



**Vastgoed**  
Advies



# Brochure

**Winkelruimte**

Drienerstraat 1  
7551 HJ Hengelo

01

**Omschrijving**

pagina 3 t/m 4

02

**Locatiekaart**

pagina 5

03

**Bestemmingsplan**

pagina 6 t/m 9

04

**Foto's**

pagina 10 t/m 11

05

**Plattegronden**

pagina 12

06

**Kadastrale kaart**

pagina 13

07

**Contact**

pagina 14



Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

**JB Vastgoedadvies Contactpersoon**

dhr. Job Zwart of dhr. Bert Mulder

074 205 10 18

info@jbvastgoedadvies.nl

**Te huur! Winkelruimte in het centrum van Hengelo met een frontbreedte van maar liefst 18,7 meter.**

### Algemeen

Het betreft een winkelruimte met een oppervlakte op de begane grond van ca. 188 m<sup>2</sup> en op de etage van ca. 177 m<sup>2</sup>. Aan de achterzijde bevindt zich een toilet. De winkelruimte is gelegen op een toon aangevende locatie in het centrum van Hengelo, met veel diversiteit aan winkels in de directe omgeving.

### Indeling

De winkel is momenteel als casco afgebouwd.  
Opleveringsniveau nader overeen te komen, afhankelijk van huurprijs en huurperiode  
begane grond : ca. 188 m<sup>2</sup>  
1e etage : ca. 177 m<sup>2</sup>  
Frontbreedte: ca. 18,7 meter

### Huurprijs

De totale huurprijs van de begane grond en de eerste verdieping bedraagt € 3.667,- per maand exclusief BTW en gas/water/elektra.  
Er zijn ook mogelijkheden om alleen de begane grond te huren, voor meer informatie hierover neem gerust contact met ons op.

### Locatie

Het object is gelegen in het kernwinkel gebied van Hengelo aan de Drienerstraat 1, 7551 HJ.

### Bereikbaarheid

Het object is uitstekend bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Het NS station ligt op ca. 5 minuten loopafstand van het object en er zijn voldoende openbare parkeergelegenheden in de omgeving.

### Parkeergelegenheid

Er zijn voldoende (betaalde) parkeergelegenheden aanwezig in de directe omgeving.

### Bestemmingsplan

Het object valt onder bestemmingsplan "Centrum 2013" met als enkelbestemming 'Centrum' en functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel, detailhandel op verdieping'.

### Huurtermijn

In overleg, doch minimaal 2 jaar.

### Opzegtermijn

6 maanden

## **Zekerheidsstelling**

Een waarborgsom ter grootte van 3 (drie) maanden huur.

## **Omzetbelasting**

De huurprijs is belast met 21% BTW. Bent u niet BTW plichtig? Ook geen probleem, vraag naar de voorwaarden.

## **Huurovereenkomst**

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst winkelruimte in de zin van art. 7.290 BW.

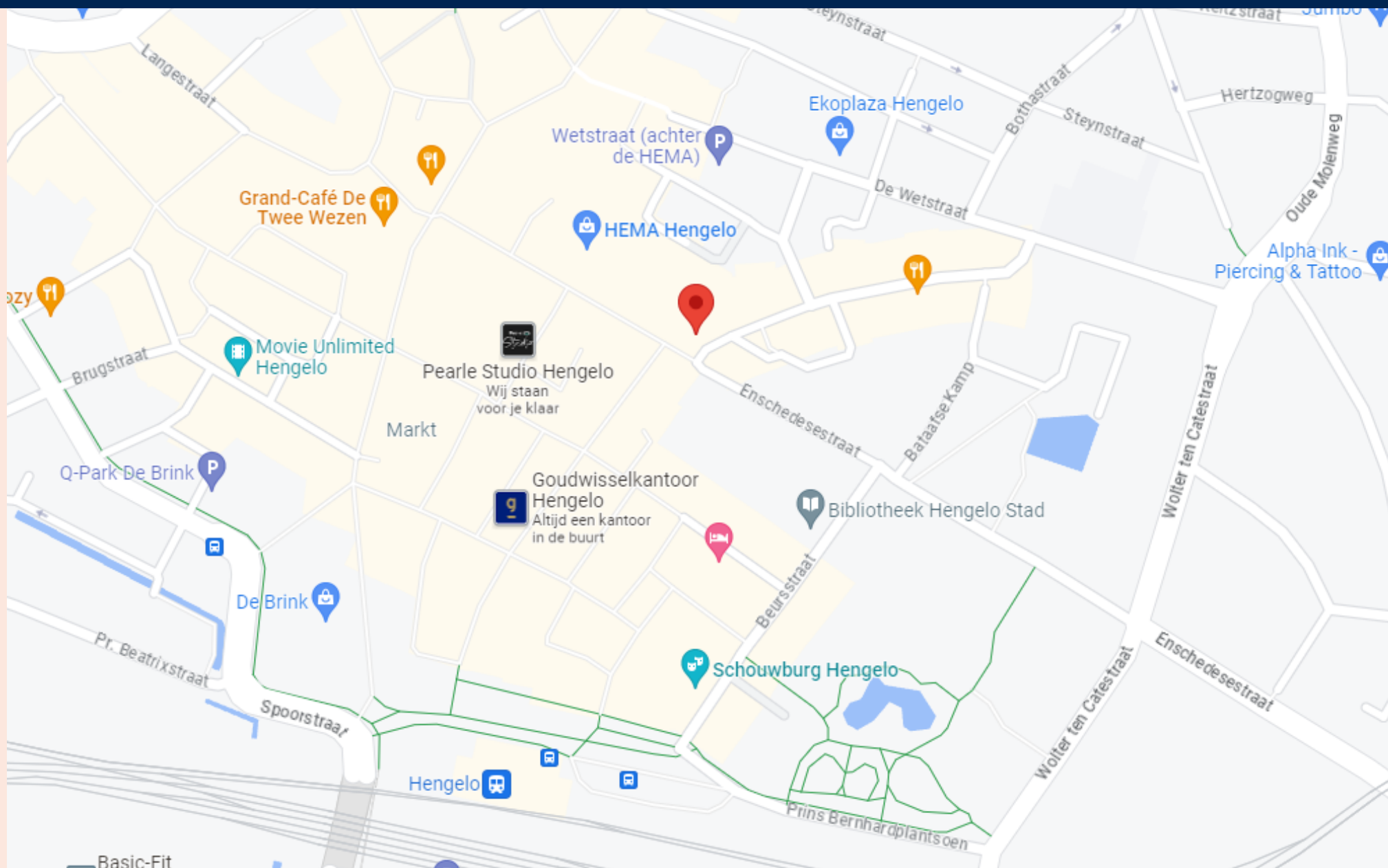
## **Aanvaarding**

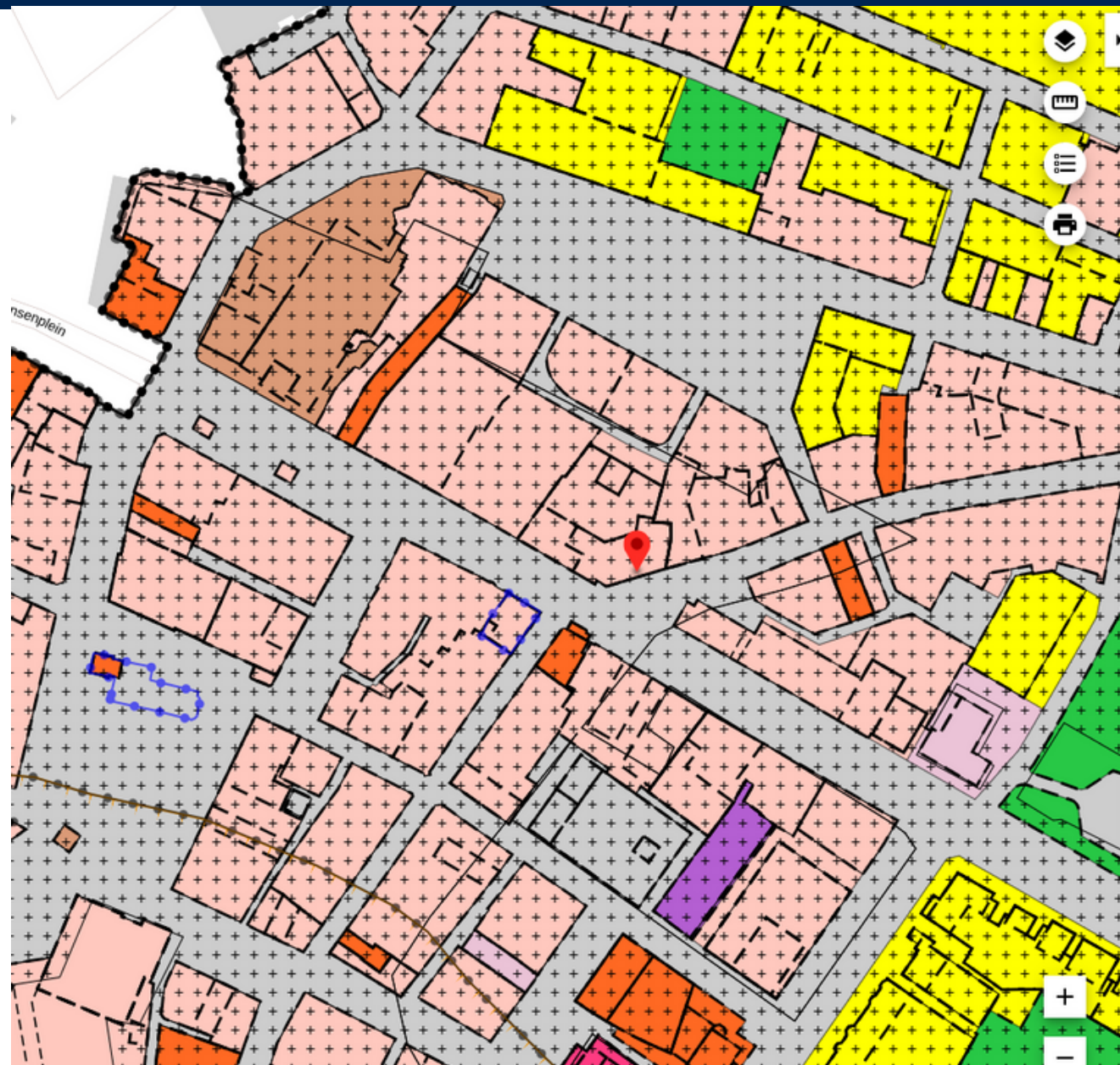
In overleg.

## **Huurprijsaanpassing**

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).







Centrum 2013

gemeente Hengelo

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2014-12-17)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

 251135.6, 476122.2**Enkelbestemming**

Centrum

**Dubbelbestemming**

Waarde - Archeologie Zeer hoog

**Bouwvlak****Functieaanduiding**specifieke vorm van detailhandel -  
detailhandel op verdieping**Maatvoering**

maximum bouwhoogte: 22 m

**Artikel 4 Centrum****4.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- wonen, uitsluitend op de verdiepingen, waaronder woongebouwen ten behoeve van kamerverhuur/kamerbewoning;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op begane grond' ook voor wonen op de begane grond;
- opslag/kantine e.d., ten behoeve van de op de begane grond gelegen functie, uitsluitend op de verdiepingen;
- bergingen en opgangen ten behoeve van de woningen;
- detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel op verdieping' ook voor detailhandel op de verdiepingen;
- maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - maatschappelijk op verdieping' ook voor maatschappelijke dienstverlening op de verdiepingen;
- dienstverlenende instellingen, uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - dienstverlening op verdieping' ook voor dienstverlenende bedrijven op de verdiepingen;
- kantoren, uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - kantoor op verdieping' ook voor kantoren op de verdiepingen;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1', ook voor horeca van categorie 1, uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca' ook voor horeca tot en met categorie 2, uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca van categorie 1 op verdieping' ook voor horeca met categorie 1 op de verdiepingen;
- 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;
- 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;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-4-61' ook voor een bedrijf met SBI code 61A Telecommunicatiebedrijven;
- ter plaatse van de aanduiding 'discotheek', ook voor een discotheek;
- ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' ook voor een seksinrichting;
- ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen uitgesloten;
- ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk uitgesloten' is maatschappelijke dienstverlening uitgesloten.
- met tevens ondergeschikt:
  - tuinen, erven en terreinen;
  - wegen en paden;

- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen, zowel boven- als ondergronds;
- ondersteunende horeca ten behoeve van detailhandel met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1';
- ondersteunende horeca ten behoeve van detailhandel met een maximale oppervlakte van 290 m<sup>2</sup>, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-2';
- ondersteunende horeca ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening met een maximale oppervlakte van 370 m<sup>2</sup>, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-1';
- het geven van workshops, uitsluitend op de begane grond;
- overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- 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:

- de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- een nieuw te bouwen hoofdgebouw dient in de aan de straat gelegen bouwgrens te worden gebouwd;
- de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte;
- ondergrondse parkeervoorzieningen mogen binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd, met dien verstande dat een ondergrondse parkeervoorziening uit maximaal een bouwlaag mag bestaan;
- 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:

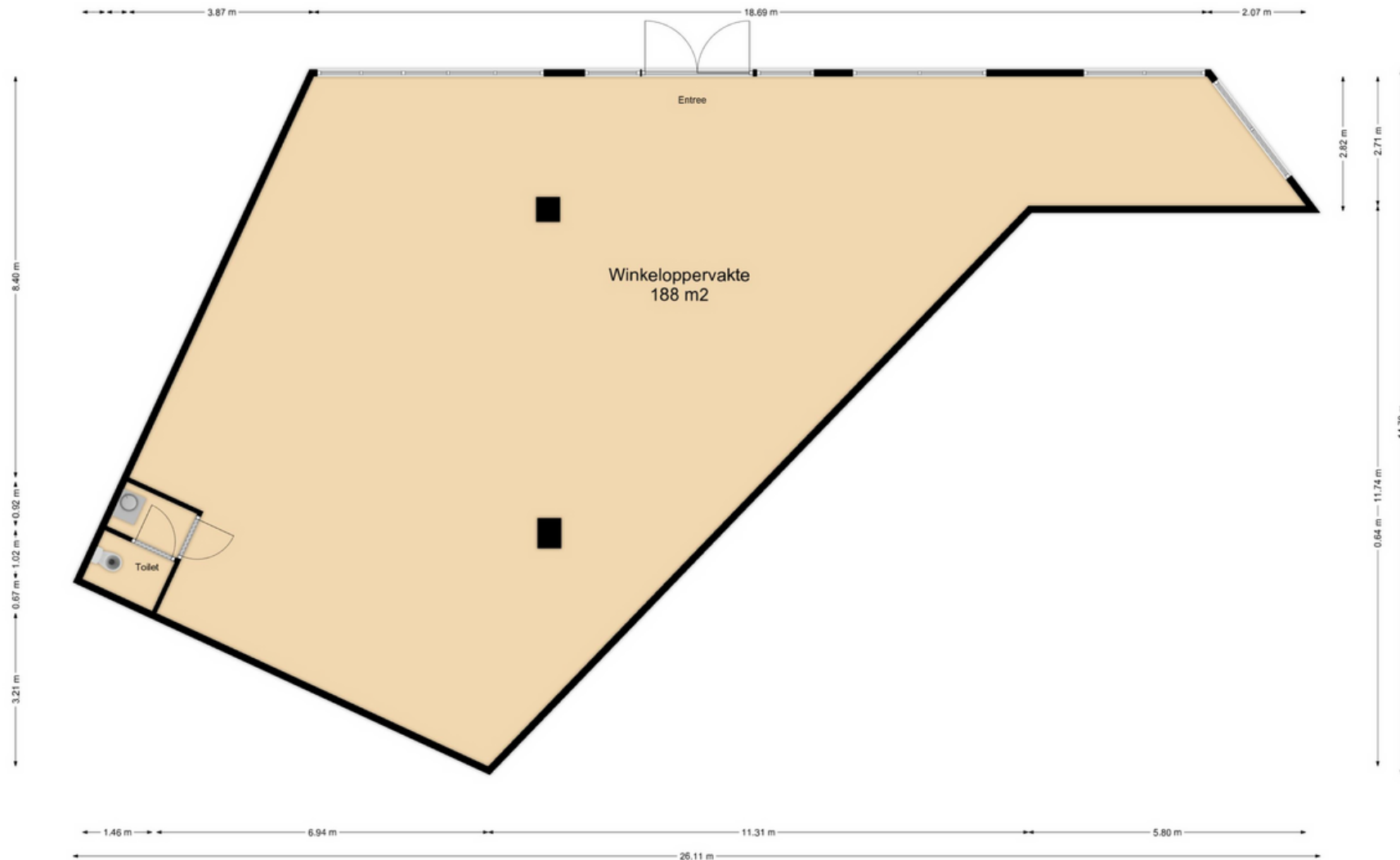
- voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;

#### 4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
- 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;
- kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 7,5 meter hoog zijn.









**Vastgoed**  
Advies

Perceel: HGL01-O-582





**Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!**

**JB Vastgoed advies Contactpersoon**  
dhr. Job Zwart of dhr. Bert Mulder

074 205 10 18  
[info@jbvastgoedadvies.nl](mailto:info@jbvastgoedadvies.nl)



**Vastgoed**  
Advies