

Brochure

Haaksbergen Industriestraat 44A 7482 EZ



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.

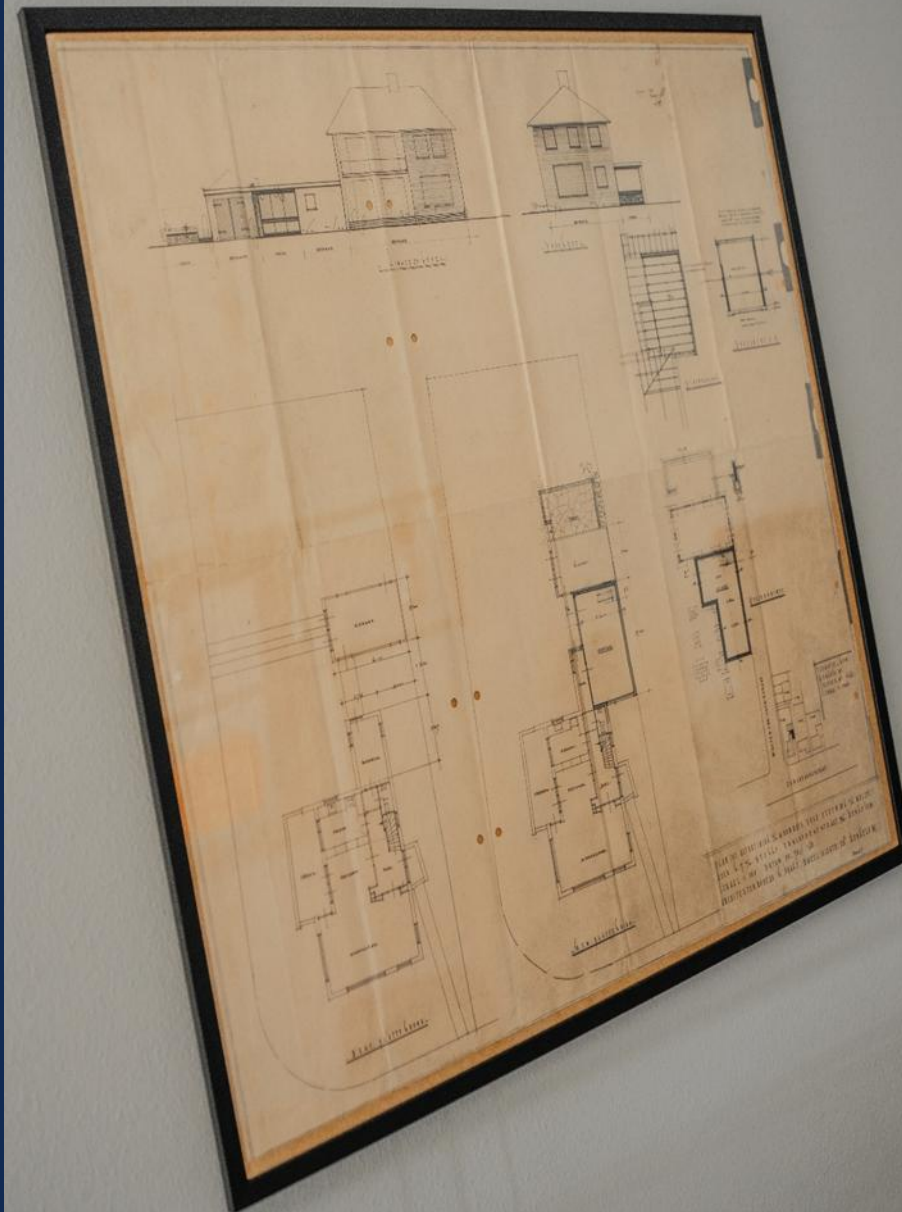
Zo kunnen we ons nog meer specialiseren in (commercieel) vastgoed, vastgoed beheer, taxaties voor zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.

Enschedesestraat 94

7511 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

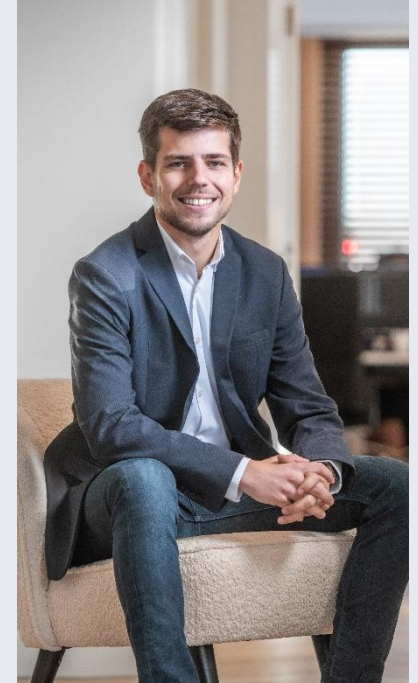
mieke@jbvastgoedadvies.nl



Eline Kleinsman

074 205 10 18

eline@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

06 43 20 39 00

tom@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

Omschrijving	5
Indeling en oppervlakte(n)	7
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
Foto's	13
Plattengrond	30
Kadaster	32



Omschrijving



Algemeen

Een multifunctionele bedrijfsruimte, onderdeel uitmakend van een groter bedrijfscomplex. Het bedrijfscomplex is multifunctioneel van opzet en zeer geschikt voor lichte productie- en/of groothandelsactiviteiten en overige klein industrie dan wel op- en overslag- doeleinden. De te verhuren bedrijfsruimte is direct aan de straatzijde op zicht gelegen en beschikt over een overdekte dock-/laadkuil met overheaddeur, en nog een overheaddeur alsmede 4 eigen parkeerplaatsen, direct voor het object gelegen.

Locatie

Het object is gelegen op industrieterrein "t Varck" waar reeds een honderdtal bedrijven gevestigd zijn. 't Varck is het grootste industrieterrein van Haaksbergen en kent een gevarieerd bedrijfsaanbod.

Het bedrijventerrein is reeds deels gerevitaliseerd. Daarnaast is het industrieterrein voorzien van het keurmerk Veilig Ondernemen.

Bereikbaarheid

Het object is goed bereikbaar door de ligging nabij de N18 richting Eibergen en Enschede, alsmede de N739 richting Hengelo met aansluiting op de Rijksweg A35 richting Amsterdam en Berlijn.

Omschrijving

Huurprijs

€ 4.375,- per maand, te vermeerderen met BTW.

Huurtermijn

Vanaf 2 (twee) jaren + 3 (drie) optie jaren, dan wel door partijen anders overeen te komen.

Parkeervoorzieningen

Op eigen terrein zijn voldoende parkeermogelijkheden door middel van 4 eigen parkeerplaatsen, alsmede 15 algemene parkeerplaatsen aan de zijde van het bedrijfscomplex.

Voorzieningen

Kantoorruimte:

- CV (gas) installatie met radiatoren;
- systeemplafonds v.v. verlichtingsarmaturen;
- toiletvoorziening;
- pantry, vloerbedekking en raambekleding.

Bedrijfsruimte:

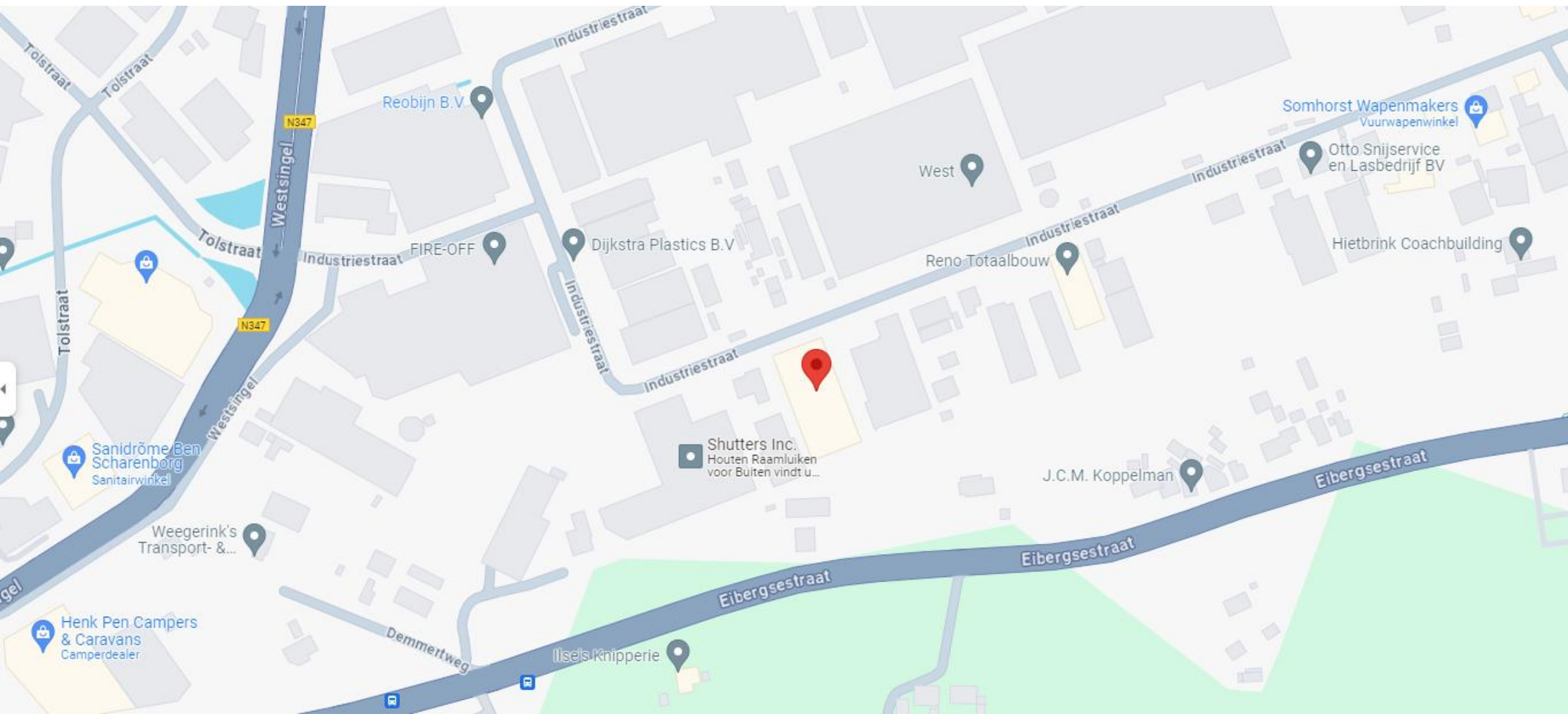
- gladde gecoate vloeren en bestraat buitenterrein;
- overheaddeur (elektrisch) met een hoogte van 415 cm en breedte van 395 cm;
- overdekte laadkuil met (elektrisch) overheaddeur met een hoogte van 500 cm en breedte van 465;
- (gas) heaters en plafond verwarmingspanelen;
- vrije hoogte variërend tussen circa 2,20 en 5 meter (i.v.m. verdiepingsvloer);
- verdiepingsvloer gedeeltelijk in overleg aan te passen (te demonteren).

Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M ²
Begane grond	Bedrijfsruimte	640
Begane grond	Kantoorruimte	70
Eerste verdieping	Bedrijfsruimte	602
Totaal		1.312

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

6.1 Bestemmingsomschrijving De als 'Gemengd'

bestemde gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. bedrijven die behoren tot de categorieën 1 en 2 conform [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - specifieke bedrijven' is tevens het bedrijf conform [Bijlage 2 SBI-codes specifieke bedrijven](#) toegestaan;
- d. sportscholen;
- e. detailhandel in volumineuze goederen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - verkoop vrije tijdsartikelen' is tevens detailhandel toegestaan in de volgende artikelen;
 1. kampeermiddelen;
 2. kampeerartikelen en luxe tuinartikelen tot maximaal 30% van de totale winkelvloeroppervlakte;
- g. bewoning van een bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

- h. het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning door de bewoner(s) van de betreffende woning ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - persoonsgebonden overgangsrecht';
- i. andere bestaande bedrijven, mits legaal aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan;
- 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:
 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, infrastructuur, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bestemmingsplan

6.2 Bouwregels

6.2.1 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 op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt aan één zijde minimaal 3 m, dan wel minimaal de bestaande afstand.

6.2.2 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 niet meer dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van ondergeschikte bouwdelen op daken van gebouwen bedragen maximaal 3 meter bovenop de maximaal toegestane bouwhoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
- d. 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.

Bestemmingsplan

6.2.3 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 bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd:
 1. tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m², dan wel ten 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.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen ten behoeve van:

- a. zelfstandige kantoren;
- b. Bevi-inrichtingen;
- c. vuurwerkbedrijven;
- d. seksinrichtingen;
- e. horeca.

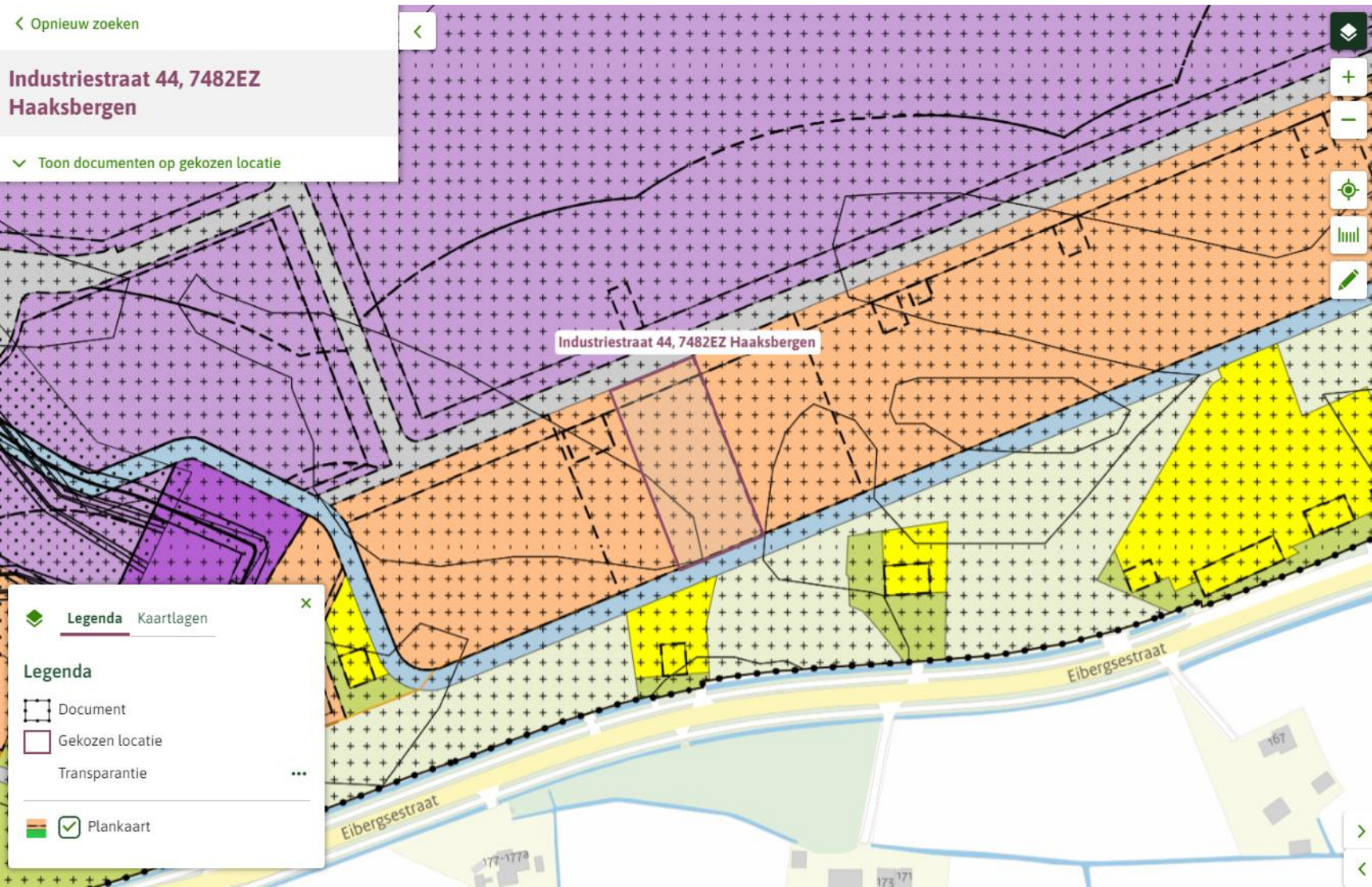
6.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. het bepaalde in 6.1 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 en er geen extra parkeerhinder optreedt;
- b. het bepaalde in 6.3 onder a en kantoor toestaan, mits de behoefte aan kantoorruimte op het bedrijventerrein is aangetoond.



Bestemmingsplan



Industrie-West

Bestemmingsplan Gemeente Haaksbergen

meer kenmerken

vastgesteld 22-12-2021 - vastgesteld

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (5)

Gemengd

Water

Waarde - Lage archeologische verwachting

Waarde - Hoge archeologische verwachting

Verkeer

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

specifieke vorm van bedrijf - sbi code 2561, 3311

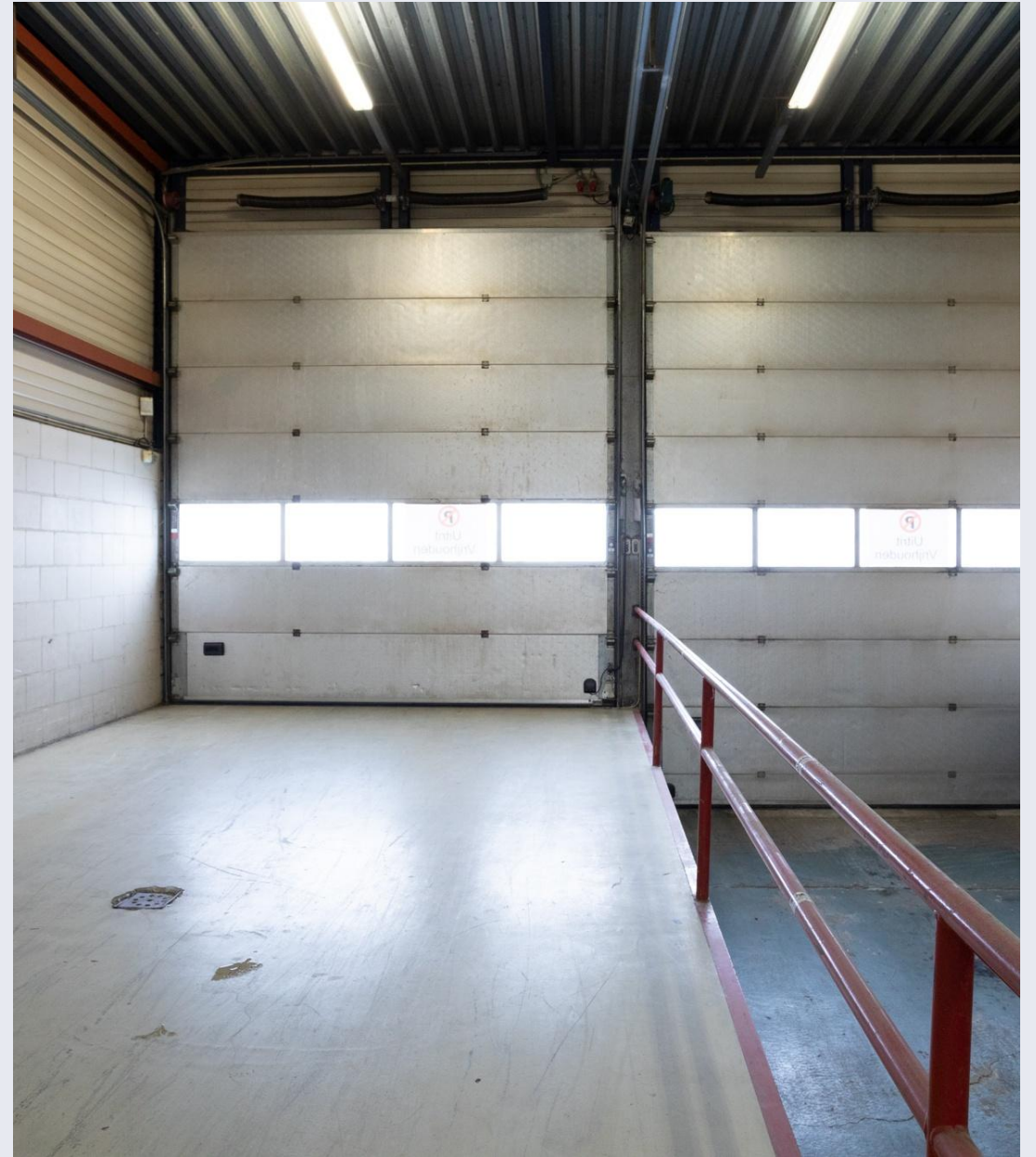
Gebiedsaanduidingen (1)

geluidzone - industrie

Foto's



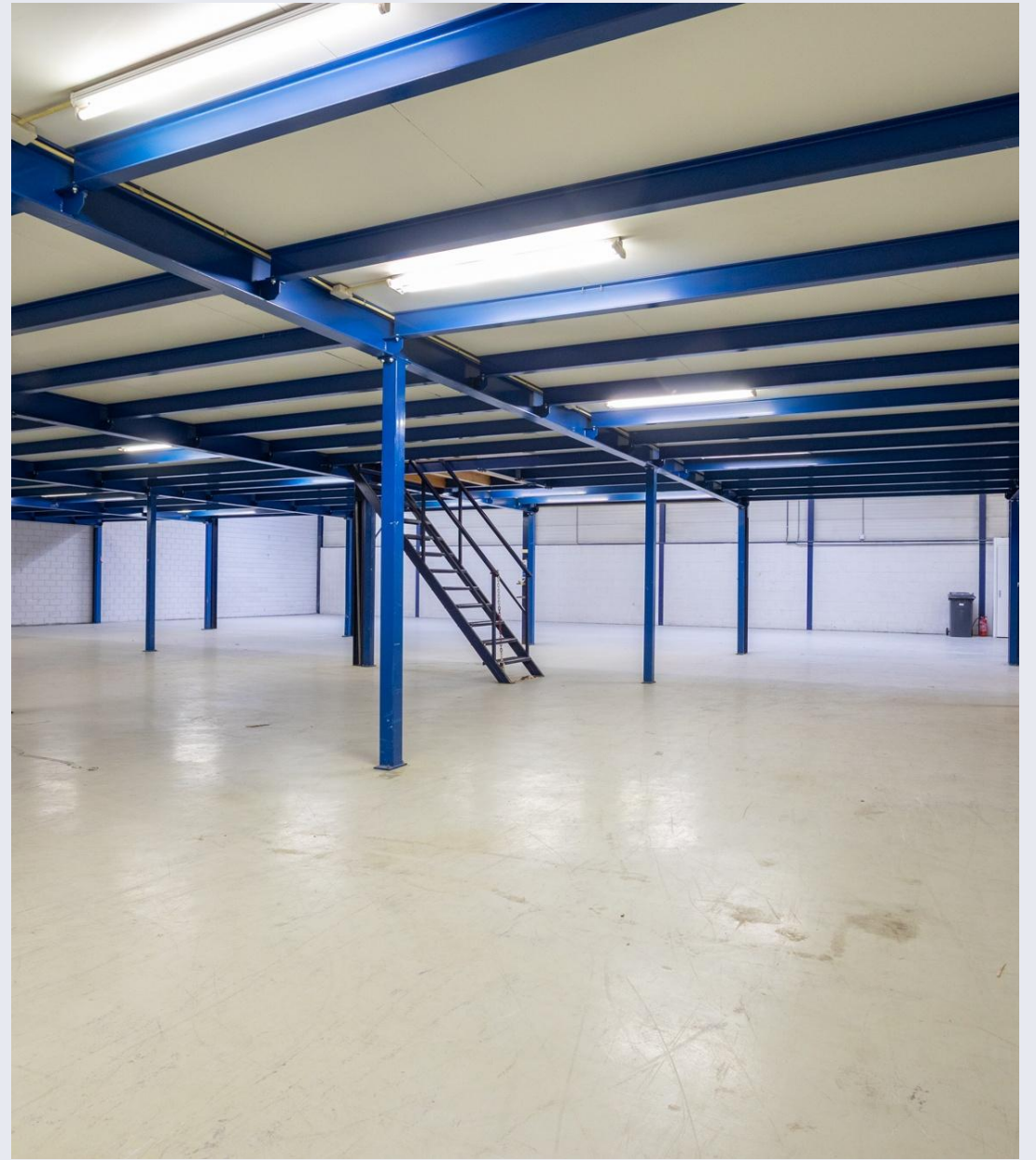


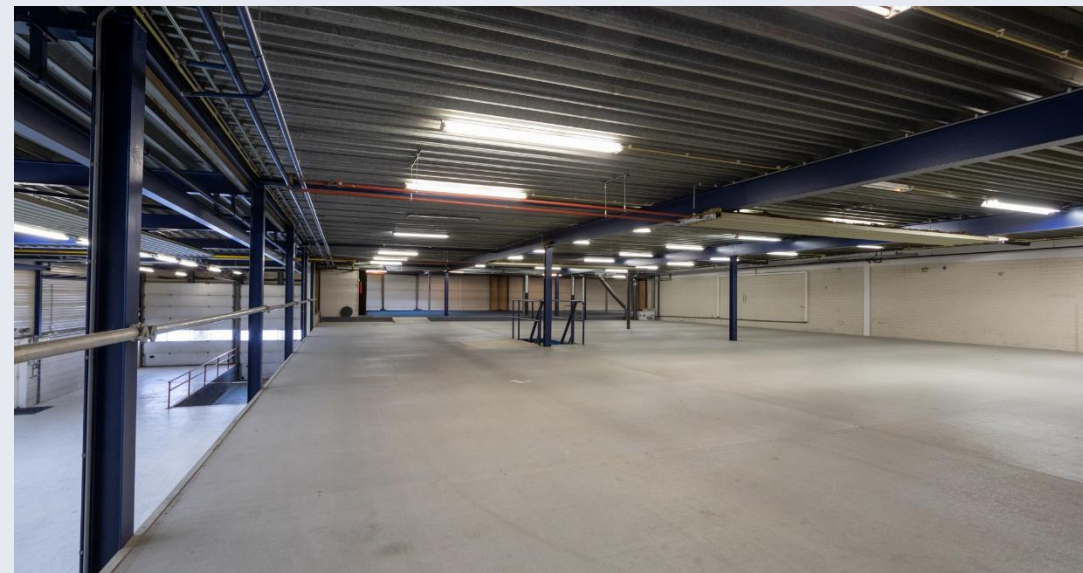




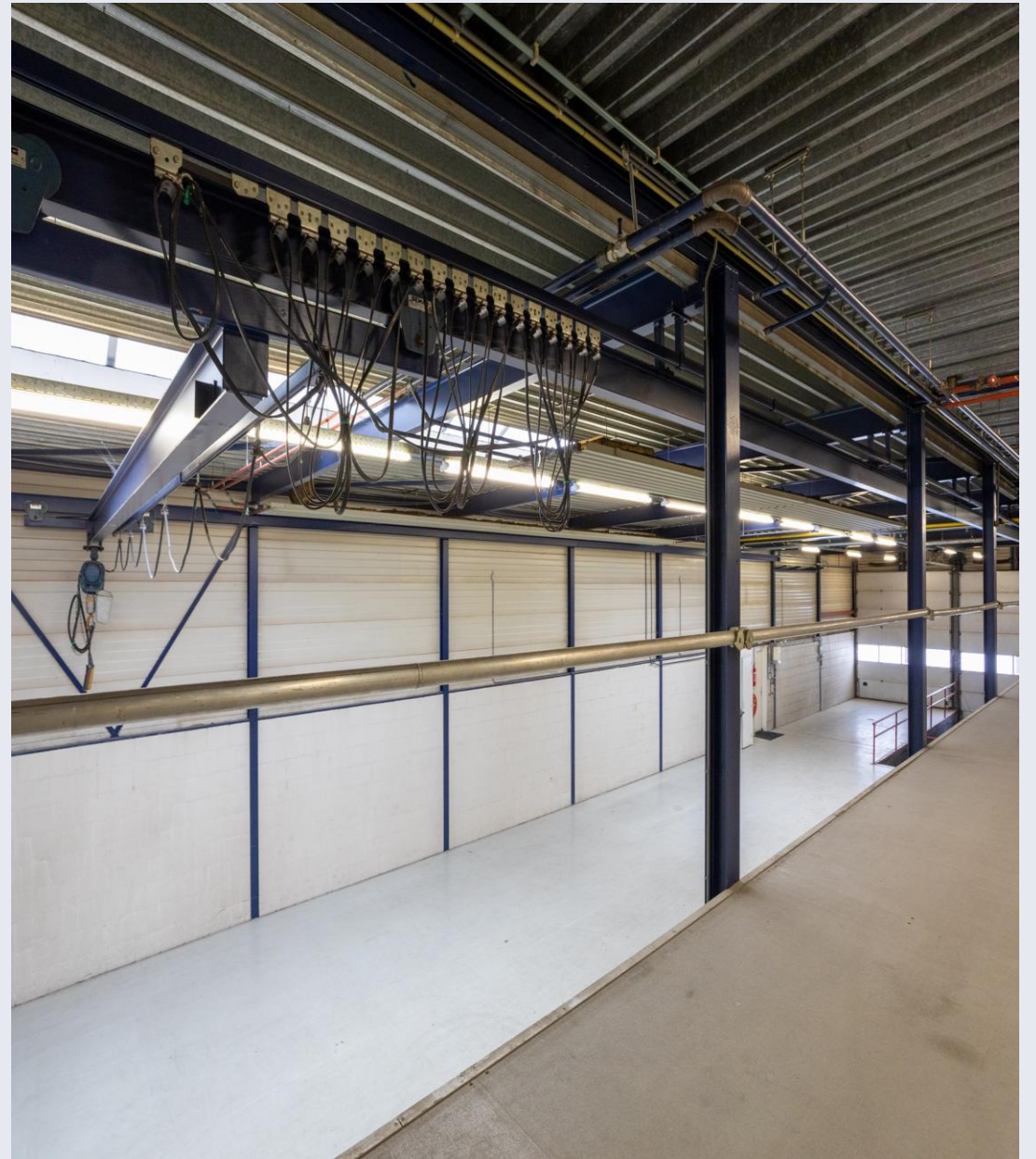


















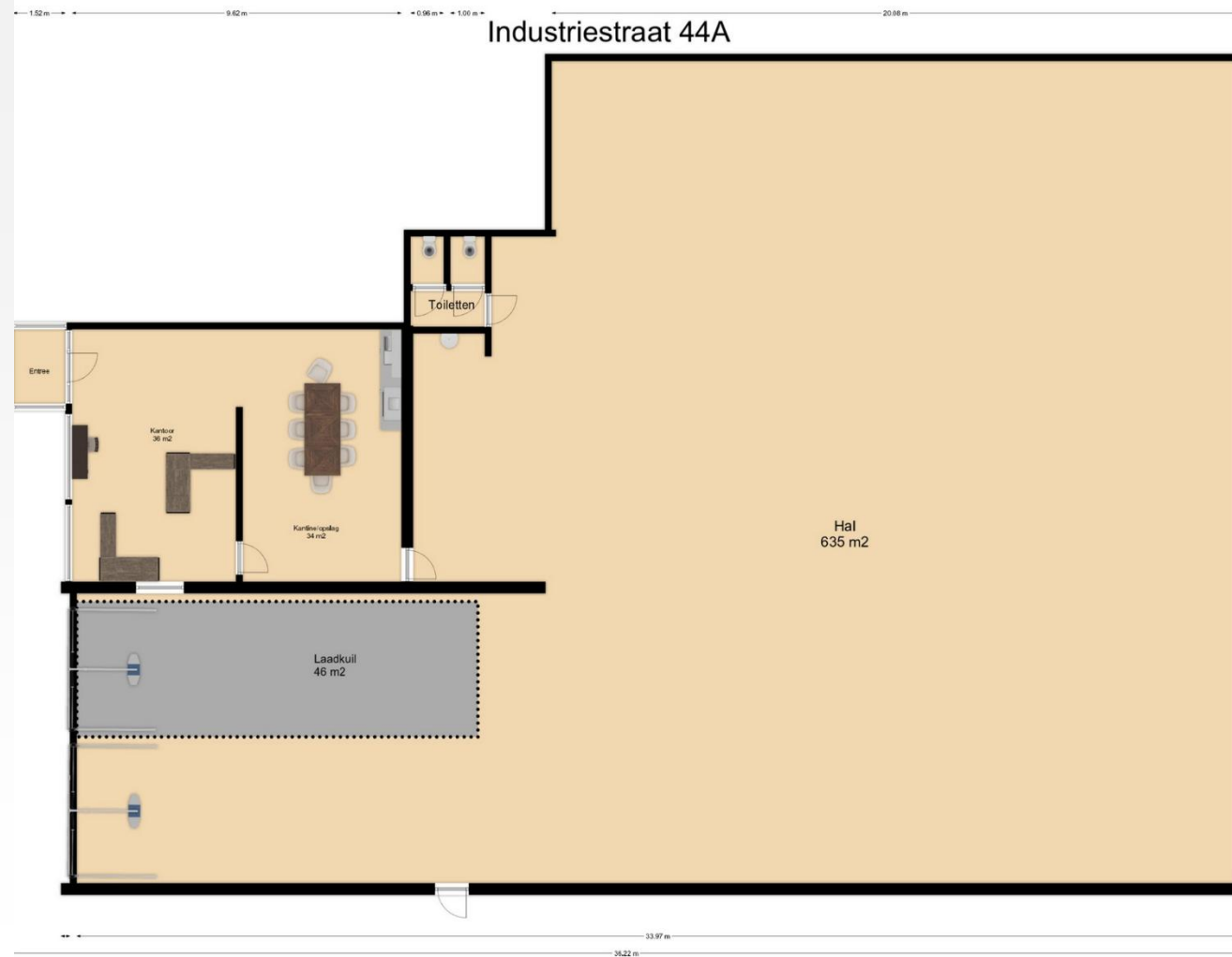




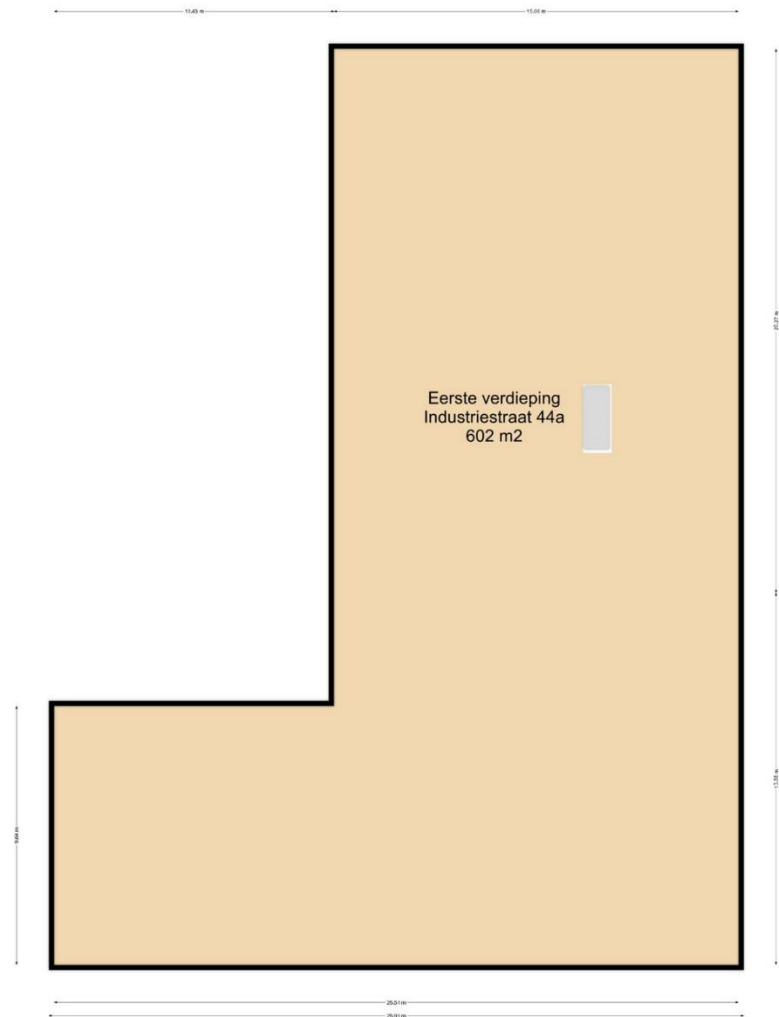




Plattegrond



Plattegrond



Kadaster



Interesse in de Industriestraat 44A? 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.