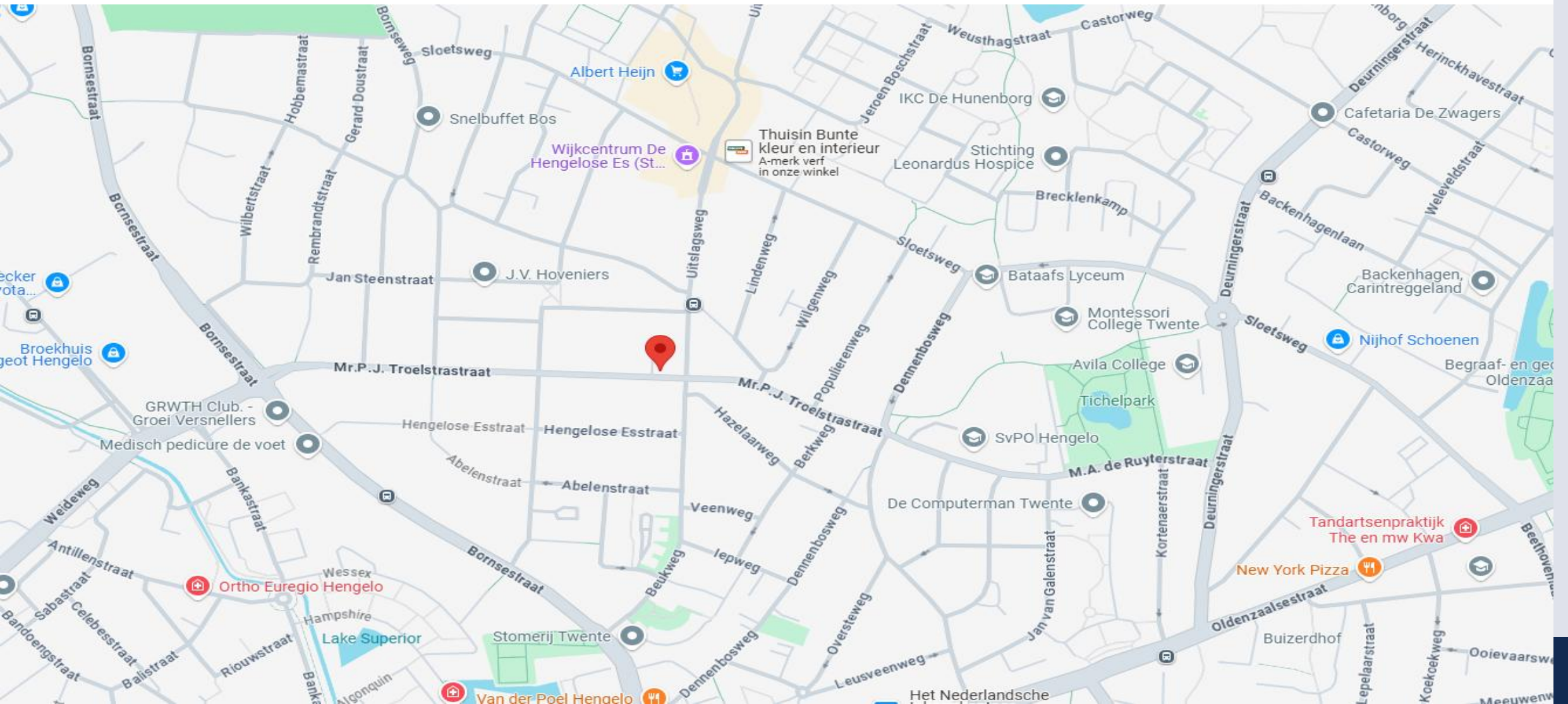
Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M ²
Begane grond	Winkelruimte I	63
	Winkelruimte II	21
	Pantry – WC – Portaal	13
Totaal		97

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 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. 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;
- b. kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' ook voor kantoren op de verdiepingen;
- d. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, uitsluitend op de begane grond;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' ook voor dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen op de verdiepingen;
- f. cultuur en ontspanning, uitsluitend op de begane grond;
- g. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels horende bijlage "Staat van Inrichtingen" onder de categorie 1 en 2, met uitzondering van geluid gezonereerde 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);
- h. wonen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning, met uitzondering van de percelen die zijn voorzien van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- i. opslag/kantine e.d., ten behoeve van de op de begane grond gelegen functie, uitsluitend op de verdiepingen;
- j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kinderdagverblijf" ook voor kinderopvang;
- k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1" ook voor maximaal 200 m² aan horeca van categorie 1;
- l. 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),

Bestemmingsplan

is alleen mogelijk als kan worden voldaan aan de normen uit de milieuregelgeving (activiteitenbesluit);

m. 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);

n. 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);

o. 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),

Bestemmingsplan

is alleen mogelijk als kan worden voldaan aan de normen uit de milieuregelgeving (activiteitenbesluit);

p. 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);

q. ter plaatse van de aanduiding "evenemententerrein" zijn, in afwijking van het bepaalde onder a t/m p, uitsluitend evenementen toegestaan;

met tevens ondergeschikt:

- r. tuinen, erven en terreinen;
- s. wegen en paden;
- t. groenvoorzieningen;
- u. sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;
- v. parkeervoorzieningen;
- w. overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- x. waterberging, watergangen en waterpartijen;
- y. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- z. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

aa. 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. 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;

Bestemmingsplan

- 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;
- d. 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.
- e. 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:

- a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te zijn gelegen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel bedragen:
 - 1. 50 m²;
 - 2. 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 - 3. 100 m² voor percelen groter dan 1000 m².
- d. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. 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;
- f. 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;
 - g. 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.

Bestemmingsplan

4.2.4 Nutsvoorzieningen

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

- 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.

4.2.5 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 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:

- a. er voor evenementen waarbij wordt voldaan aan de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit geen beperkingen gelden;
- b. 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.

Bestemmingsplan

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. 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;
- b. 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.



Bestemmingsplan

←

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES

PLANNAAM OF -NUMMER

mr. p j troelstrastraat 109

×

Q

Mr. P.J. Troelstrastraat 109, 7556EJ
Hengelo

GEMEENTE (12)

PROVINCIE (35)

RIJK (29)

BESTEMMINGSPLANNEN

G

Parapluplan parkeren Hengelo
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2018-05-22)

G

Vooroorlogse Wijken 2016 (deel 1)
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2017-06-06)

G

Kamerbewoning
gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10
onherroepelijk (2010-08-27)

G

Vooroorlogse Wijken
gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10
onherroepelijk (2007-01-24)

STRUCTUURVISIES

G

Omgevingsprogramma nieuwe energie 2021-2030
structuurvisie
vastgesteld (2022-02-09)

Verberg plannen

Vooroorlogse Wijken 2016 (deel 1)

gemeente Hengelo

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2017-06-06)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

250875.3, 477033

Enkelbestemming
Gemengd

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie Middel (binnen kom)

Bouwvlak

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 11,85 m

Gebiedsaanduiding
milieuzone - intrekgebied

Hengelo | Mr. P.J. Troelstrastraat 109

15

Foto's





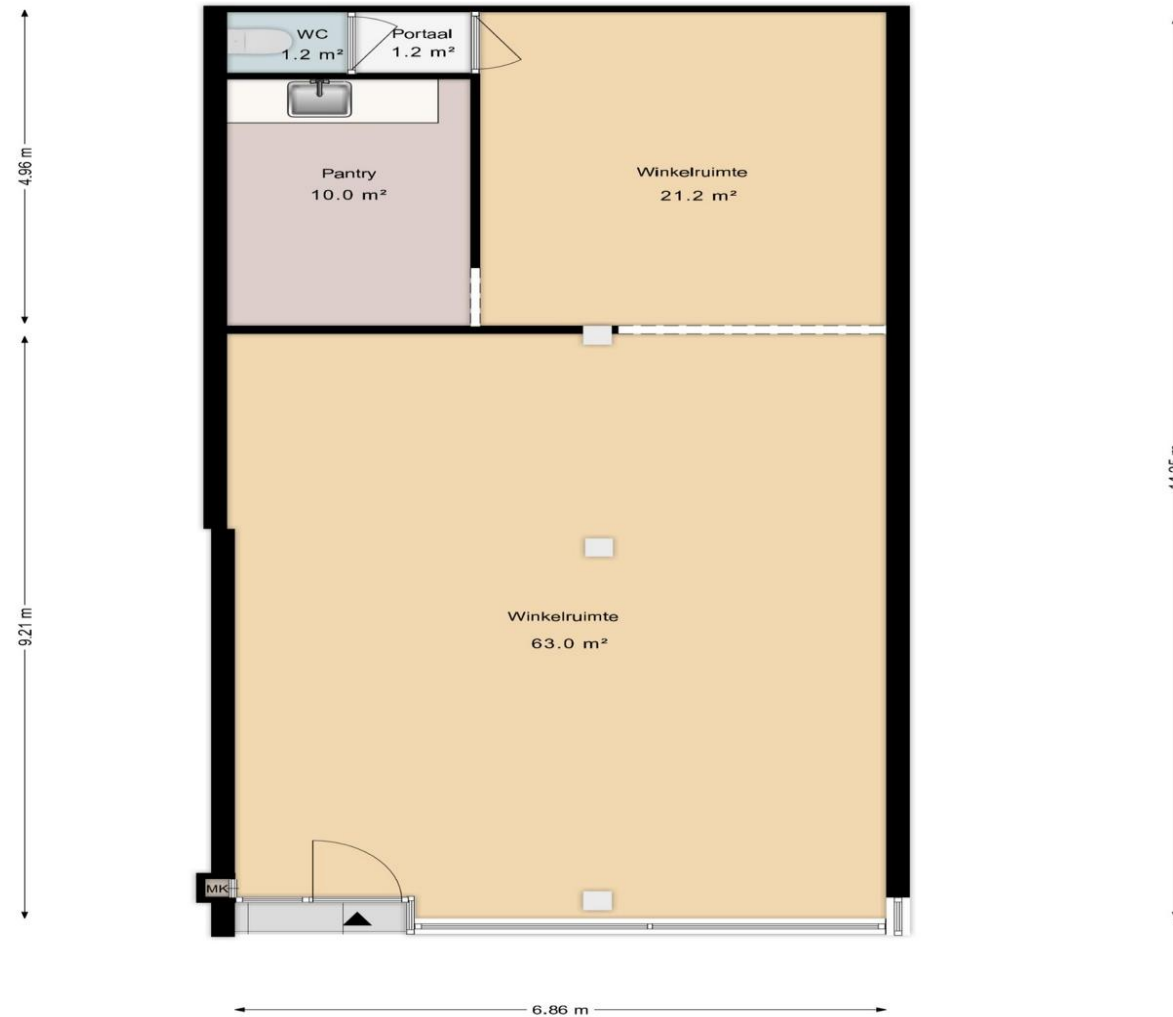








Plattegrond



Kadaster



*Interesse in de Mr.
P.J. Troelstrastraat
109?*

*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.