

Brochure

Hengelo
Bandoengstraat 52
7556 TG



Wij zijn JB Vastgoed Advies

Sinds 2016 is Bert Mulder actief in de vastgoedmarkt, eerst vanuit een kantoor op de Westermaat en tegenwoordig vanuit het eigen gebouw aan de Enschedesestraat 94.

JB Vastgoed Advies bouwt voort op de stevige basis van het al jaren bestaande kantoor MulderNijkamp. Met de groei van het kantoor en de uitbreiding van onze dienstverlening is destijds gekozen voor een nieuwe naam: JB Vastgoed Advies.

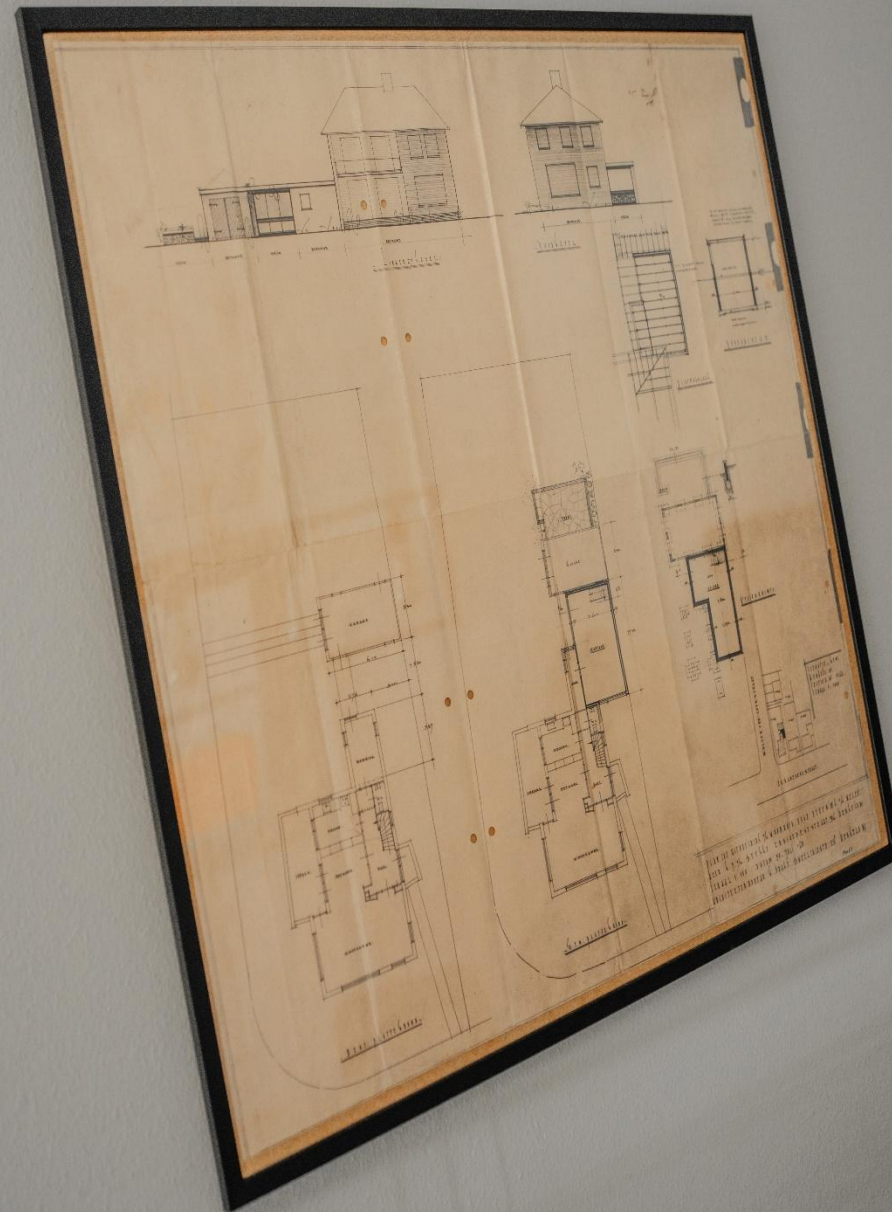
Wij zijn actief in de regio Twente en Overijssel en richten ons op (commercieel) vastgoed, vastgoed beheer, taxaties van zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede de verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.

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



Mieke de Vries

074 205 10 18

mieke@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

06 43 20 39 00

tom@jbvastgoedadvies.nl



Nick Driemel

06 34 11 19 66

nick@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

Omschrijving	5
Indeling en oppervlakte(n)	7
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
Foto's	15
Plattengrond	20
Kadaster	22



Omschrijving



Algemeen

Voor de verhuur bieden wij aan een winkel-/kantoorruimte van totaal ca. 148 m², welke onderdeel uitmaakt van een kleine winkelstrip. De winkel zelf heeft frontbreedte van ruim ca. 6 meter. Tevens is er een ruime kelder aanwezig en een eigen buitenterrein.

Daarnaast is er mogelijkheid tot parkeren voor het object. Rondom zijn lokale winkel- en horecabedrijven gevestigd.

Het object is goed bereikbaar door haar ligging naast de Weideweg, één van de belangrijkste toegangswegen naar het centrum van Hengelo. De Rijkssnelweg A1 en het centrum van Hengelo zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Het object leent zich uitstekend voor detailhandel en/of publieksgerichte dienstverlening (conform bestemming) en is voorzien van een eigen entree en toiletruimte.

Locatie

Het object is gelegen aan de Bandoengstraat 52, 7556 TG te Hengelo, op korte afstand van het centrum van Hengelo.

Bereikbaarheid

Het object is zowel met eigen als openbaar vervoer goed bereikbaar. Het object is gelegen naast de Weideweg, één van de belangrijkste toegangswegen naar het centrum van Hengelo. De Rijkssnelweg A1 en het centrum van Hengelo zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Omschrijving

Huurprijs

De huurprijs voor het object bedraagt € 1.250,- per maand, exclusief BTW en exclusief nutsvoorzieningen (G/W/E).

Huurtermijn

Uitgangspunt is 5 (vijf) jaar, met verlengingsperioden van telkens 5 (vijf) jaar.

Opzegtermijn

6 (zes) maanden.

Parkeervoorzieningen

Er zijn voldoende (gratis)parkeerplekken gelegen in de directe omgeving van het object.

Voorzieningen

- Eigen entree aan de straatzijde;
- Frontbreedte van ca. 6 m;
- Kelder/opslagruimte bereikbaar via vaste trap;
- Toiletruimte aanwezig;
- Vrije hoogte kelder ca. 2,25 m;
- Geschikt voor diverse invullingen (conform bestemming).

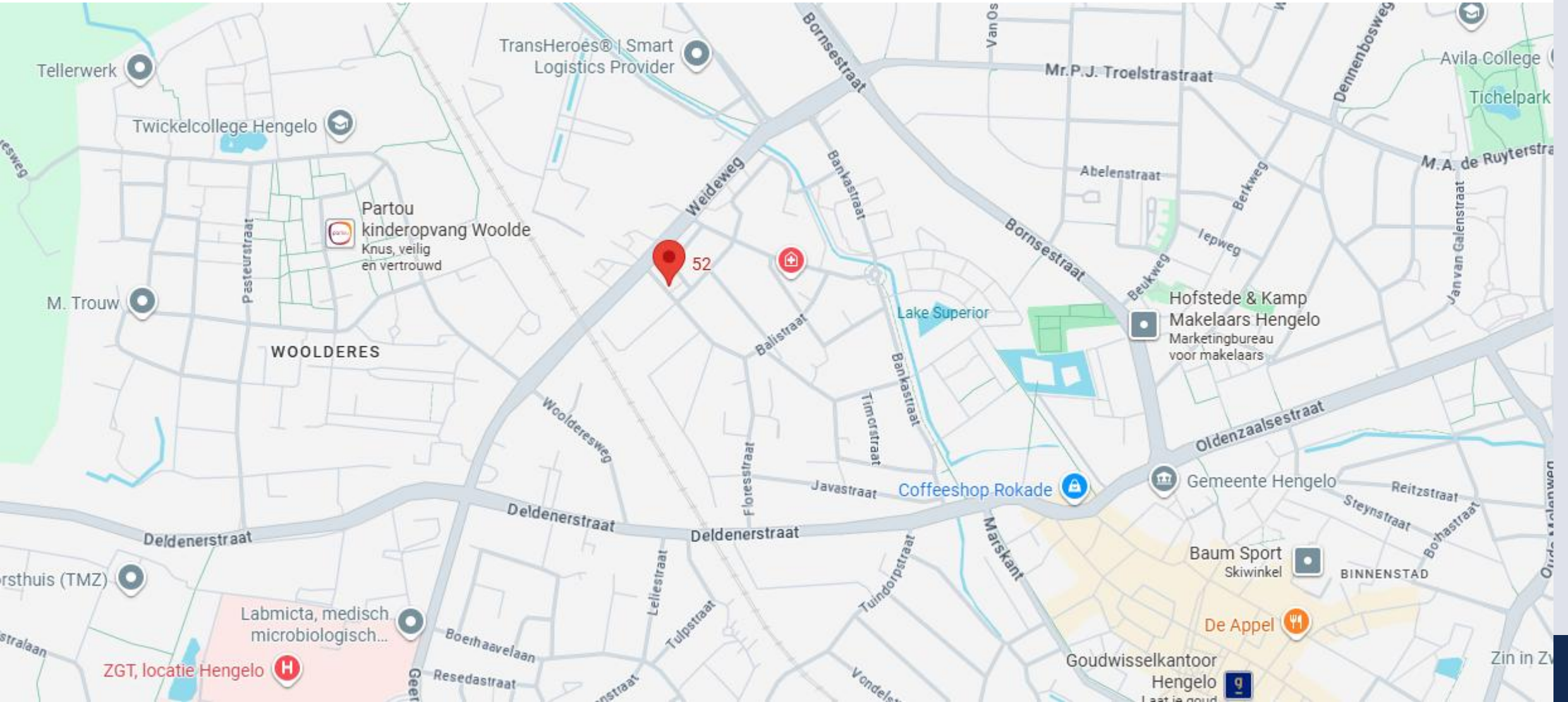
Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M ²
Begane grond	Winkelruimte	69
Begane grond	Beloopbare kelderruimte	69
Totaal		148
Afgesloten buitenterrein		69

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

Bestemmingsplan

- 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), 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);

Bestemmingsplan

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;

- 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;

Bestemmingsplan

- 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.

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;

Bestemmingsplan

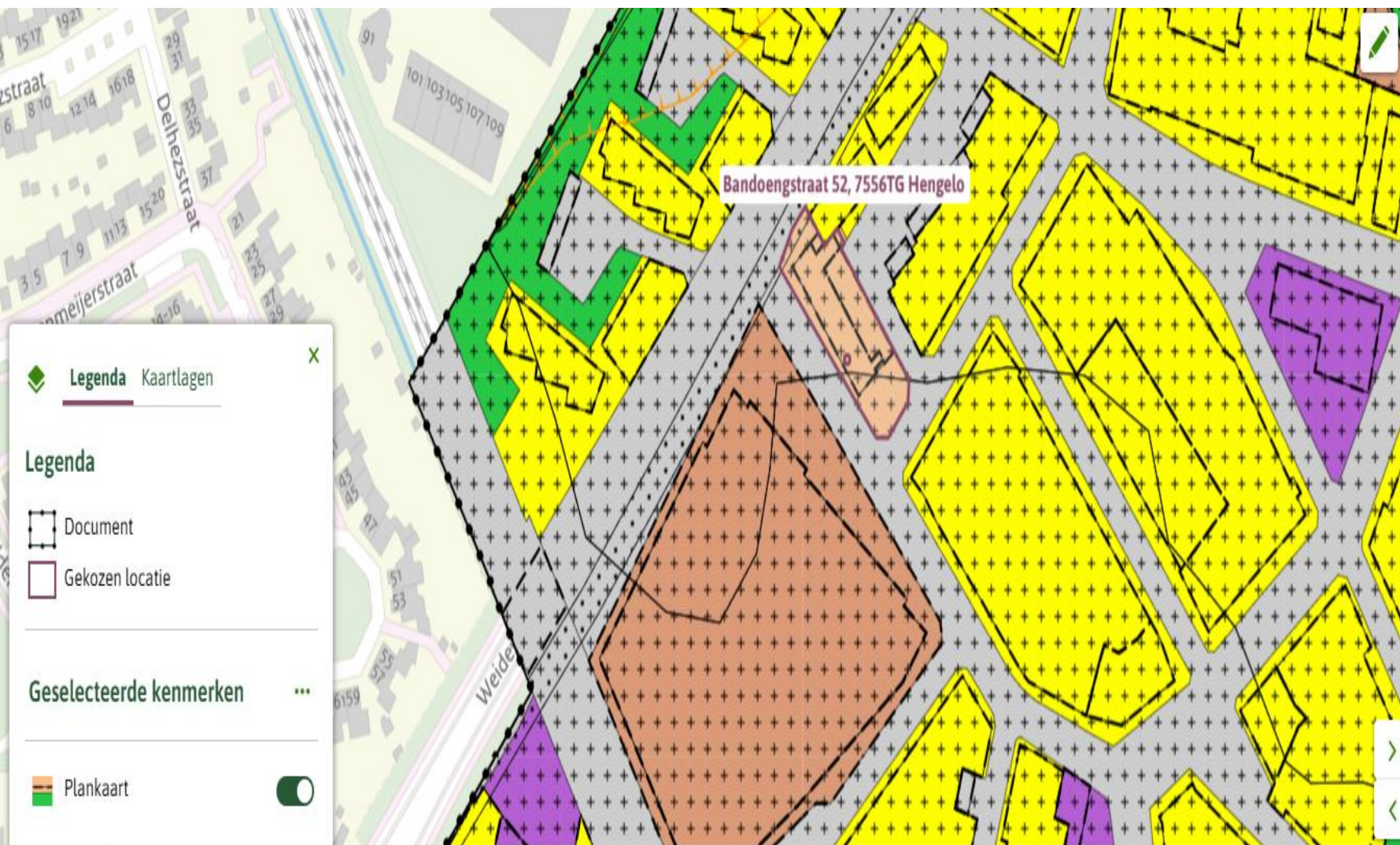
- b. maximaal twee keer per maand, maar niet vaker dan 12 keer per jaar evenementen mogen plaatsvinden waarbij:
 1. de duur van het evenement maximaal 3 dagen aaneengesloten mag bedragen inclusief op en afbouw;
 2. de geluidbelasting (zonder toeslag voor muziekgeluid zoals bedoeld in de Handleiding meten 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.

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



Bestemmingsvlakken (1)

 Waarde - Archeologie Middel (binnen kom) [↗](#)

 Leiding - Water >

 Gemengd >

 Verkeer - Verblijfsgebied >

 Verkeer >

 Wonen >

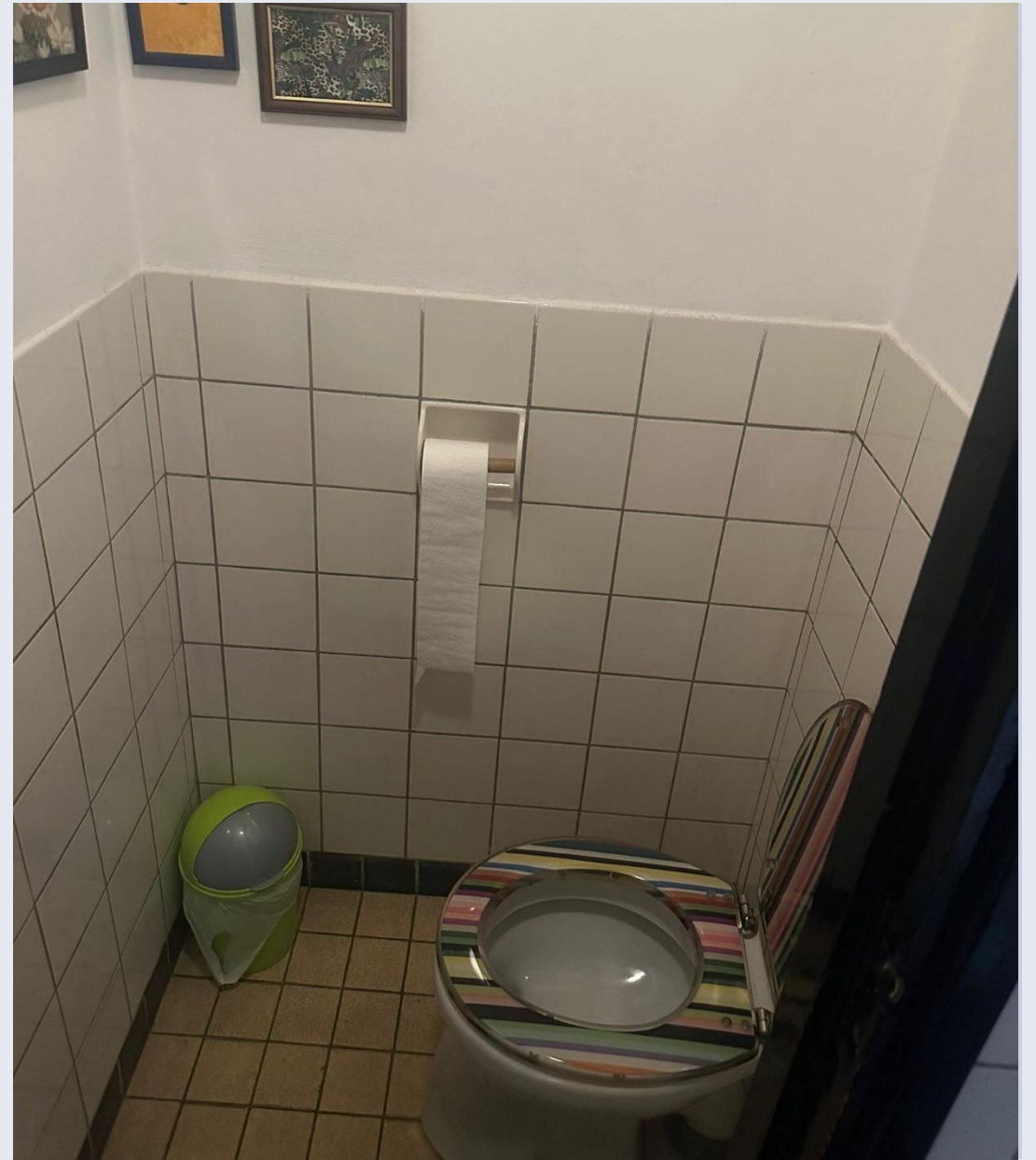
 Waarde - Archeologie Hoog (binnen kom) [↗](#)

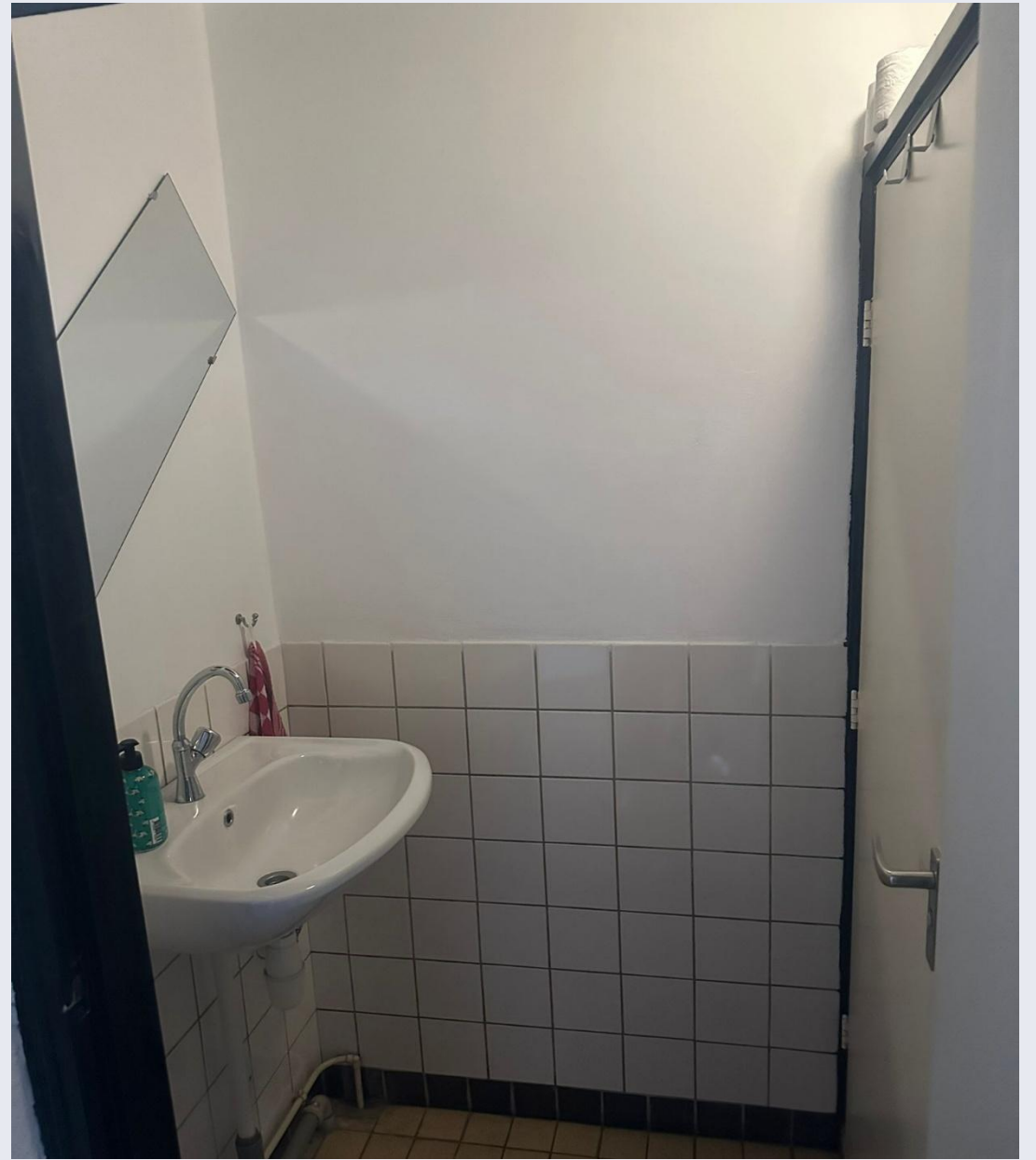
Bouwvlakken (2)

Foto's







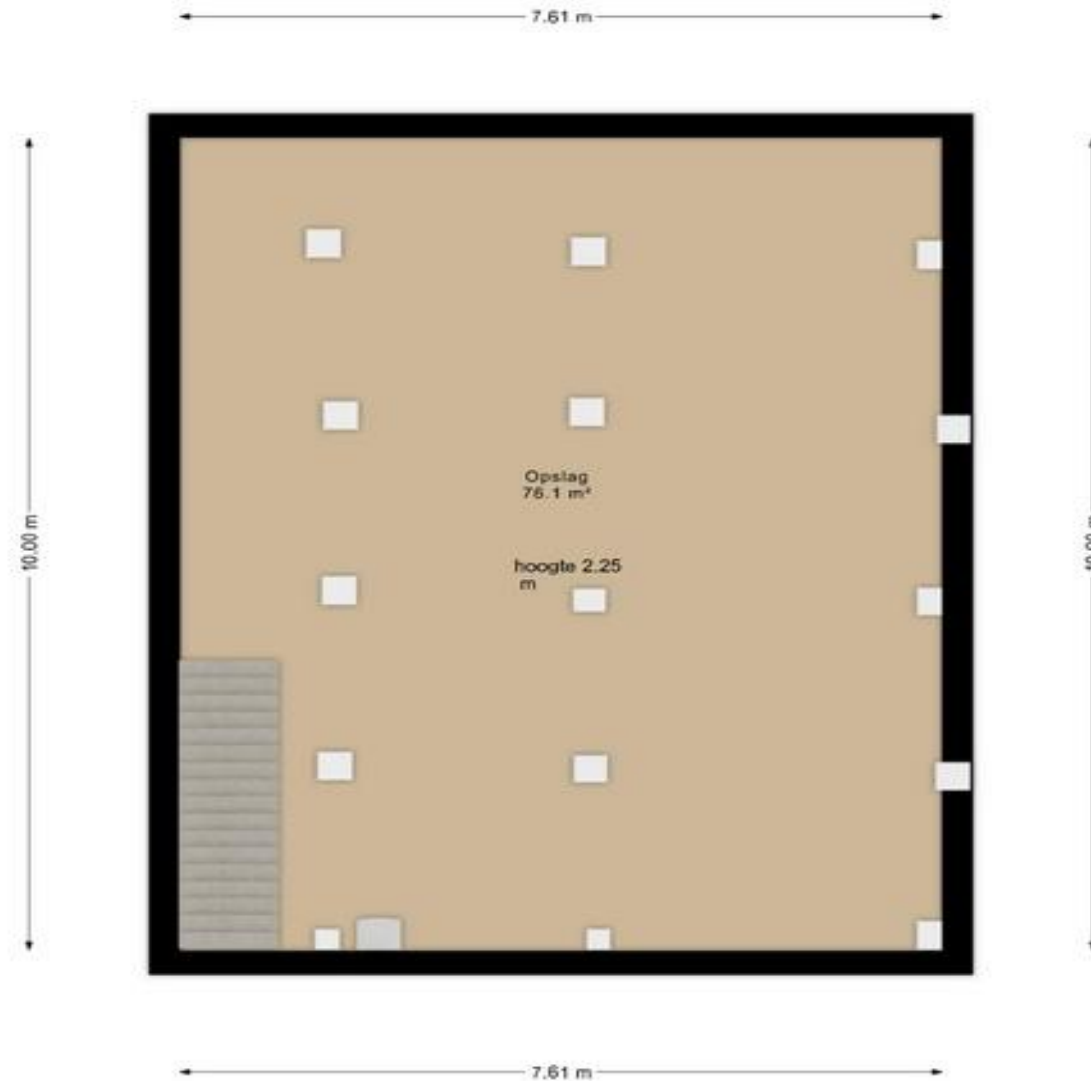




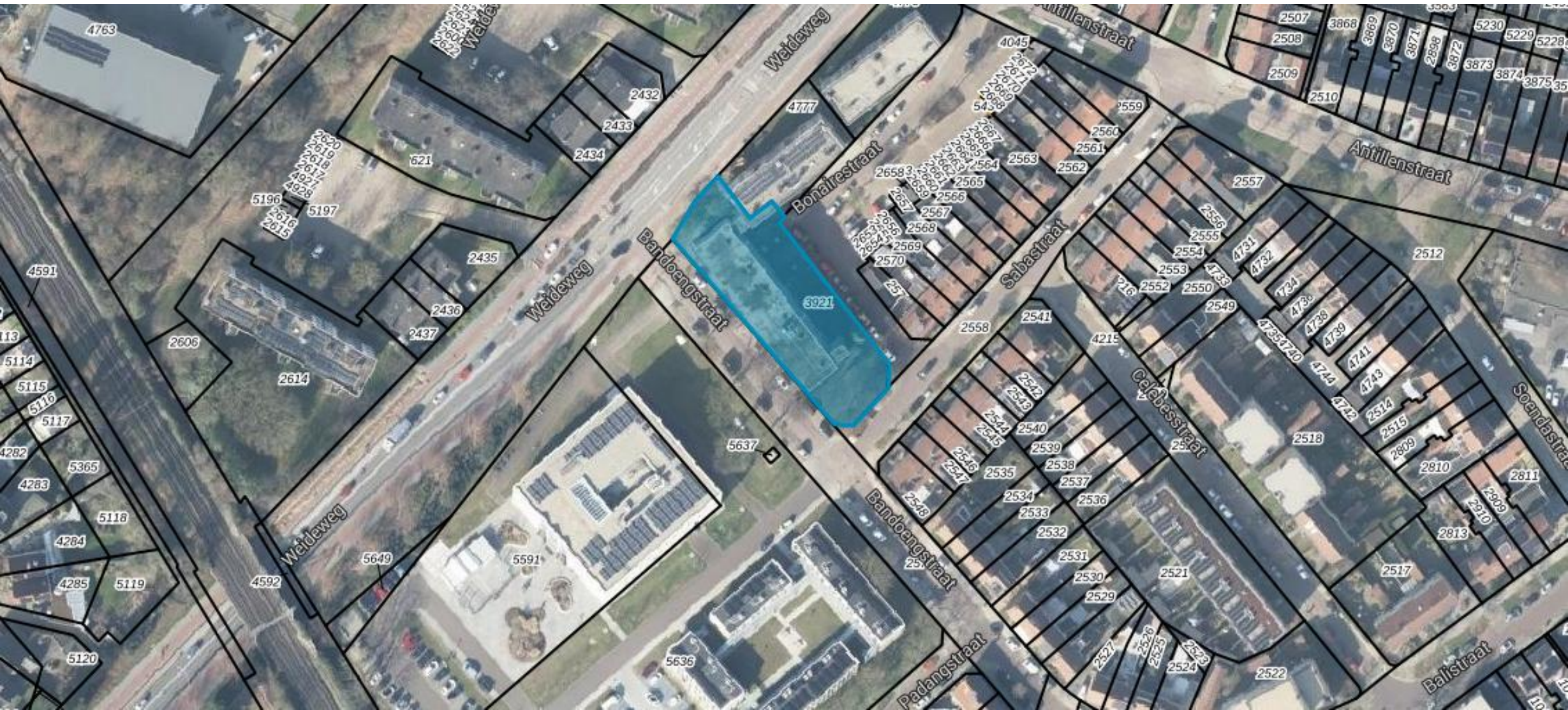
Plattegrond



Plattegrond



Kadaster



Interesse in dit object ? Neem contact op met Nick

06 34 11 19 66

nick@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.