

# TE KOOP

In het centrum gelegen  
karakteristiek winkel-woonhuis



Hoge Ham 136 en 136 a te Dongen

## Hoge Ham 136 en 136 a te Dongen

- OMSCHRIJVING:** In het centrum van Dongen gelegen representatief winkel-woonhuis met eigen stadstuin en dakterras.
- LIGGING:** Het winkel-woonhuis is gesitueerd in het autoluwe deel van de winkelstraat aan de Hoge Ham. De directe omgeving kenmerkt zich door detailhandel, horeca en dienstverlening. Enkele landelijke winkelketens zijn in de directe omgeving gevestigd, zoals onder andere een Hema, Bruna, Expert, Wibra, Kruidvat, Etos, Scapino, Aldi etc etc.
- Voor de Hoge Ham geldt ter plaatse éénrichtingsverkeer. In de parkeerhavens aan de zijde van het onderhavige pand is onbetaald parkeren toegestaan. In de directe omgeving zijn voldoende vrije parkeerplaatsen.
- BOUWJAAR:** Het pand is gebouwd in circa 1900 en in latere jaren geheel verbouwd en gemoderniseerd.
- OPPERVLAKTE:** Winkelruimte circa 108 m<sup>2</sup>.  
Dienstruimtes circa 37 m<sup>2</sup>.
- Woonoppervlakte circa 156 m<sup>2</sup>.  
Overig inpandige ruimte circa 40 m<sup>2</sup>.
- PERCEELOPP.:** 289 m<sup>2</sup>.
- INHOUD WONING:** Circa 708 m<sup>3</sup>
- BESTEMMINGS-  
BEPALINGEN:** Het object is gelegen in het bestemmingsplan 'Centrum', met als bestemming centrum doeleinden.
- BOUWAARD:** Het pand is van steen gebouwd gedeeltelijk met pannen gedekt en gedeeltelijk plat dak.
- Begane grondvloer is uitgevoerd in beton en de verdiepingvloer is van hout.
- De winkelruimte en de bovenwoning hebben een zelfstandige ingang.
- INDELING:** Winkelpand  
Goed verzorgde winkelruimte van circa 108 m<sup>2</sup> met vloerverwarming en alarminstallatie.  
Dagverblijf met moderne inbouwkeuken voorzien van een 5-pits gaskookplaat, magnetron, elektrische oven en een afzuigkap.
- Deze ruimte is voorzien van een laminaatvloer met vloerverwarming.
- Achterhal met toilet en opstelplaats van de c.v.-ketel.



Mgr. Poelsstraat 9  
5103 BD DONGEN  
Hoofdstraat 50 B  
5121 JG RIJEN (kijketalage)

Telefoonnummer  
0162 - 31 55 51  
E: info@kanters.net  
W: www.kanters.net



### Bovenwoning

De bovenwoning is via een zelfstandige entree via de zijkant van het pand te bereiken.

Aan de straatzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met aangrenzend een ruime slaapkamer.

Vanuit de slaapkamer deur naar groot dakterras van maar liefst 32 m<sup>2</sup>, waarop een heerlijke loungeset kan staan en waar u kunt genieten van de rust en de zon. Het dakterras is op het zuidwesten gelegen.

Nette badkamer met dakkapel en onder andere voorzien van een ligbad, douchegelegenheid, toilet en een dubbele wastafel.

Woon-eetkeuken met dakkapel en met fraaie inbouwkeuken voorzien van een 5-pits gaskookplaat, magnetron, spoelbak, koelkast en afwasmachine.

Vanuit de keuken middels een kleine trapafgang naar beneden bereikbare hobbyruimte met dakkapel en airco unit en afzonderlijke werkkamer.

Hal met vaste kast waarin de c.v.-ketel is geplaatst en toegang naar zeer ruime werk-hobbyruimte van maar liefst circa 40 m<sup>2</sup>.

Op de begane grond bevindt zich nog een berging en een zonnige stadstuin.

VERWARMING:	Woning door middel van eigen c.v.-installatie. Winkel door middel van een eigen c.v.-installatie in combinatie met vloerverwarming.
WARM WATER:	Gecombineerd via de c.v.-ketel.
ISOLATIE:	Muren, dak en vloer gedeeltelijk geïsoleerd. Pand is gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing.
ENERGIELABEL:	De woning heeft energielabel F. De winkel heeft energielabel B.
KOOPPRIJS:	€ 550.000,- k.k. voor het gehele pand.
OPLEVERING:	In onderling overleg.
BIJZONDERHEDEN:	Het object is gelegen in de hoofd winkelstraat van Dongen. In de straat in hoofdzaak gecombineerd winkels en wonen.
BEZICHTIGING:	Alleen na een via ons kantoor gemaakte afspraak.

**AAN DEZE INFORMATIE KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.**



Fotobladen winkel-woonhuis  
Hoge Ham 136 en Hoge Ham 136 a te Dongen





Fotobladen winkel-woonhuis  
Hoge Ham 136 en Hoge Ham 136 a te Dongen





Fotobladen winkel-woonhuis  
Hoge Ham 136 en Hoge Ham 136 a te Dongen





Fotobladen winkel-woonhuis  
Hoge Ham 136 en Hoge Ham 136 a te Dongen



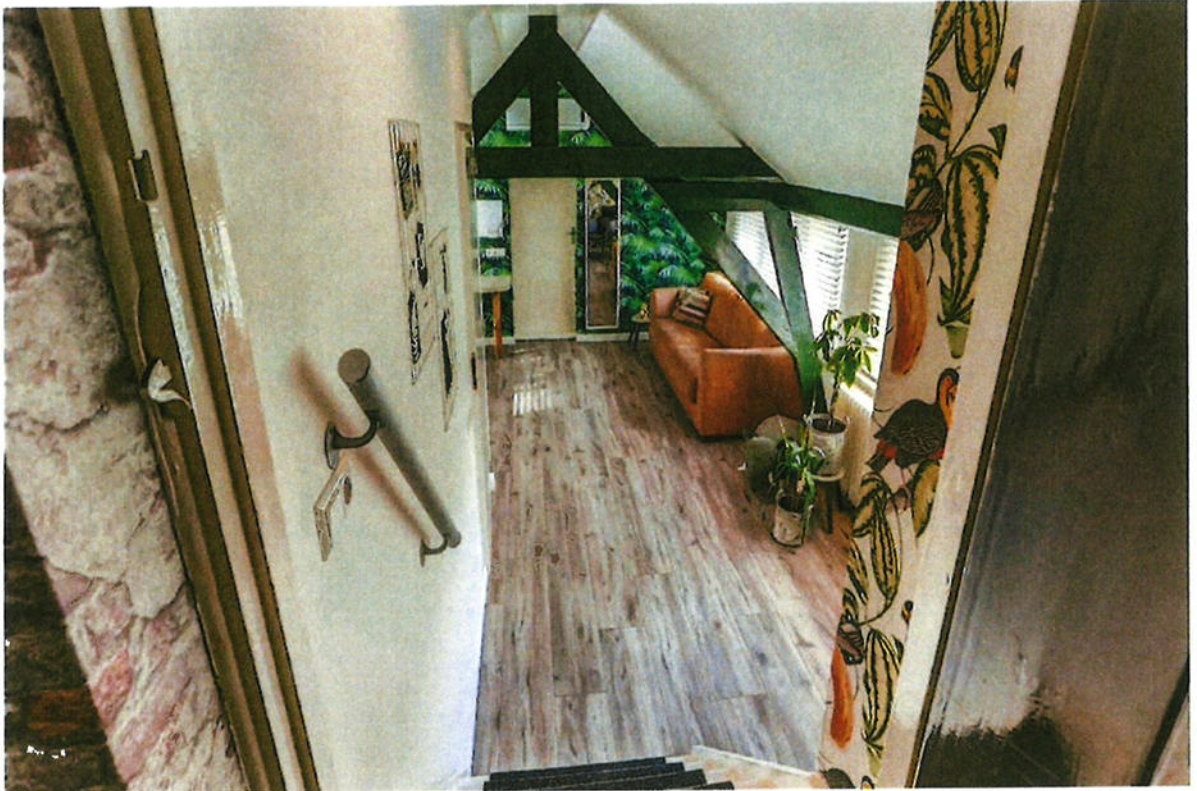


Fotobladen winkel-woonhuis  
Hoge Ham 136 en Hoge Ham 136 a te Dongen



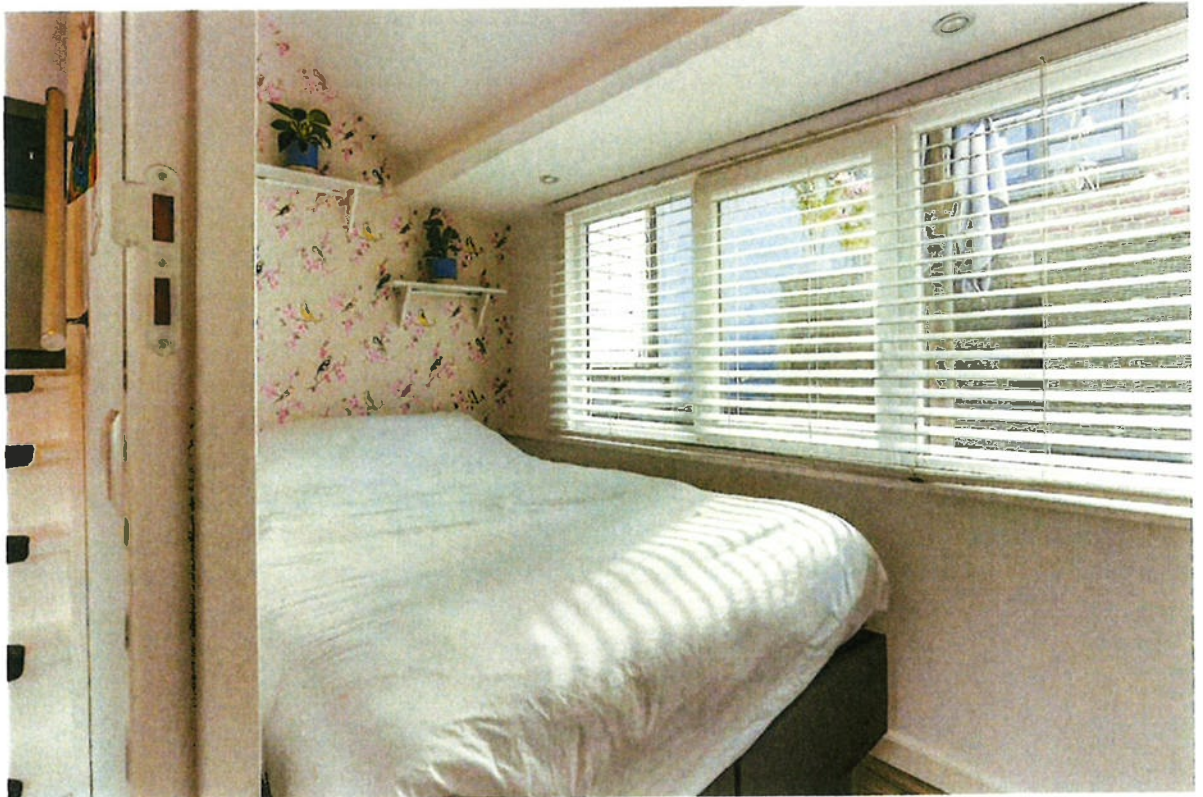


Fotobladen winkel-woonhuis  
Hoge Ham 136 en Hoge Ham 136 a te Dongen





Fotobladen winkel-woonhuis  
Hoge Ham 136 en Hoge Ham 136 a te Dongen





Fotobladen winkel-woonhuis  
Hoge Ham 136 en Hoge Ham 136 a te Dongen





Fotobladen winkel-woonhuis  
Hoge Ham 136 en Hoge Ham 136 a te Dongen





Fotobladen winkel-woonhuis  
Hoge Ham 136 en Hoge Ham 136 a te Dongen





Fotobladen winkel-woonhuis  
Hoge Ham 136 en Hoge Ham 136 a te Dongen





Fotobladen winkel-woonhuis  
Hoge Ham 136 en Hoge Ham 136 a te Dongen



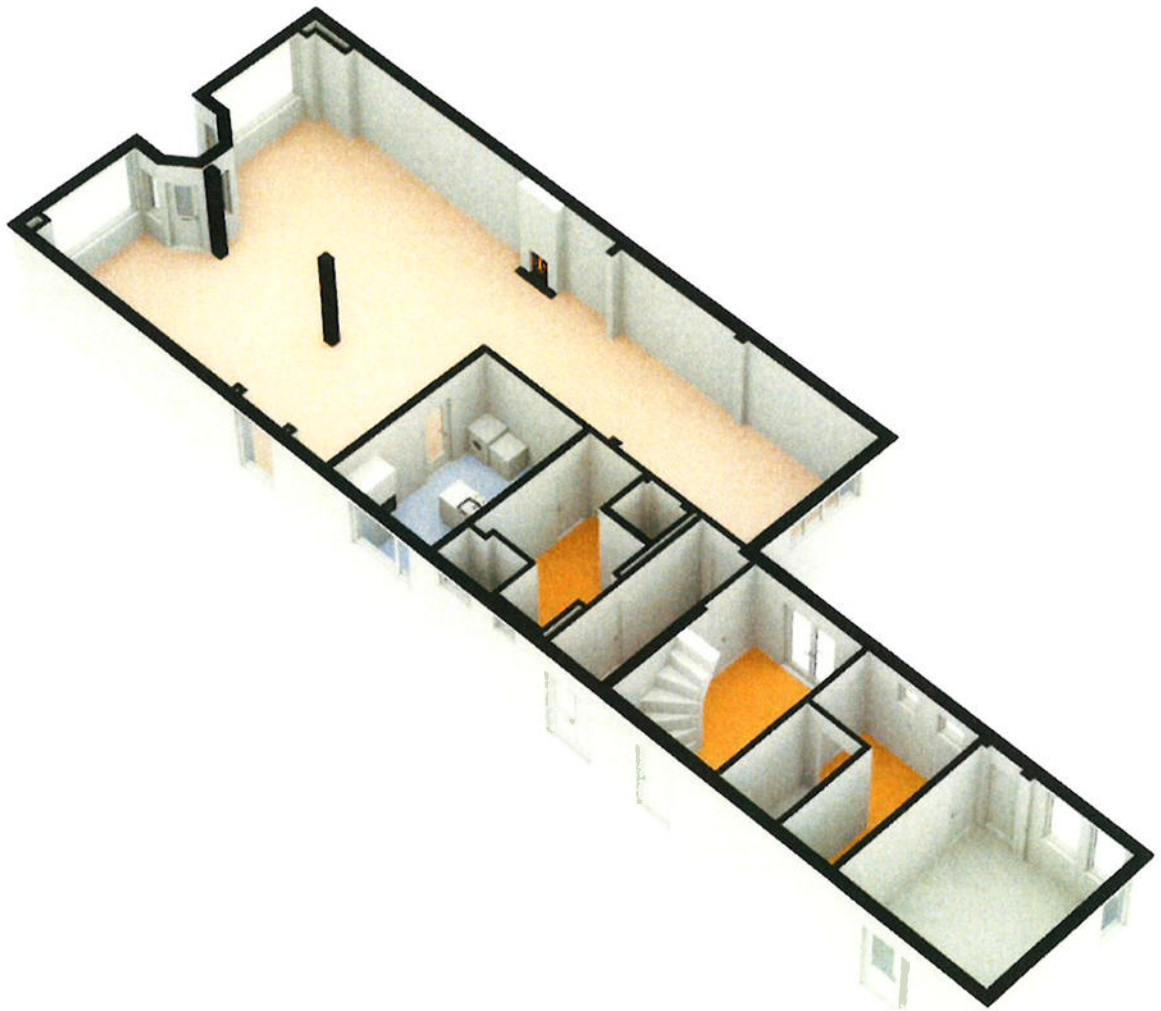


Plattegrond winkelruimte  
Hoge Ham 136 te Dongen



Begane Grond





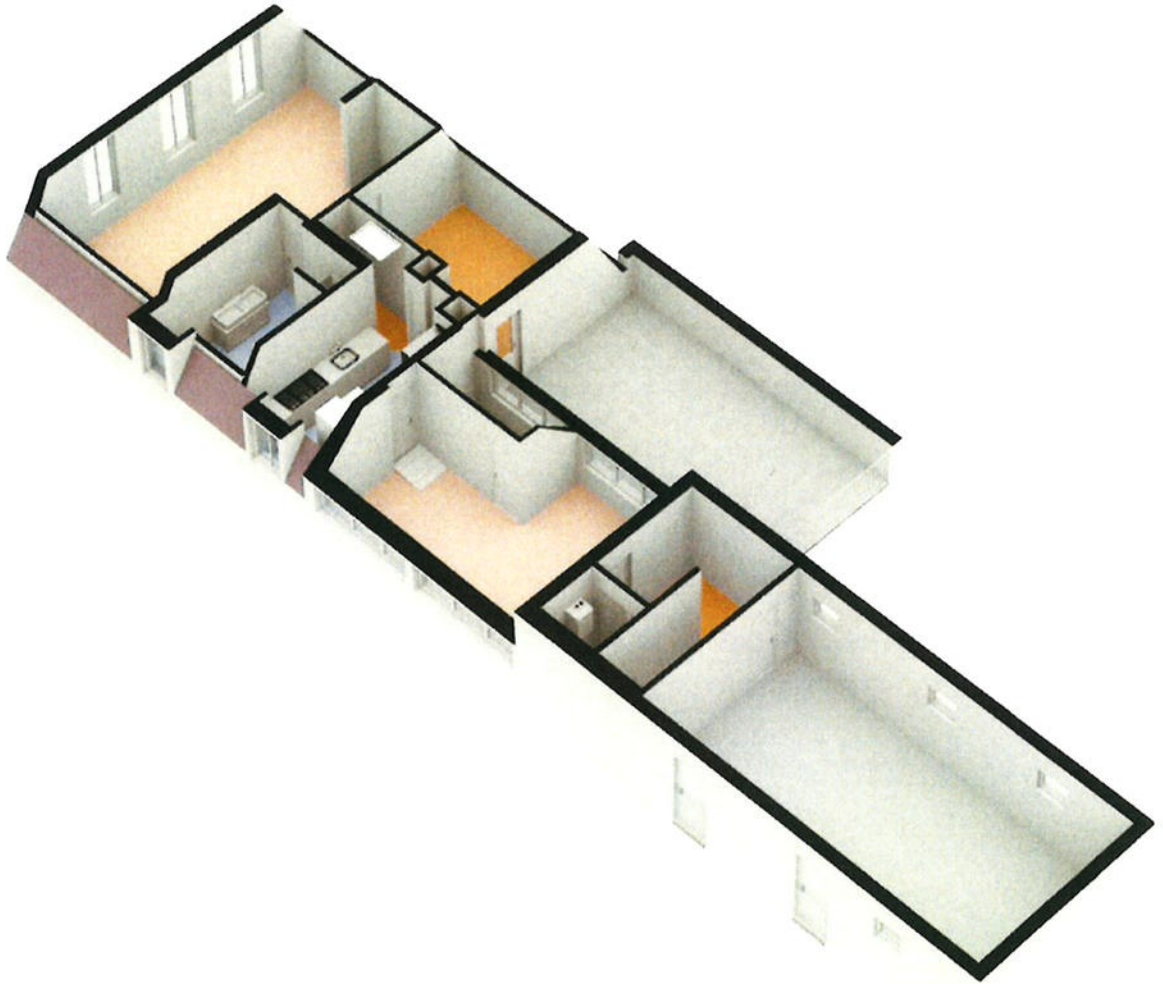


Plattegrond bovenwoning  
Hoge Ham 136 a te Dongen



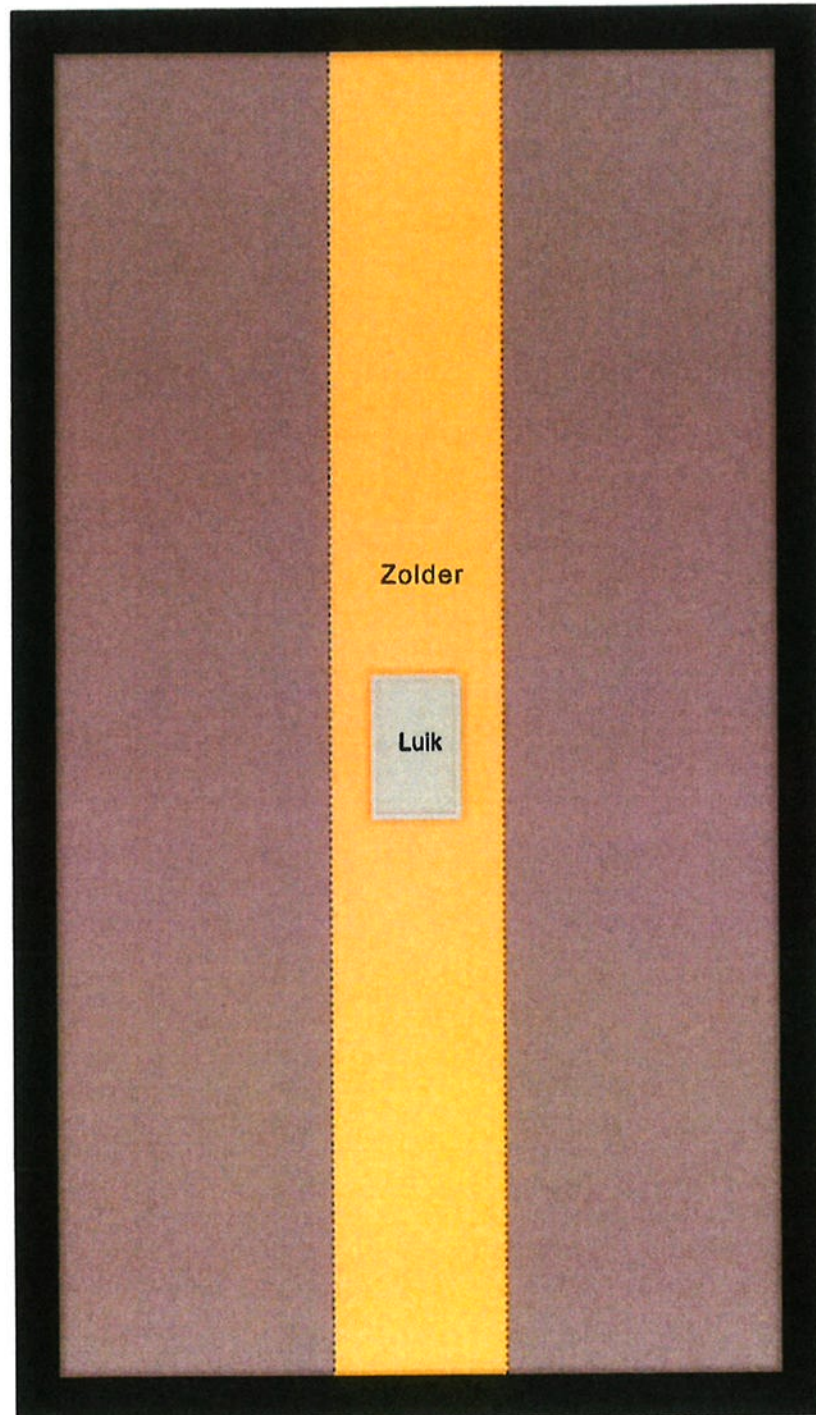
1e Verdieping





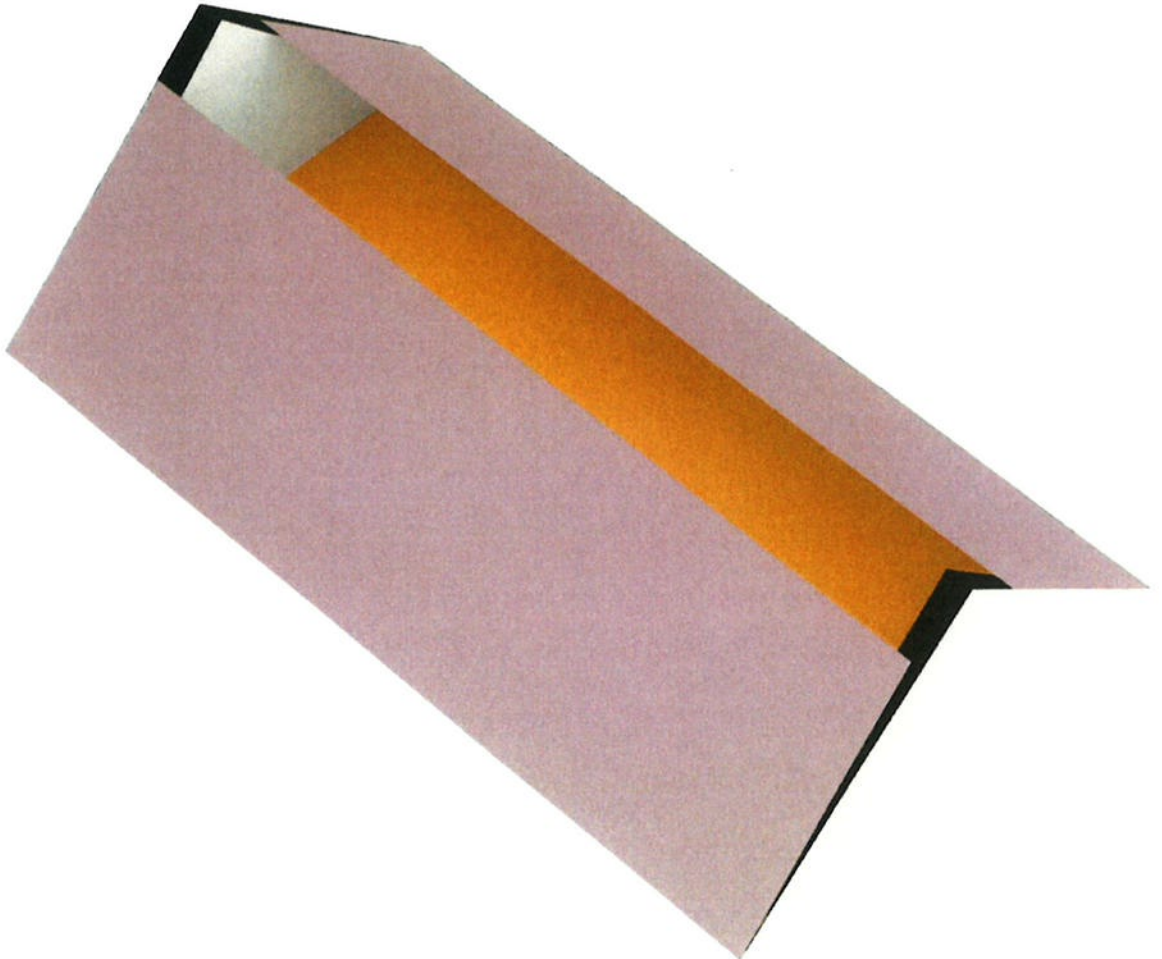


Plattegrond bovenwoning  
Hoge Ham 136 a te Dongen



2e Verdieping



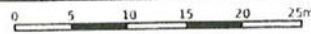
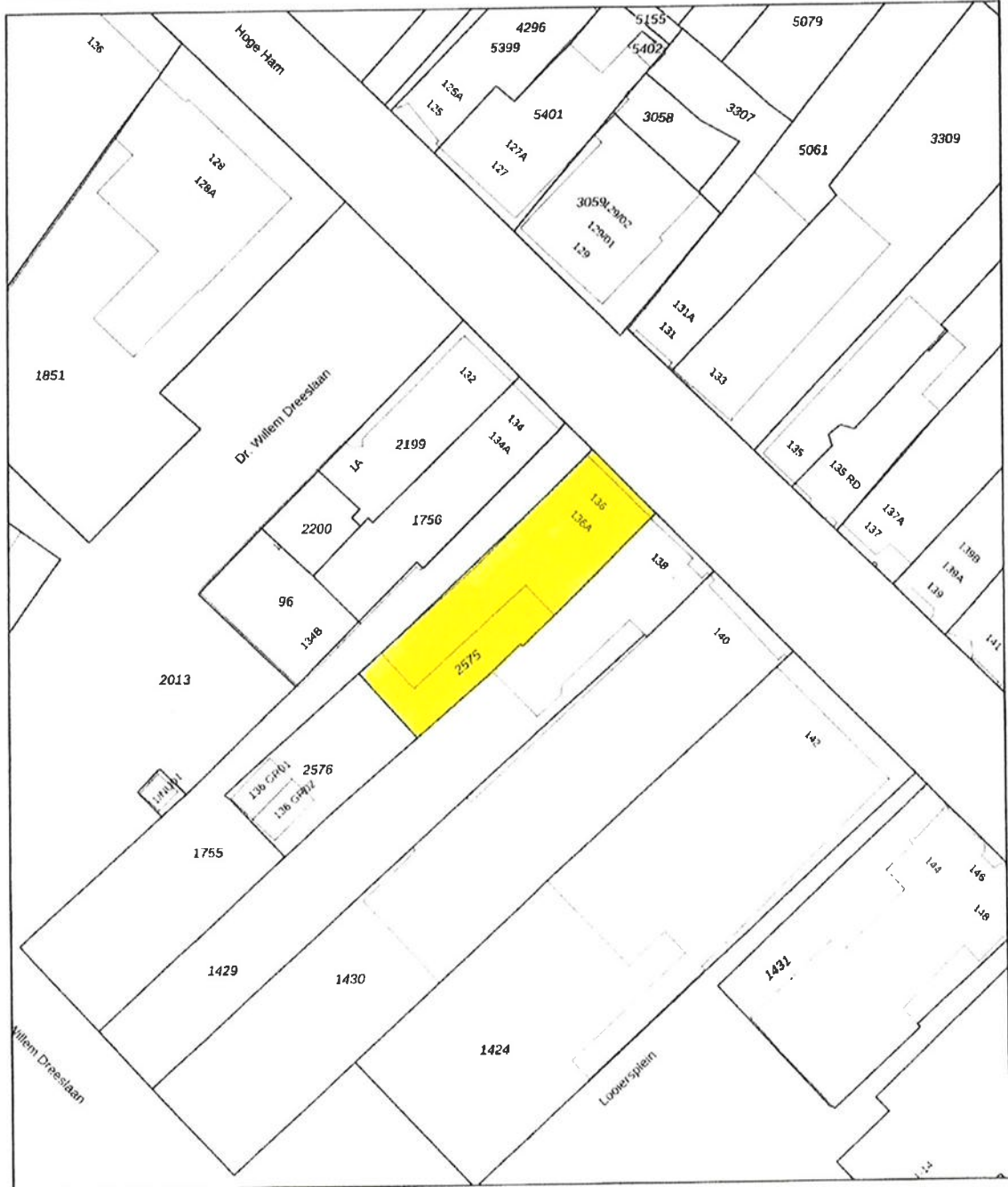





# Kadasterkaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoge Ham 136 en 136a



<p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Behouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dongen</p> <p>Secie I</p> <p>Perceel 2575</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

Voor een eenszijdend uittreksel, geleverd op 24 november 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

## Artikel 4 Centrum

Plan	Centrum
Soort	Artikel 4 Centrum
Plaats	Bestemmingsplan
IMRO nr.	40-IMRO-2015-38113-2015-0001

- 4.1 Bestemmingsomschrijving
- 4.2 Bouwregels
- 4.3 Specifieke gebruiksregels
- 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'.
- b. Cultuur en ontspanning.
- c. Detailhandel.
- d. Dienstverlening.
- e. Horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten.
- f. Kantoren.
- g. Maatschappelijke doeleinden, zoals bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven.
- h. Terrassen.
- i. Wonen in een woning met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- j. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt': tevens een supermarkt.
- k. Ter plaatse van de aanduiding 'erf': uitsluitend voor erven bij de hoofdgebouwen op hetzelfde bouwperceel, uitsluitend bestemd voor ondergeschikt gebruik zoals magazijn, kantoor, bergingen, parkeren en dergelijke.
- l. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2': tevens een café uit categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten.
- m. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

### 4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

#### 4.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. De volgende bouwwerken zijn toegestaan:
  1. Binnen een bouwvlak: hoofdgebouwen met de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
  2. Ter plaatse van de aanduiding 'erf': aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, horende bij het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel.
  3. Op de overige gronden: uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.
- b. De totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak.
- c. Per bouwperceel mogen de gronden met de aanduiding 'erf' voor ten hoogste 40% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>.
- d. Per bouwperceel mogen de gronden met de aanduiding 'erf' voor ten hoogste 75% worden bebouwd met gebouwen en overkappingen indien de begane grond bestemd is en ook daadwerkelijk gebruikt wordt voor andere functies dan wonen.
- e. Indien de toelaatbare te bebouwen oppervlakte ingevolge het bepaalde onder c minder bedraagt dan 20 m<sup>2</sup> is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m<sup>2</sup> toegestaan.
- f. De goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding aangegeven goothoogte.
- g. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 4 m meer dan de met de aanduiding aangegeven goothoogte.
- h. De maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
  1. de afstand tot de goothoogte, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,75 m bedraagt;
  3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt.