

BELEGGINGSOBJECT



Werfheegde 23, Haaksbergen

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44

TE KOOP
VERHUURD KANTOORGEBOUW
CIRCA 634 M² OPPERVLAKTE

Werfheegde 23 | Haaksbergen

OBJECT

Algemeen

Namens onze opdrachtgever bieden wij u exclusief aan dit grotendeels verhuurde kantoorgebouw, gelegen aan de Werfheegde 23 te Haaksbergen.

Het kantoorgebouw biedt op dit moment reeds huisvesting aan meerdere kantoorgebruikers en is derhalve zeer geschikt voor kleine zelfstandigen en mensen die vanuit een kantoor aan huis de overstap willen maken naar een zelfstandige kantoorruimte. Het object beschikt over uitstekende parkeervoorzieningen.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan “Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurserstraat, De Pas en Hassinkbrink” met als enkelbestemming “bedrijventerrein” met functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf-zone A.

Kadastraal

Adres	Werfheegde 23 te Haaksbergen
Gemeente	Haaksbergen
Sectie	K
Nummer	5134
Groot	1.158 m²



INDELING EN OPPERVLAKE(EN)

Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object verdeeld over twee bouwlagen bedraagt circa 633,85 m².

Bouwjaar

1965 – verbouwd in 1990 - aanbouw 1995.

Netto = Oppervlakte kantoorruimte
Bruto = Oppervlakte kantoorruimte + aandeel in de algemene (toegangs)ruimten

De oppervlakten zijn gemeten door verhurend/verkopend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

Bouwlaag	Kantoor nummer	Oppervlakte netto	Oppervlakte bruto
Begane grond	0.1 en 0.2	59,20 m²	82,88 m²
Begane grond	0.3	23,95 m²	33,53 m²
Begane grond	0.5	19,06 m²	26,68 m²
Begane grond	0.6	20,89 m²	29,25 m²
Begane grond	0.9	27,79 m²	38,91 m²
Begane grond	0.11	30,37 m²	42,52 m²
Begane grond	0.14	59,02 m²	82,63 m²
1 ^e verdieping	1.1 en 1.2	38,33 m²	53,66 m²
1 ^e verdieping	1.6, 1.8, 1.9 en 1.10	80,71 m²	113,00 m²
1 ^e verdieping	1.11	37,45 m²	52,43 m²
1 ^e verdieping	1.15	55,97 m²	78,36 m²
Totaal		452,74 m²	633,85 m²

INDELING EN BEZETTINGSGRAAD

Indeling en bezettingsgraad

De totale bezettingsgraad van het onderhavige object verdeeld over twee bouwlagen bedraagt 83%.

Bruto = Oppervlakte kantoorruimte + aandeel in de algemene (toegangs)ruimten

De oppervlakten zijn gemeten door verhurend/verkopend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

Bouwlaag	Kantoor nummer	Oppervlakte bruto	Huur status
Begane grond	0.1 en 0.2	82,88 m²	VERHUURD
Begane grond	0.3	33,53 m²	VERHUURD
Begane grond	0.5	26,68 m²	VERHUURD
Begane grond	0.6	29,25 m²	TE HUUR
Begane grond	0.9	38,91 m²	VERHUURD
Begane grond	0.11	42,52 m²	VERHUURD
Begane grond	0.14 en 0.15	82,63 m²	VERHUURD
1 ^e verdieping	1.1 en 1.2	53,66 m²	TE HUUR
1 ^e verdieping	1.6, 1.8, 1.9 en 1.10	113,00 m²	VERHUURD
1 ^e verdieping	1.11	52,43 m²	TE HUUR
1 ^e verdieping	1.15	78,36 m²	VERHUURD
Totaal		633,85 m²	

OPLEVERINGSNIVEAU

Algemeen

Het object wordt opgeleverd in huidige staat. Het betreft een “as-is – where-is” beoogde transactie.

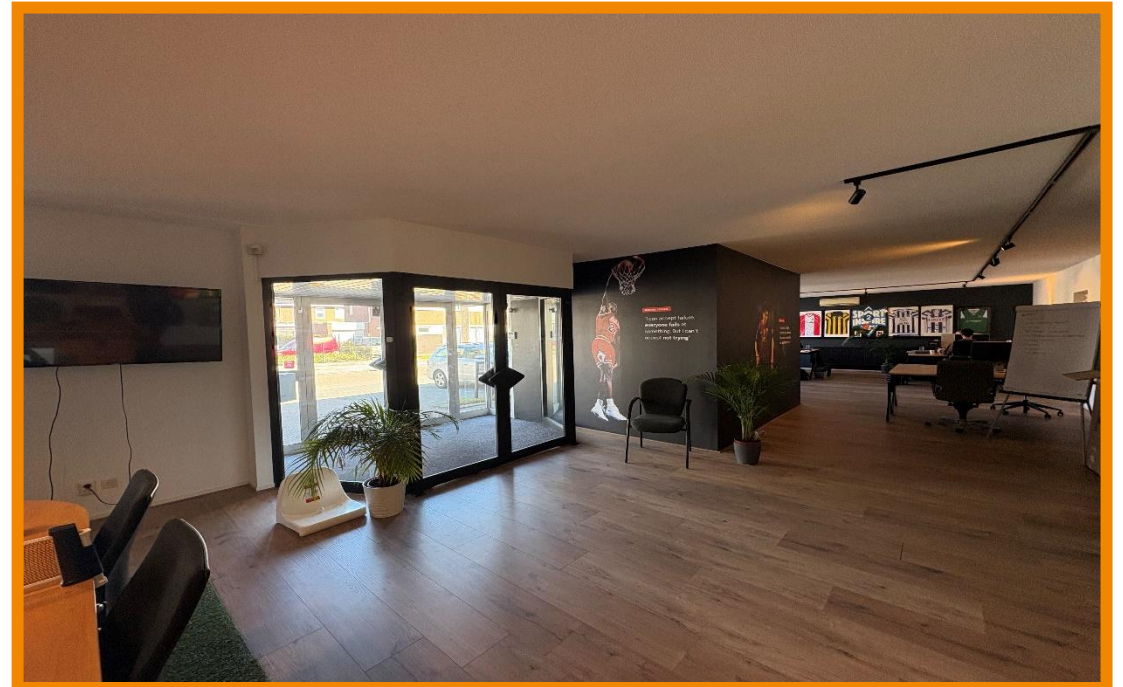
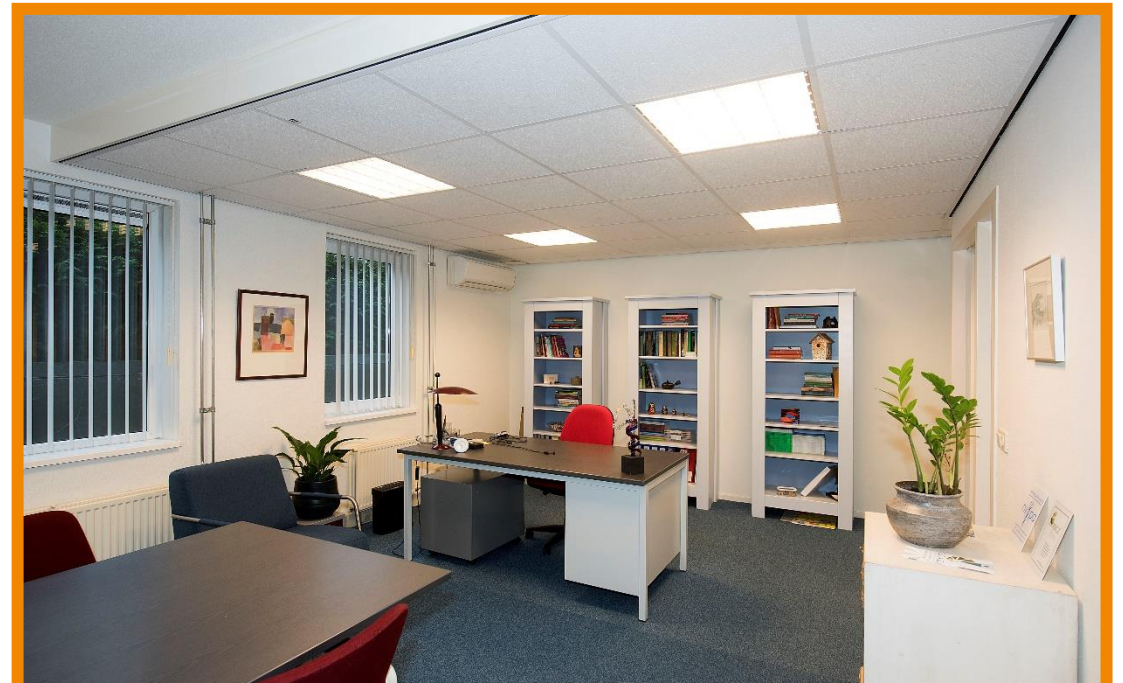
Daarnaast wordt verwezen wordt naar het voorzieningenniveau, zoals omschreven is in de diverse huurovereenkomsten.

Energielabel(s)

Het object is voorzien van meerdere energie labels C.

Bijzonderheden

Vanaf 01-01-2026 zal huurde Lei vertrekken uit kamer 1.15.



HUURGEGEVENS

Totale jaarlijkse huuropbrengst – prijspeil december 2025

Huidige netto huurstream € 48.916,64 per jaar, te vermeerderen met btw.

De geprognoseerde huurstream is € 66.500.00 per jaar, te vermeerderen met btw.

De gemiddelde huurprijs incl. aandeel in algemene ruimten per m² bedraagt derhalve ca. € 105,-- per m², te vermeerderen met btw.

De huidige servicekosten bedragen € 37,50 m²/jaar, te vermeerderen met btw,

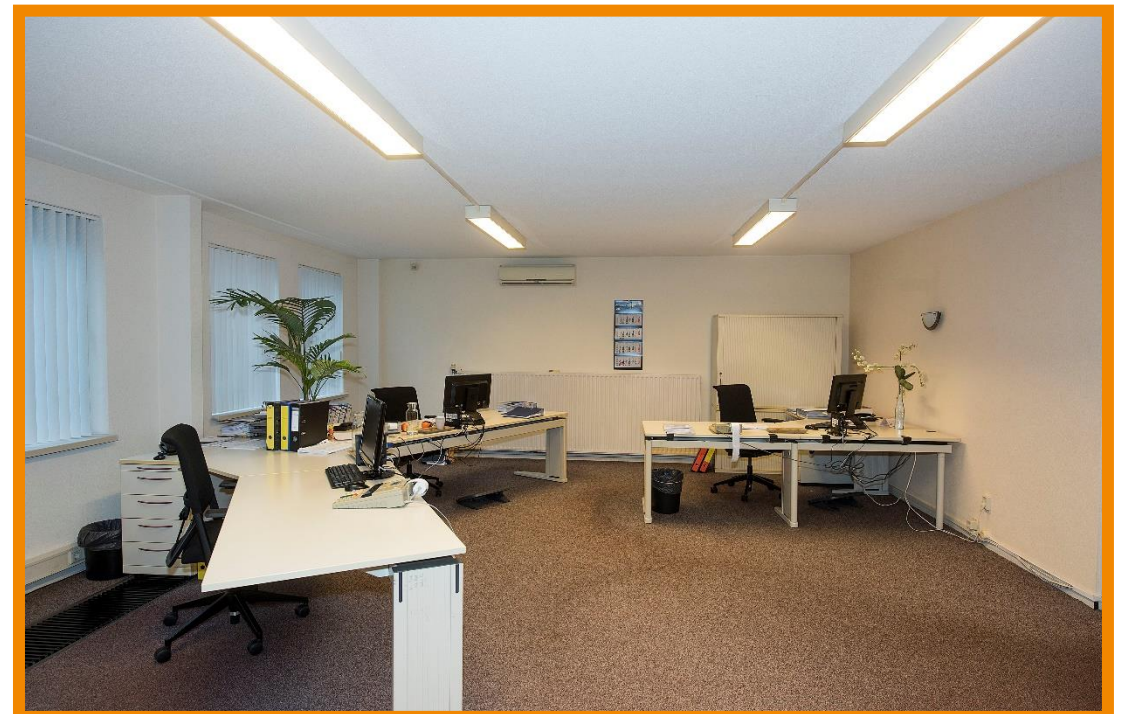
De looptijden van de huurders verschilt en varieert tussen de 12 en 24 maanden.

Een overzicht met de uitgangspunten van de huurovereenkomst en de bijbehorende huuropbrengsten per huurder is op aanvraag beschikbaar.

Totale jaarlijkse exploitatiekosten - verhuurder

2025 WOZ-eigenaar € 1.716,24 per jaar.

2025 Huidige opstal-/brandverzekering € 1701,72 per jaar.





KOOPGEGEVENS

Koopsom

Op aanvraag beschikbaar.

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij of af te geven aan de notaris uiterlijk 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.

Verkoopprocedure en gunning

Indien u tot aankoop wenst over te gaan, verzoeken wij u een schriftelijk voorstel in te dienen. Het voorstel dient te worden gemaild aan: a.engelbertink@snelderzijlstra.nl

Wij zullen de diverse voorstellen met onze opdrachtgever bespreken en een keuze maken voor de partij waarmee exclusief het koopproces zal worden ingegaan. Het doen van een bieding geeft geen exclusieve rechten.

LOCATIE EN OMGEVING

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is goed te noemen. De provinciale weg N18 richting Enschede alsmede de N347 richting de Rijkssnelweg A1 bevinden zich op enkele minuten rijden. Het centrum van Haaksbergen is eveneens op korte afstand gelegen.

Locatieaanduiding /Omgevingsfactoren

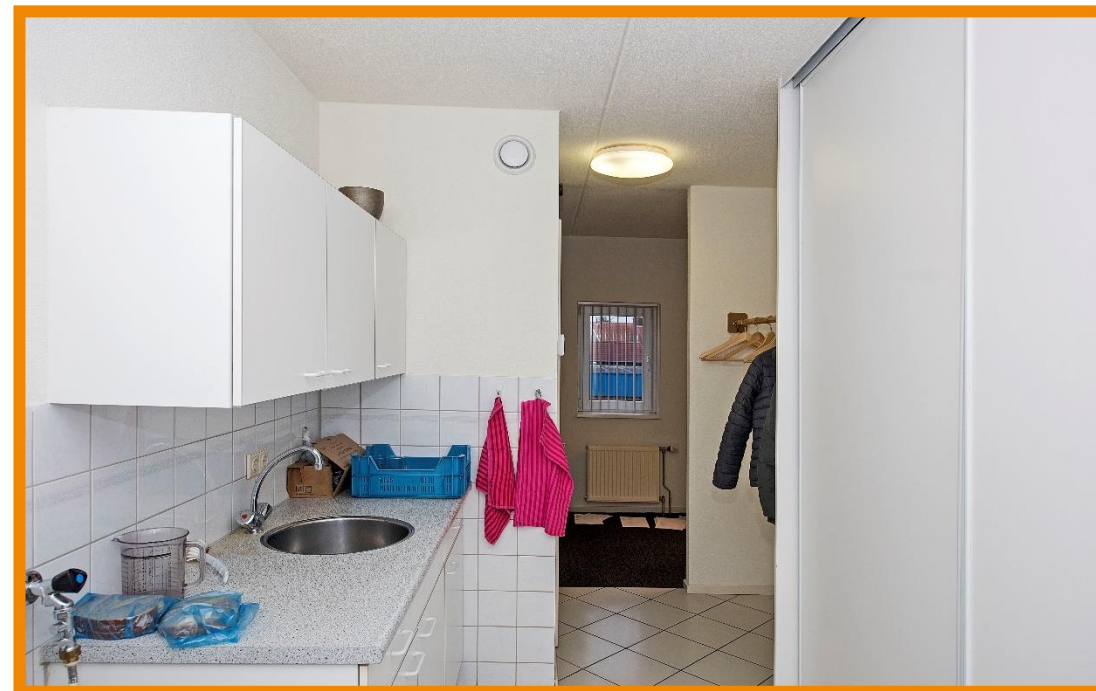
Het object is gesitueerd aan de rand van het industrieterrein 't Varck met in de directe omgeving een divers aanbod van bedrijven alsmede woningen die op korte afstand zijn gelegen.

Parkeren

Op eigen terrein zijn er 19 parkeerplaatsen, verdeeld aan de voorzijde van het object alsmede aan de achterzijde.

Milieubodemgesteldheid

Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voortzetting van het huidige gebruik belemmert of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object, dan wel het nemen van andere maatregelen (IBC-variant; isoleren, beheersen en controleren).



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding mogelijk op korte termijn, een en nader in goed overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S





Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars heeft binnen haar vakgebied op een breed terrein veel kennis en ervaring opgebouwd en is diep geworteld in deze regio.

Wij streven ernaar een full-service kantoor te zijn. Hierdoor zijn wij in staat op alle facetten van de vastgoedsector onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Voor ieder onderdeel staat ons kantoor garant voor een hoge mate van knowhow.

Het kantoor kenmerkt zich door een gezonde agressieve commerciële aanpak. Door de specialistische werkwijze en de directe betrokkenheid van de directieleden werkt men zeer resultaatgericht. Het kantoor positioneert zich in het hogere segment van de zakelijke vastgoedmarkt. Creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid, deskundigheid en rendement per m² zijn kernbegrippen.



Alexander Engelbertink
053 485 22 44



Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl
Wenheegde 2B | Haaksbergen



BIJLAGEN

Begane grond

373.20 m2 VVO

412.51 m2 BVO



Oppervlakten voor deze verdieping

	Totaal	412.51	m²
	Vides >4.0m2	00.00	m²
Bruto vloeroppervlakte			
		412.51	m²
NIET verhuurbaar	Parkeerruimte	00.00	m²
	Installatie oppervlakte	1.63	m²
	Vertikaal verkeersoppervlakte	00.00	m²
	Statische bouwdelen	35.12	m²
	Ruimte lager dan 1,5 meter	2.52	m²
	Gebruiksruimte	241.14	m²
VERHUURBAAR	Horizontaal verkeer	112.01	m²
	Sanitair	10.74	m²
	Kantine	10.21	m²
	Bedrijfsruimte	00.00	m²

som =

Enschedeestraat 2
7575 AB Oldenzaal

T +31 (0)541 760 050
F +31 (0)541 760 051
E www.somis.nl

opdrachtgever : de heer Klein Rot
projectnummer : 17.152
project : Haaksbergen, Werfheegde 23
onderwerp : NEN2580
onderdeel : begane grond

getekend : MP
datum : 13-11-2017
schaal : 1:150
formaat : A3
versie : definitief

wijziging: getekend:
a: 29-11-2017
b:
c:
d:
tekeningnummer: **B0-1**

Eerste verdieping

263.10 m2 VVO

301.40 m2 BVO



Oppervlakten voor deze verdieping

	Totaal	301.41	m²
	Vides >4.0m2	00.00	m²
Bruto vloeroppervlakte			
	Parkeerruimte	00.00	m²
	Installatie oppervlakte	1.55	m²
	Vertikaal verkeersoppervlakte	5.57	m²
	Statische bouwdelen	31.22	m²
	Ruimte lager dan 1,5 meter	00.00	m²
VERHUURBAAR			
	Gebruiksruimte	212.46	m²
	Horizontaal verkeer	29.08	m²
	Sanitair	9.85	m²
	Kantine	11.68	m²
	Bedrijfsruimte	00.00	m²

som =

Enschedeestraat 2
7575 AB Oldenzaal

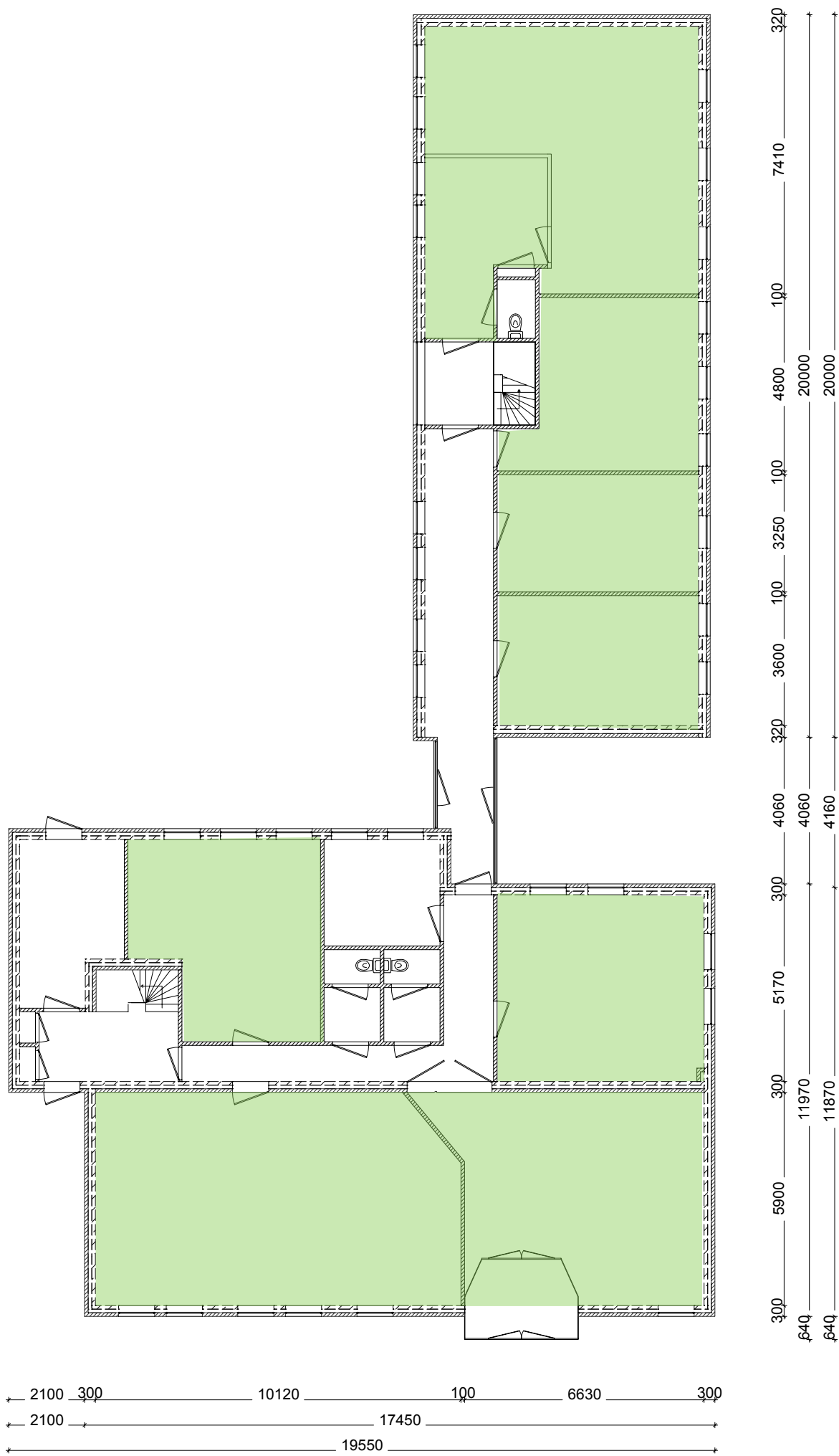
T +31 (0)541 760 050
F +31 (0)541 760 051
E www.somis.nl

opdrachtgever : de heer Klein Rot
projectnummer : 17.152
project : Haaksbergen, Werfheegde 23
onderwerp : NEN2580
onderdeel : eerste verdieping

getekend : MP
datum : 13-11-2017
schaal : 1:150
formaat : A3
versie : definitief

wijziging: getekend:
a: 23-11-2017
b:
c:
d:
tekeningnummer: **B1-1**

Verhuurde staat



som =

Enschedesestraat 2
7575 AB Oldenzaal
T +31 (0)541 760 050
F +31 (0)541 760 051
E www.somis.nl

opdrachtgever : de heer Klein Rot
projectnummer : 17.152
project : Haaksbergen, Werfheegde 23
onderwerp : bouwkundige plattegrond
onderdeel : begane grond

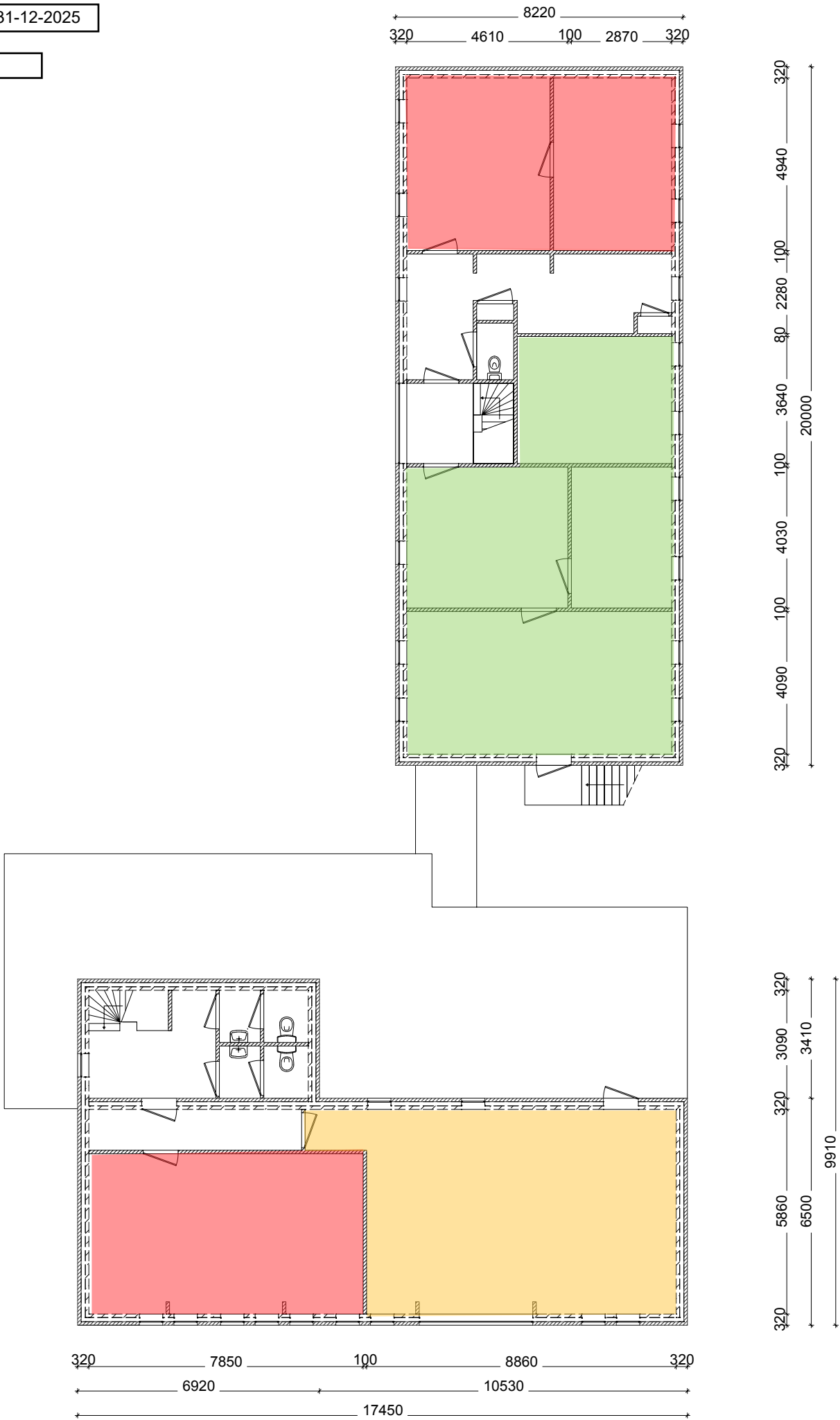
getekend : MP
datum : 13-11-2017
schaal : 1:150
formaat : A3
versie : definitief

wijziging: getekend:
a:
b:
c:
d:
tekeningnummer: **A0-1**

Verhuurde staat

Verhuurde tot 31-12-2025

Leegstand



som

=

Enschedesestraat 2

7575 AB Oldenzaal

T +31 (0)541 760 050

F +31 (0)541 760 051

E www.somis.nl

opdrachtgever : de heer Klein Rot projectnummer : 17.152 project : Haaksbergen, Werfheegde 23 onderwerp : bouwkundige plattegrond onderdeel : eerste verdieping	getekend : MP datum : 13-11-2017 schaal : 1:150 formaat : A3 versie : definitief	wijziging: getekend: a: b: c: d: tekeningnummer: A1-1
--	---	---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

— Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 21 november 2017
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

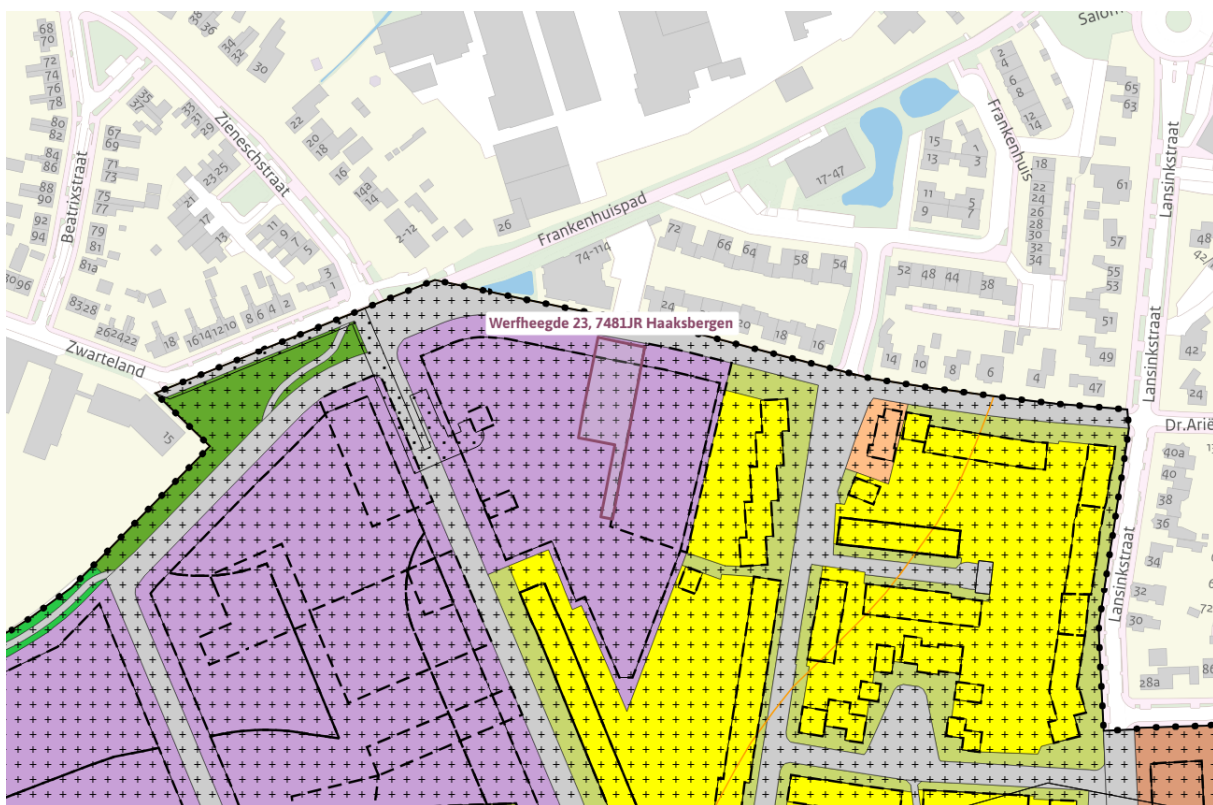
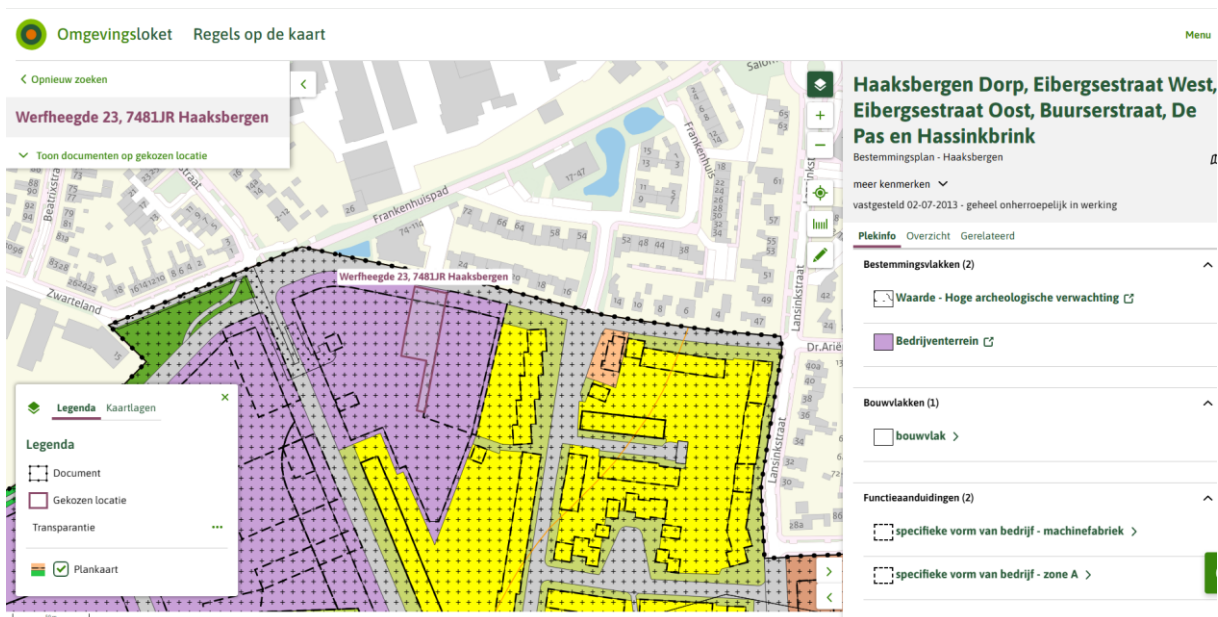
HAAKSBERGEN

K

5134



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 databankenrecht.



Artikel 6 Bedrijventerrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zone A', voor bedrijven tot en met categorie 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', die als bijlage bij deze regels is gevoegd en voor gasontvangststation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zone B', voor bedrijven tot en met categorie 3.1 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', die als bijlage bij deze regels is gevoegd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zone C', voor bedrijven tot en met categorie 3.2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', die als bijlage bij deze regels is gevoegd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a t/m c zijn tevens bestaande legale bedrijven ter plaatse van bestaande bouwpercelen toegestaan indien deze niet voldoen aan de ter plaatse geldende maximale bedrijfscategorie;
- e. opslag van materialen ten behoeve van de bedrijfsuitvoering;
- f. bestaande perifere detailhandel en/of detailhandel in volumineuze goederen;

in afwijking van het bepaalde onder a t/m c zijn de gronden tevens bestemd voor:

- g. garenhandel en spoelerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garenhandel en spoelerij';
- h. machinereparatiewerkplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinereparatiewerkplaats';
- i. machinefabriek, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinefabriek';
- j. timmerbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerbedrijf';
- k. constructie en laswerkplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructie en laswerkplaats';
- l. touringcarbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - touringcarbedrijf';
- m. slachterij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - slachterij';
- n. autoherstelinrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoherstelinrichting';
- o. metaalwaren en installatiebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalwaren en installatiebedrijf';

- p. kantoren of magazijnen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kantoren en of magazijnen';
- q. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- r. een antennemast ten behoeve van de mobiele telefonie uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';

met daarbij behorende:

- s. bedrijfswoningen;
- t. reclame-uitingen;
- u. gebouwen;
- v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- w. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- x. tuinen;
- y. erven;
- z. terreinen;
- aa. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- bb. groenvoorzieningen;
- cc. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden waarbij geldt dat per 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlakte voor bedrijfsgebouwen dient te worden voorzien in tenminste 1,3 parkeerplaats(en).

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht;

- b. het bebouwingspercentage van een bouwperceel bedraagt maximaal 70% van het bouwperceel;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m, dan wel ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- d. de afstand van een gebouw tot enige perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen, tenzij deze grens wordt gevormd door een openbare weg (rijweg inclusief rabatten, parkeerstroken, groenstroken, voet- en fietspaden e.d.) in welk geval deze afstand niet minder dan 5 m mag bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d is het toegestaan dat ten behoeve van kleinschalige bedrijven één zijgevel en één achtergevel van een gebouw samenvallen met de perceelsgrens, met dien verstande dat bouwen op de perceelsgrens alleen mag wanneer een gebouw aan elkaar worden gebouwd met een gebouw op het naastgelegen bouwperceel.

6.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bedrijf is maximaal één inpandige bedrijfswoning toegestaan. Indien er in de bestaande situatie sprake is van een niet-inpandige bedrijfswoning, dan geldt bij een volledige nieuwbouw van een bedrijfswoning niet de voorwaarde van een inpandige bedrijfswoning;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- c. bij een bedrijfswoning mogen vrijstaande en aangebouwde bijbehorende bouwwerken worden opgericht;
- d. voor de onder sub c bedoelde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. het maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag 50 m² bedragen;
 - 2. de goothoogte respectievelijke bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m. respectievelijk 5 m;
 - 3. de bijbehorende bouwwerken uitsluitend vanaf 3 m achter de voorgevel van de bestaande bedrijfswoning opgericht mogen worden.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer dan bedragen dan 6 m;
- c. voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' geldt een maximale bouwhoogte van 45 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Algemeen

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de milieusituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 5. de sociale veiligheid;
 - 6. de externe veiligheid.
- b. De nadere eisen, als genoemd onder a, dienen betrekking te hebben op:
 - 1. de situering van de gebouwen om een goede verkeersafwikkeling en -veiligheid te verzekeren;
 - 2. de situering en de omvang (lengte en breedteverhouding) van nieuw op te richten bebouwing om te bevorderen dat (met de architectuur van de gebouwen en de situering van een showroom) het aanzien van het bedrijventerrein als totaliteit een positief element vormt voor de herkenbaarheid van het bedrijventerrein;

3. de situering van de terreinverlichting en andere lichtuitstralende wijzigings- en aanduidingselementen teneinde hinderlijke lichtuitstraling c.q. negatieve beïnvloeding van de verkeersveiligheid te voorkomen.

6.3.2 Procedure

Voor het stellen van nadere eisen geldt de in artikel 35 vermelde voorbereidingsprocedure.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. lid 6.2.1, sub c, en toestaan dat de maximale bouwhoogte 8,5 m bedraagt.

6.4.2 Afwegingskader

- a. Een in 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien een evenredige belangenafweging heeft plaatsgevonden, waarbij betrokken worden:
 1. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
 2. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
 3. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid;
 4. bouw-/andere werkzaamheden die plaatsvinden binnen de beschermingszones van waterlopen (5 m van uit de insteek), zijn slechts toelaatbaar indien een watervergunning is verkregen van het waterschap.

6.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder strijdig gebruik wordt in elk geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen ten behoeve van:
 - 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in onderdeel D van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht;
 - 2. zelfstandige kantoren;
 - 3. detailhandel;
 - 4. Bevi-inrichtingen;
 - 5. vuurwerkbedrijven;
 - 6. seksinrichtingen;
 - 7. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit M.E.R. 1994, met uitzondering van de in 6.1 genoemde functies.
- b. Er dient op eigen terrein te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.
- c. Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep zijn de volgende bepalingen van toepassing:
 - 1. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m²;
 - 2. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
 - 3. de activiteit moet worden uitgeoefend door een bewoner van de woning.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in 6.1 onder a, b en c voor bedrijven die niet voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te

stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën zoals toegestaan op grond van het bepaalde onder 6.1 onder a, b en c , met dien verstande dat:

1. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
 2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 3. geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in onderdeel D van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht niet zijn toegestaan;
- b. het bepaalde in 6.1 sub a, b en c voor bedrijven in één milieucategorie hoger dan is toegestaan, mits deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de ter plaatse toegestane bedrijven, die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
1. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
 2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 3. geluidzoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in onderdeel D van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht niet zijn toegestaan;
- c. het bepaalde in 6.5 sub a, onder 2, voor het toestaan van zelfstandige kantoren, mits de direct aangrenzende bedrijven een maximale bedrijfscategorie hebben van 3.2;
- d. het bepaalde in 6.5 sub a voor het toestaan van nieuwe detailhandel in volumineuze goederen en productiegebonden en/of perifere detailhandel;
- e. het bepaalde in 6.5 sub a voor het uitoefenen van detailhandel in een bouwmarkt, mits aan de hand van verricht onderzoek is gebleken, dat binnen Haaksbergen nog voldoende distributieplanologische ruimte bestaat voor de vestiging van een bouwmarkt;
- f. het bepaalde in 6.5 sub a het uitoefenen van detailhandel in goederen, die een eerstegraads verwantschap hebben c.q. in rechtstreeks verband staan met de hiervoor onder d bedoelde goederen, mits deze detailhandel als een ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de onder d omschreven bedrijfsvoering plaatsvindt;
- g. het bepaalde in 6.5 sub a het uitoefenen van detailhandel in ter plaatse vervaardigde, bewerkte en herstellende goederen, als ondergeschikt en niet-zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
- h. het bepaalde in 6.1 voor het toestaan van een antennemast ten behoeve van de mobiele telefonie;

- i. de onder c t/m g bedoelde afwijking mag slechts worden verleend, indien voldoende parkeergelegenheid en een adequate afwikkeling van het verkeer is verzekerd.

6.6.2 Afwegingskader

- a. De in 6.6.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 4. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 5. de milieusituatie;
 - 6. de verkeersveiligheid;
 - 7. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 8. de sociale veiligheid;
 - 9. de externe veiligheid.
- b. Werkzaamheden die plaatsvinden binnen de beschermingszones van waterlopen (5 m van uit de insteek), zijn slechts toelaatbaar indien een watervergunning is verkregen van het waterschap.