

Brochure

Haaksbergen Nijverheidsstraat 16 7482 GZ



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	14
Plattengrond	30
Kadaster	33



Omschrijving



Algemeen

Hierbij bieden wij te huur aan een zeer representatief bedrijfscomplex bestaande uit een tweetal bedrijfsruimten met kantoren, welke zowel gezamenlijk als separaat te huur worden aangeboden. Er bestaan mogelijkheden om kantoorruimte te huren vanaf 250 m², alsmede bedrijfsruimte van 1.250 m².

Locatie

Het object is gelegen op het industriegebied 't Vark gesitueerd aan de zuidelijke rondweg richting Eibergen en Enschede. Diverse bedrijven hebben zich gevestigd op dit industriegebied, waaronder de Twentsche Kabel Holding, Dijkstra Plastics, Staalbouw Ter Huurne, Wawollie kringloop en Henk Pen Campers.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is goed te noemen. Het industrieterrein 't Vark is gesitueerd ten zuidwesten van Haaksbergen en is gelegen direct aan de rondweg. Via de Westsingel en de Noordsingel zijn omliggende plaatsen, zoals Eibergen, Neede, Goor en Hengelo(O), goed te bereiken. De rijkssnelweg A1/A35 richting Amsterdam en Berlijn, is op circa 10 minuten rijafstand gelegen.

Omschrijving

Huurprijs

De huurprijs voor de kantoorruimte begane grond bedraagt € 95,- per m² per jaar exclusief BTW en energie.

De huurprijs voor de kantoorruimte op de 1e etage bedraagt € 80,- per m² per jaar exclusief BTW en energie.

Huurprijs bedrijfsruimte (ca. 3.5 meter hoogte) bedraagt € 25,- per m² per jaar exclusief BTW en energie.

Huurmogelijkheden vanaf 250 m².

Huurtermijn

Minimale huurperiode van 2 jaar.

Parkeervoorzieningen

Het object heeft totaal 33 parkeerplaatsen op eigen terrein, welke zijn gesitueerd aan de voorzijde van het object. Uitgangspunt is 1 parkeerplaats per 50 a 60 m².

Voorzieningen

kantoorruimte

- CV installatie (gas) met radiatoren;
- systeemplafonds voorzien verlichtingsarmaturen en spots;
- koeling;
- representatieve entree voorzien van receptie;
- toiletgroepen zowel op begane grond als de verdieping;
- pantry's zowel op begane grond als de verdieping;
- kabelgoten;
- natuurlijke ventilatie middels draai-/kiepramen.

bedrijfsruimte

- gladde betonnen vloer;
- overheaddeuren 2x;
- TL verlichtingsarmaturen;
- Magazijnstellingen (ter overname);
- daglichttoetreding middels ramen en lichtstraten;
- gasheaters;
- bedrijfskantoorje;
- extra zwaar uitgevoerde tussenvloer.

algemeen

- alarm- en brandmeldinstallatie;
- 33 parkeerplaatsen op eigen terrein (algemeen gebruik, worden geen parkeerplaatsen specifiek verhuurd)

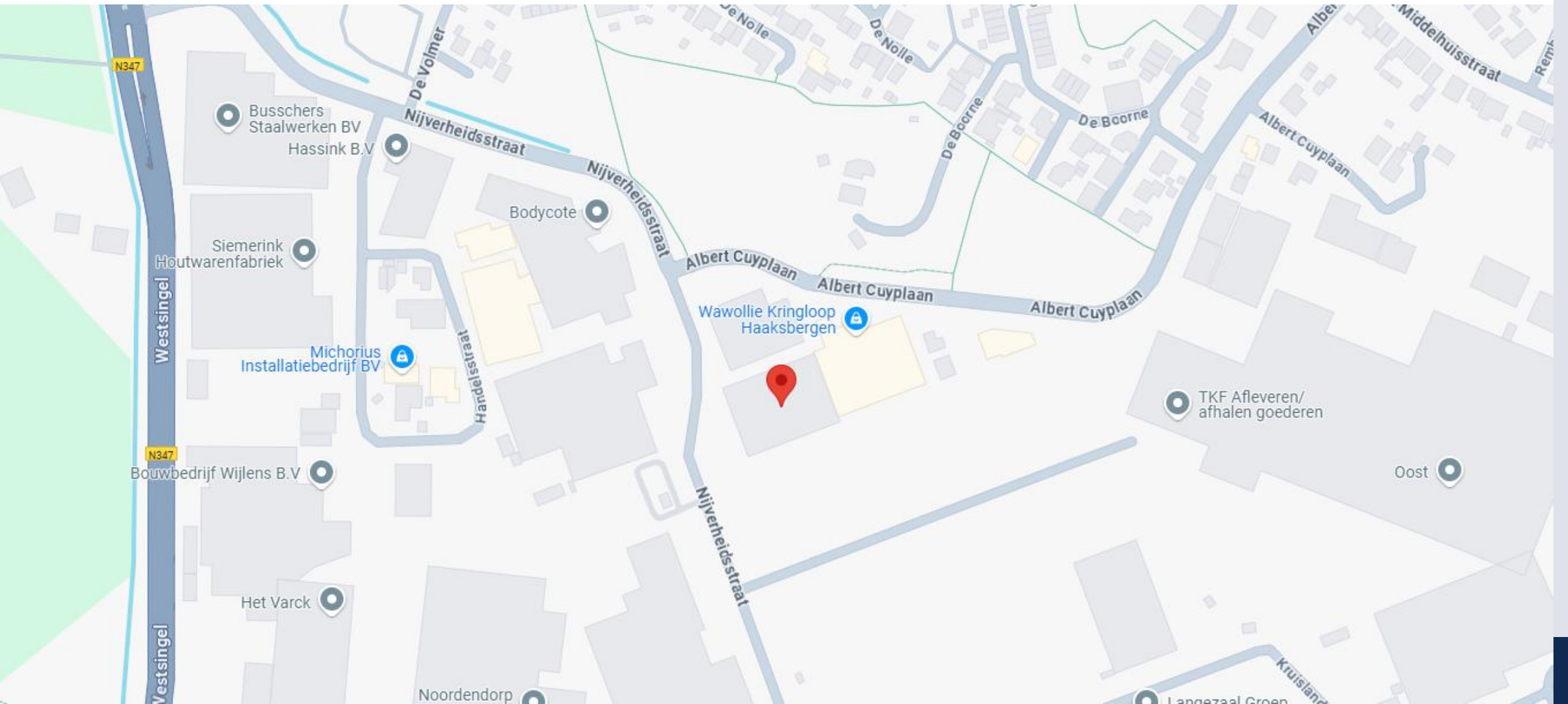
Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M ²
Begane grond	Bedrijfsruimte	1.250
	Kantoorruimte	520
Eerste verdieping	Kantoorruimte	520
Totaal		4.530

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 5 Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Bedrijventerrein' bestemde gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die behoren tot de categorieën 1 en 2 conform Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- b. bedrijven die behoren tot de categorieën 1, 2 en 3.1 conform Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- c. bedrijven die behoren tot de categorieën 1 tot en met 3.2 conform Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- d. bedrijven die behoren tot de categorieën 1 tot en met 4.1 conform Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
- e. bedrijfsverzamelgebouwen uitsluitend voor bedrijven die behoren tot categorie 1 en 2 conform de in bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- f. de verkoop van motorbrandstoffen, waaronder mede begrepen de verkoop van lpg tot een doorzet van maximaal 500 m³ per jaar, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- g. in afwijking van en in aanvulling op het bepaalde onder a, b, c en d zijn de gronden tevens bestemd voor:
 - 1. een kabelfabriek uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kabelfabriek';
 - 2. een kunststofverwerkend bedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kunststofverwerkend bedrijf';
 - 3. een afvalsorteerbedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afvalsorteerbedrijf';
- 4. een puinbreker uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - puinbreker';
- h. bewoning van een bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- i. het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning uitsluitend door de bewoner(s) van de betreffende woning ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - persoonsgebonden overgangsrecht';
- j. detailhandel als nevenactiviteit en als niet-zelfstandig onderdeel tot maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak, met dien verstande dat dit oppervlak niet meer bedraagt dan 100 m²;
- k. de onder j bedoelde detailhandel betreffen uitsluitend:

Bestemmingsplan

1. goederen welke ter plaatse zijn vervaardigd, bewerkt, hersteld of verhandeld in overeenstemming met onder a tot en met g toegestane bedrijfsactiviteiten;
 2. goederen die in rechtstreeks verband staan met de ter plaatse gevestigde bedrijfsactiviteiten, mits die bedrijfsactiviteiten een wezenlijk bestanddeel uitmaken van de totale bedrijfsuitoefening;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 is detailhandel in textiel, schoeisel, lederwaren, huishoudelijke artikelen, voedings- en genotmiddelen en levende have en dierbenodigdheden niet toegestaan.
- met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, erven, infrastructuur, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de als 'Bedrijventerrein' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt maximaal 85%, dan wel maximaal het bestaande bebouwingspercentage;
- c. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter, dan wel maximaal de bestaande bouwhoogte;
- d. in afwijking van het gestelde onder c bedraagt de maximale bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';

- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m, dan wel minimaal de bestaande afstand.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter bovenop de maximaal toegestane bouwhoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
- c. de bouwhoogte van ondergeschikte bouwdelen op daken van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter bovenop maximaal toegestane bouwhoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte';

Bestemmingsplan

- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schoorstenen':
 - 1. maximaal 2 schoorstenen zijn toegestaan;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 22 m.
- e. in afwijking van het gestelde onder a bedraagt buiten het bouwvlak de bouwhoogte van
 - 1. erf- en terreinafscheidingen maximaal 2,5 m;
 - 2. vlaggenmasten, antennes en reclame-uitingen maximaal 8 m.

5.2.3 Bedrijfswoningen met daarbij horende bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bedrijfswoningen en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is

- maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m³, dan wel maximaal de bestaande inhoud;
- d. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 8 m, dan wel maximaal de bestaande bouwhoogte;
- e. bij een bedrijfswoning horende bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd:
 - 1. tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m², dan wel maximaal de bestaande gezamenlijke oppervlakte;
 - 2. tot een bouwhoogte van maximaal 7 m, dan wel maximaal de bestaande bouwhoogte;
 - 3. de bouwhoogte van carports en overkappingen bedraagt maximaal 3,25 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen

het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen ten behoeve van:

- a. detailhandel in volumineuze goederen;
- b. zelfstandige kantoren;
- c. Bevi-inrichtingen;
- d. vuurwerkbedrijven;
- e. seksinrichtingen;
- f. horeca;
- g. kwetsbare objecten.

Bestemmingsplan

5.4 Afwijking van de gebruiksregels

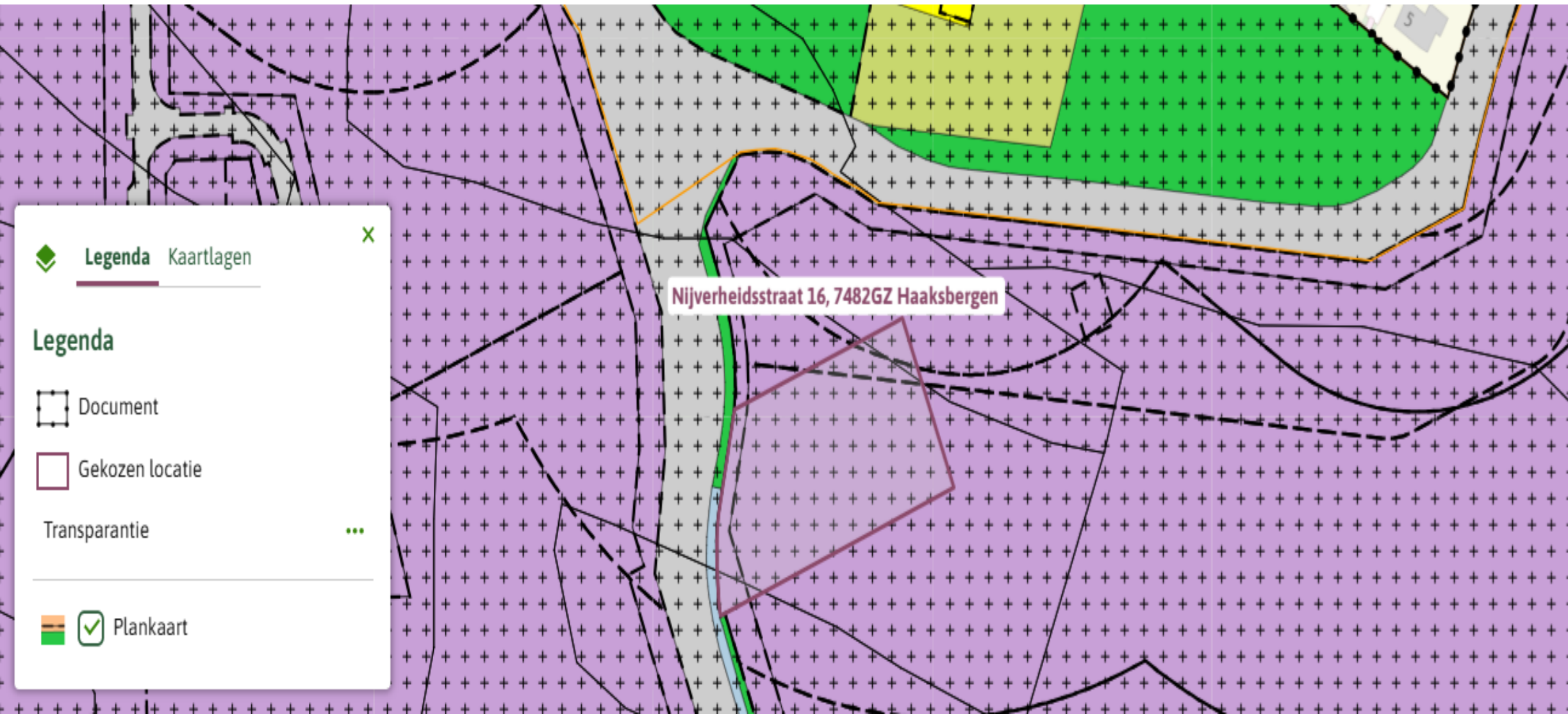
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van:

- a. het bepaalde in 5.1 ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dat naar aard en omvang gelijk is te stellen met de aangegeven categorieën bedrijven, mits dit bedrijf in vergelijking met de aangegeven categorieën bedrijven geen grotere en/of onevenredige afbreuk doet aan het woon-, werk- en leefmilieu door hinder en/of gevaar met dien verstande dat de functies en activiteiten als genoemd in 5.3.1 niet zijn toegestaan en er geen extra parkeer hinder mag ontstaan;
- b. het bepaalde in 5.1 en 5.3.1 onder f ten behoeve van de vestiging van een vrachtwagenparkeerterrein met kleinschalige horeca gelegenheid, onder de volgende voorwaarden en eisen:
 1. uit onderzoek blijkt dat de omgeving niet

onevenredig wordt geschaad en het vrachtwagenparkeerterrein niet zorgt voor overlast ten opzichte van omliggende woningen;

2. parkeren van vrachtwagens met gevaarlijke stoffen is expliciet niet toegestaan;
3. uitsluitend direct aan de vrachtwagenparkeerterrein gelieerde kleinschalige horeca in de vorm van een restaurant en/of cafetaria met aan de vrachtwagenparkeerterrein ondergeschikte sanitaire voorzieningen.

Bestemmingsplan

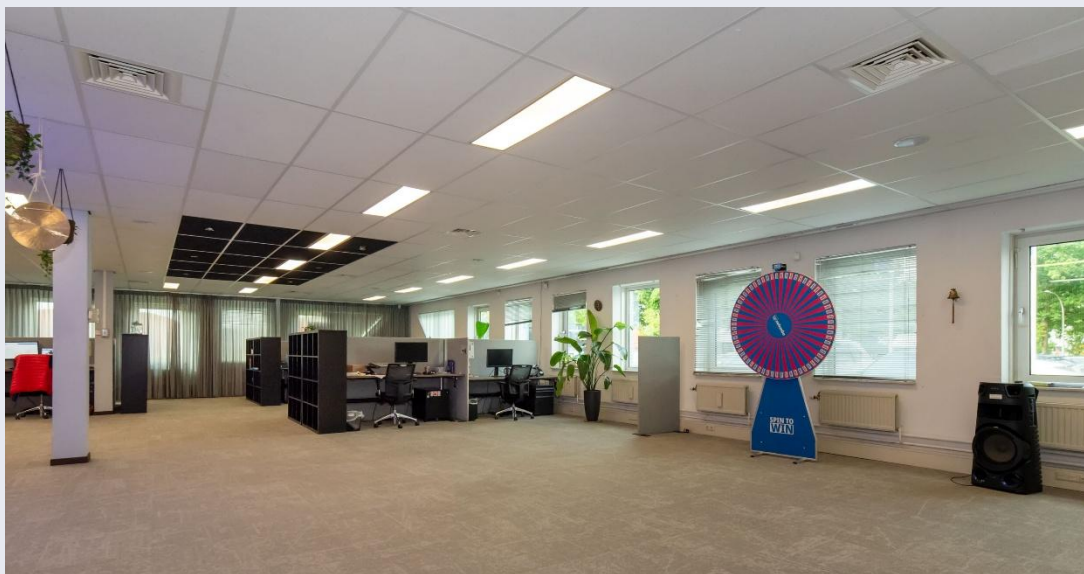


Foto's

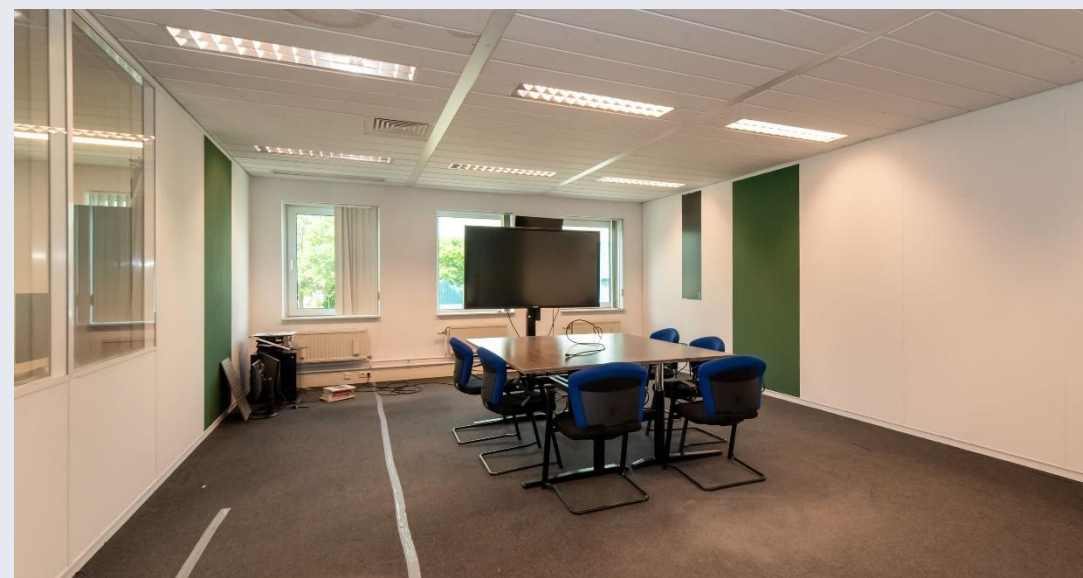


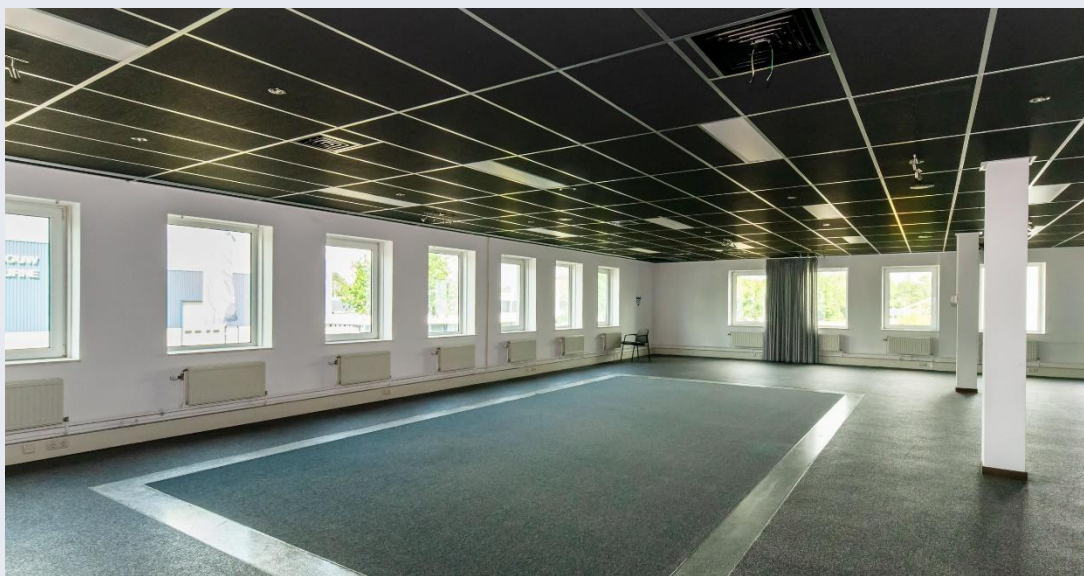
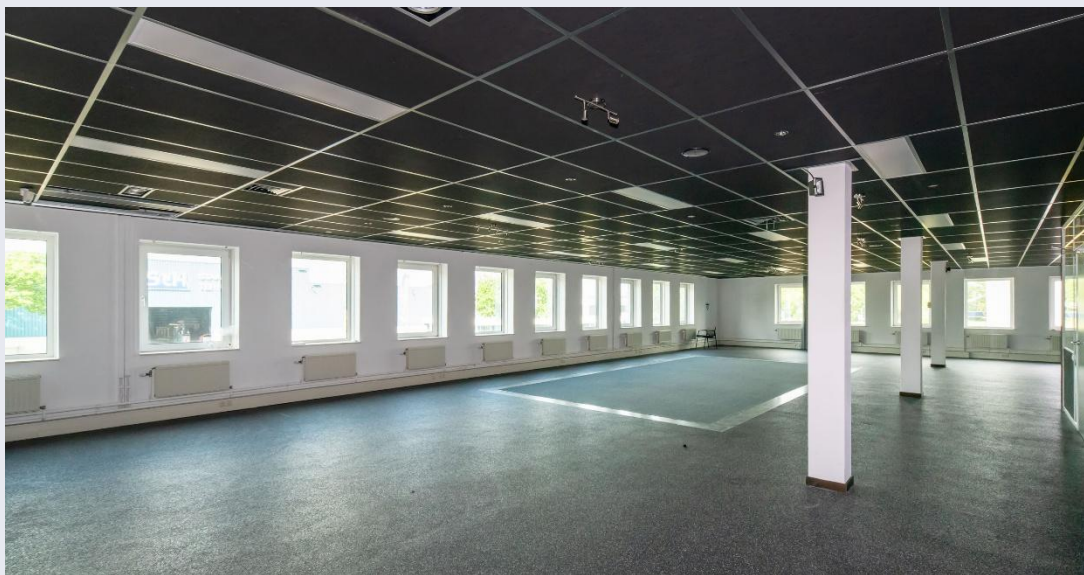


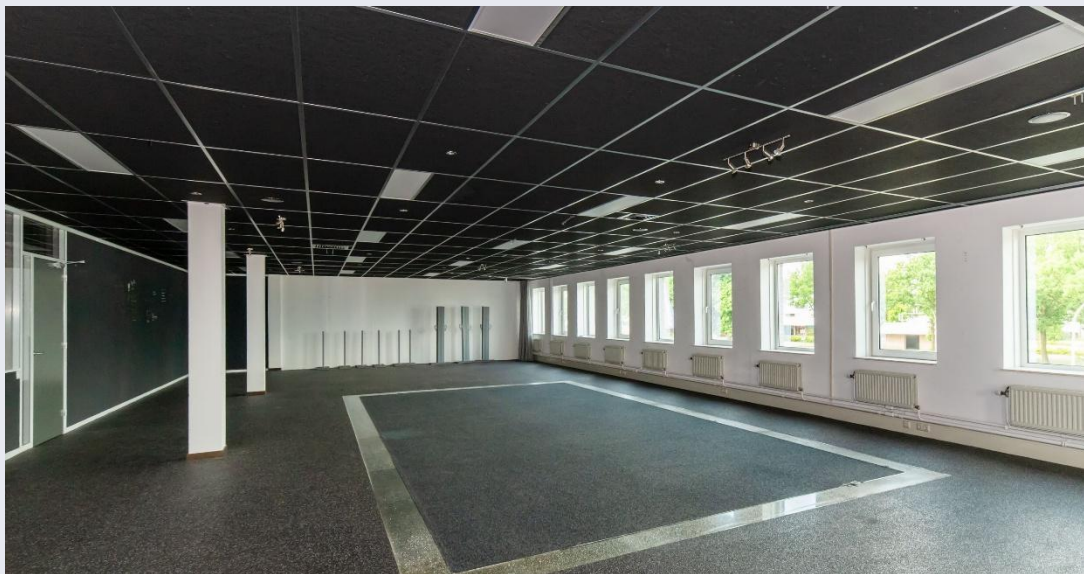




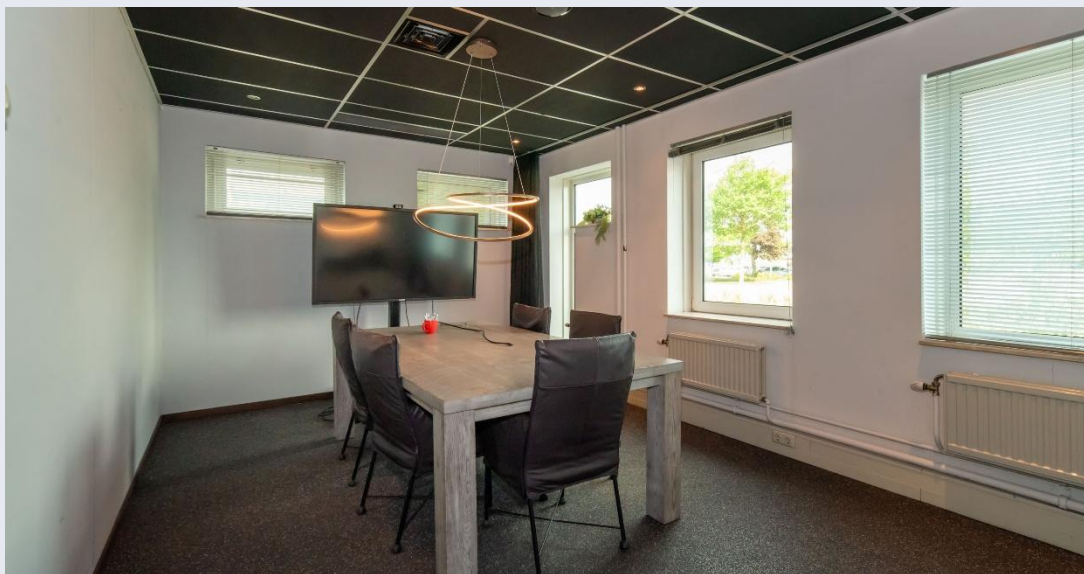








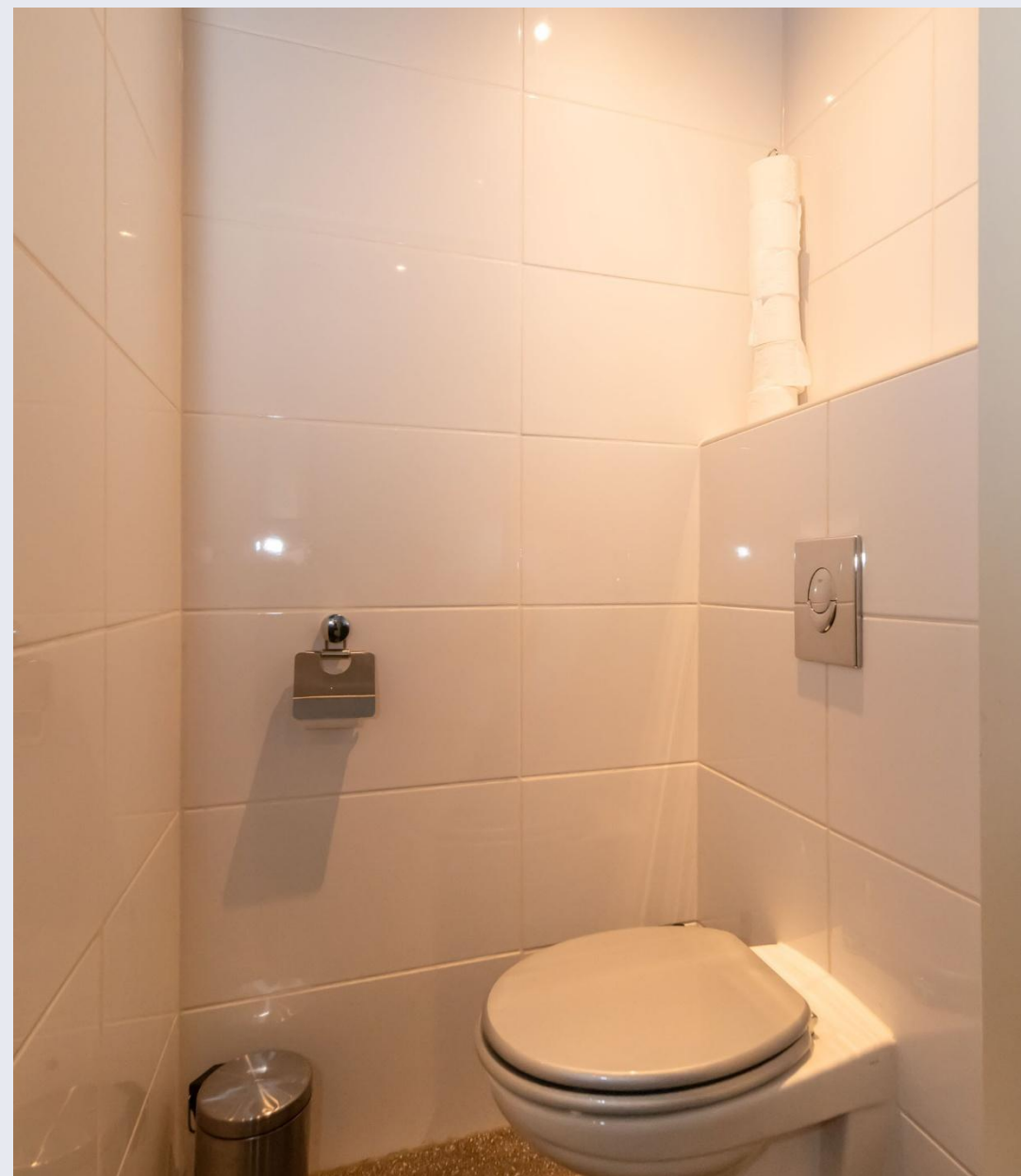
















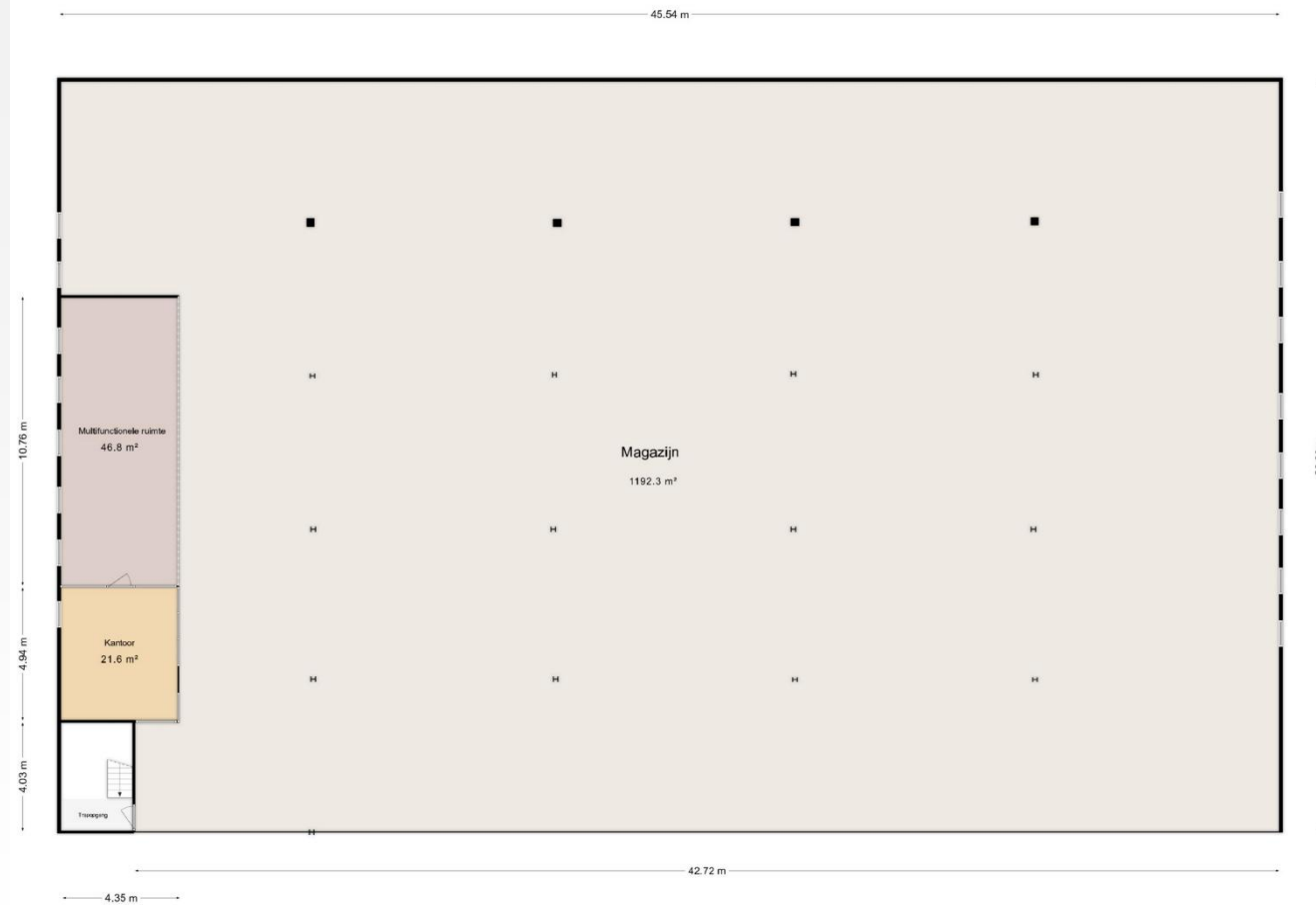


Plattegrond



Verdieping
Nijverheidsstraat 16 Haaksbergen
Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.

Plattegrond



Entresol
Nijverheidsstraat 16 Haaksbergen
Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.



Kadaster



Interesse in de Nijverheidsstraat 16? 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.