



# TE HUUR

## BEDRIJFSRUIMTE (unit 2)

**Haaksbergerstraat 469A, Enschede**

Vragen? Bel Elizabeth Molema | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan een functionele bedrijfsruimte (unit 2) gelegen aan de drukke doorgaande weg de Haaksbergerstraat 469A te Enschede. De unit is reeds voorzien van een nieuwe overheaddeur en is ca. 275 m<sup>2</sup> groot.

De ruimte maakt onderdeel uit van een kleinschalig bedrijfsverzamelgebouw en is via zowel de Haaksbergerstraat als de Brusselstraat te bereiken. De onderhavige unit heeft een eigen entree met 5 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Koppelen van de naastgelegen unit (unit 1) is mogelijk, waardoor er een bedrijfsruimte ontstaat van circa 500 m<sup>2</sup>.

### Bestemmingsplan

"Boswinkel 2018" met als enkelbestemming bedrijf.

### Kadastraal

Gemeente	Lonneker
Sectie	H
Nummer	4243 (deels)

## Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 275 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Bedrijfsruimte * (nr. 2 plattegrond)	275 m <sup>2</sup>
Totaal		275 m <sup>2</sup>

\* Koppelen van de naastgelegen unit 1 (ca. 225 m<sup>2</sup>) is mogelijk, waardoor er een bedrijfsruimte ontstaat van circa 500 m<sup>2</sup>.

De oppervlakten zijn gemeten door verhurend 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.





## OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

### Algemeen

- Toilet
- Keukenblok
- Overheaddeur 1x (elektrisch)
- Separate loopdeur
- Verlichtingsarmaturen



## HUURGEGEVENS

### Huurprijs

€ 1.495,- per maand te vermeerderen met btw.

### Huurtermijn

In overleg doch minimaal 1 jaar.

### Verlengingstermijn

In overleg.



## **Opzegtermijn**

In overleg.

## **BTW**

Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-ervangende opslag worden berekend.

## **Zekerheidsstelling**

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief eventuele servicekosten en inclusief btw.

## **Indexering**

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI - Alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.



## LOCATIE

### Bereikbaarheid

Het object is gelegen aan de Haaksbergerstraat. Deze straat sluit direct aan op de Singels rondom Enschede, waardoor omliggende dorpen en steden goed bereikbaar zijn. Het object is goed te bereiken met de auto alsook met het openbaar vervoer door de verschillende bus-opstapplaatsen aan de Haaksbergerstraat.

### Omgevingsfactoren

De Haaksbergerstraat wordt gekenmerkt door haar diversiteit aan gebruikers. In de directe omgeving vind je voornamelijk woonhuizen alsmede beperkte detailhandel en kleinschalige bedrijvigheid.

### Locatieaanduiding

Het object is gelegen aan de Haaksbergerstraat, welke geldt als één van de grote directe toegangswegen zowel richting het stadscentrum als richting de aansluiting op de Rijksweg A35. Het stadscentrum is gelegen op circa 5 minuten fietsafstand.

### Parkeren

De unit beschikt over 5 parkeerplaatsen op eigen terrein. In de directe omgeving is tevens voldoende (gratis) parkeergelegenheid.



## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

### Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

### 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.









## OVER ONS

### 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 m<sup>2</sup> zijn kernbegrippen.



**Elizabeth Molema**  
053 485 22 44



Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars

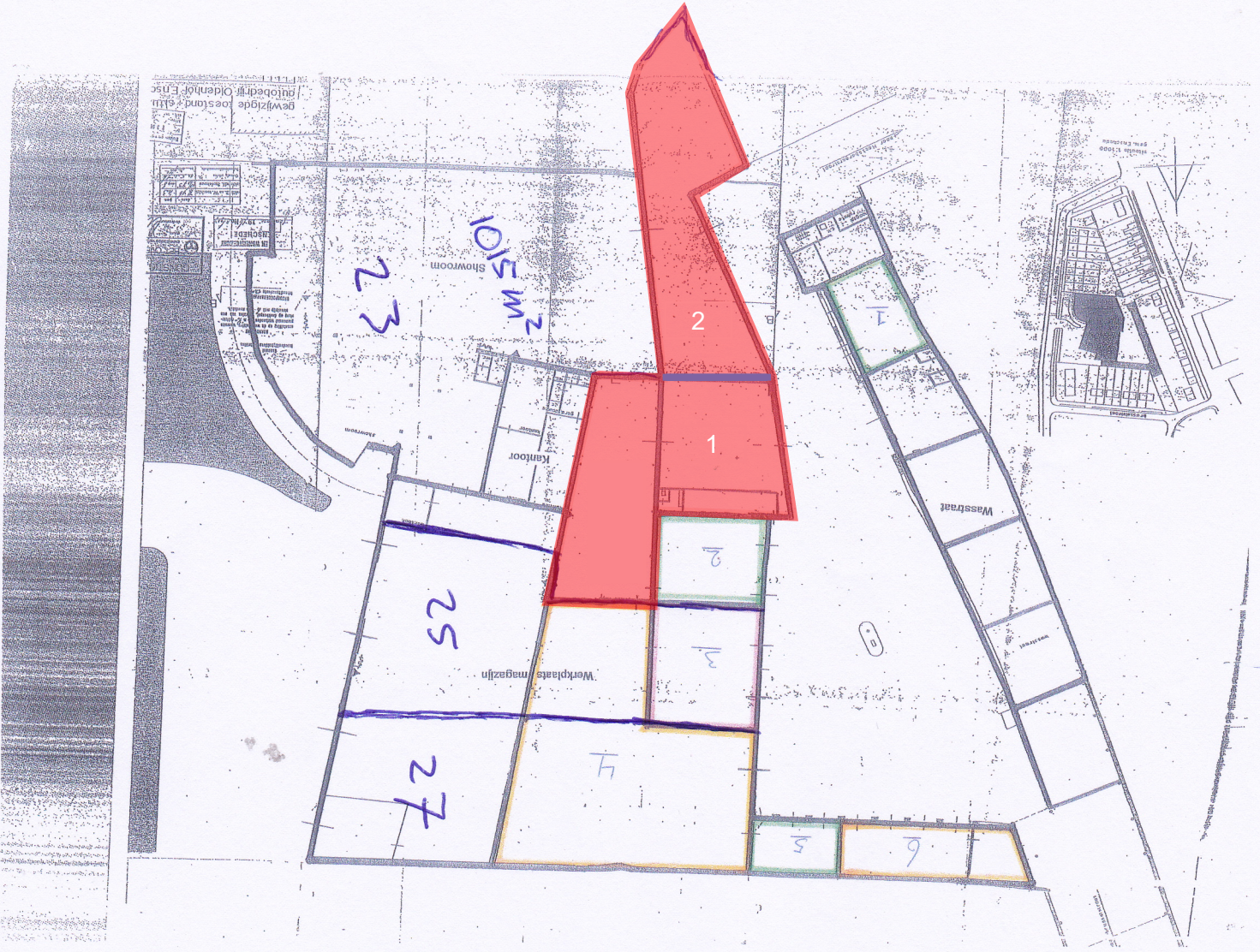
## BIJLAGEN

---

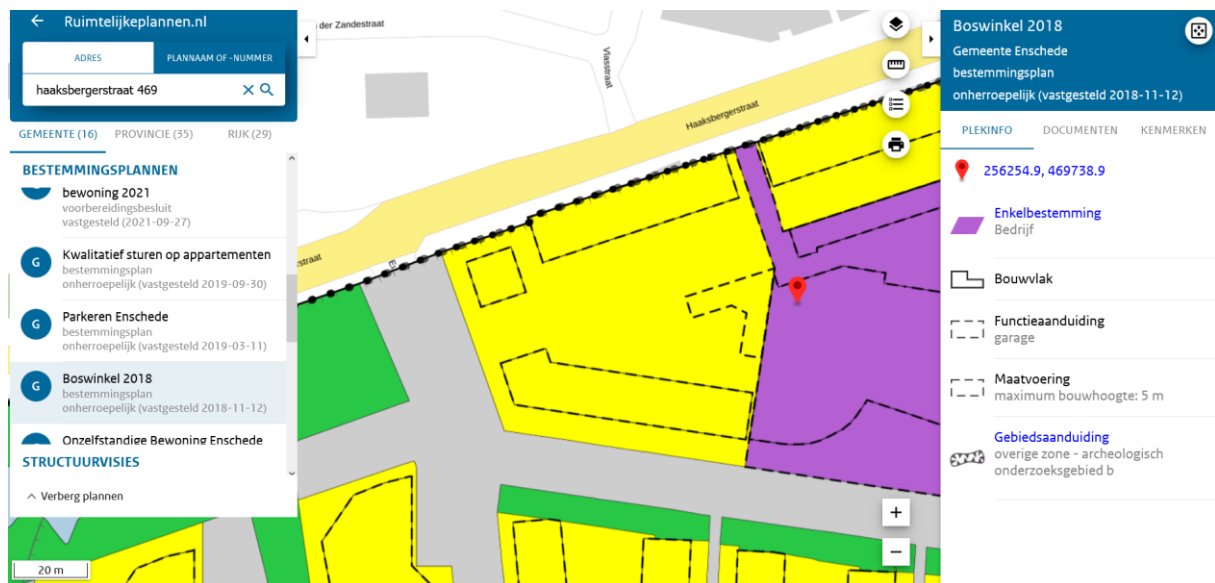


bedrijfsruimte 1 ca. 225 m<sup>2</sup>  
Haaksbergerstraat 469

bedrijfsruimte 2 ca. 275 m<sup>2</sup>  
Haaksbergerstraat 469 A







## Artikel 3 Bedrijf

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- [bedrijven](#) die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende 'Lijst van bedrijfstypen' ([bijlage 1](#)), met uitzondering van [garagebedrijven](#), [risicovolle inrichtingen](#), [geluidszoneringsplichtige inrichtingen](#) en [vuurwerkbedrijven](#);
  - [bedrijven](#) die zijn genoemd in de categorieën 1, 2 en 3.1 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende 'Lijst van bedrijfstypen' ([bijlage 1](#)), voor zover deze gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.1', met uitzondering van [risicovolle inrichtingen](#), [geluidszoneringsplichtige inrichtingen](#) en [vuurwerkbedrijven](#);
  - [bedrijven](#) die zijn genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende 'Lijst van bedrijfstypen' ([bijlage 1](#)), voor zover deze gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.2', met uitzondering van [risicovolle inrichtingen](#), [geluidszoneringsplichtige inrichtingen](#) en [vuurwerkbedrijven](#);
  - [niet zelfstandige horeca](#), zoals een kantine of bedrijfsrestaurant, als integraal onderdeel van het [bedrijf](#);
  - niet zelfstandige kantoorfuncties als integraal onderdeel van het [bedrijf](#);
  - bij deze doeleinden behorende [bouwwerken](#), [erven](#), terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoor- zieningen, toegangswegen, groenvoorzieningen en (openbare) [nutsvoorzieningen](#).
- Ter plaatse van de aanduiding '[detailhandel](#)' is [detailhandel](#) toegestaan, met dien verstande dat deze activiteiten zich beperken tot [detailhandel](#) in huisraad en aanverwante goederen alsmede voor kampeerartikelen en aanverwante goederen.
  - Ter plaatse van de aanduiding '[garage](#)' is een [garagebedrijf](#) toegestaan alsmede een [bedrijf](#) dat uitsluitend of in hoofdzaak is bedoeld voor de verkoop, onderhoud en/of reparatie van bromfietsen en gehandicaptenvoertuigen.
  - Ter plaatse van de aanduiding '[garagebox](#)' zijn [garageboxen](#) toegestaan.
  - Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn gemengde functies toegestaan, met dien verstande dat deze activiteiten zich beperken tot:
    - activiteiten zoals genoemd in de categorieën A en B uit de hoofdgroep 'Cultuur- en ontspanning' van de bij deze regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging' ([bijlage 2](#));

- [dienstverlening](#), zoals genoemd in de hoofdgroep 'Dienstverlening' van de bij deze regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging' ([bijlage 2](#));
- [kantoren](#), zoals genoemd in de categorieën A uit de hoofdgroep 'Kantoren' van de bij deze regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging' ([bijlage 2](#)).
- Ter plaatse van de aanduiding '[kantoor](#)' zijn kantoren toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn [maatschappelijke voorzieningen](#) toegestaan, die zijn genoemd in de categorie 1 uit de hoofdgroep 'Maatschappelijk' van de bij deze regels behorende 'Lijst van bedrijfstypen' ([bijlage 1](#)).
- Ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' is een [tuincentrum](#) als bedoeld in lid [1.95](#) toegestaan met dien verstande dat:
  - de [bouwhoogte](#) van kassen niet meer mag bedragen dan 6 meter;
  - het vloeroppervlak ten behoeve van de verkoop van het nevenassortiment, met inbegrip van gangpaden, niet meer mag bedragen dan 20% van het [verkoopvloeroppervlak \(v.v.o.\)](#);
  - het vloeroppervlak ten behoeve van de verkoop van hobby- en huisdieren niet meer mag bedragen dan 2% van het [verkoopvloeroppervlak \(v.v.o.\)](#);
  - niet zelfstandige [horeca](#) is toegestaan tot een maximum oppervlak van niet meer dan 3% van het [verkoopvloeroppervlak \(v.v.o.\)](#).
- Ter plaatse van de aanduiding '[specifieke vorm van maatschappelijk-dierenkliniek](#)' is een [dierenkliniek](#) toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond.
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- 01' is een [groothandel](#) in machines en apparaten tot en met categorie 3.1 toegestaan, zoals is genoemd in de hoofdgroep 'Bedrijven' van de bij deze regels behorende 'Lijst van bedrijfstypen' ([bijlage 1](#)).

## 3.2 Bouwregels

### 3.2.1 Algemeen

- Op de voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend [gebouwen](#) en [bouwwerken](#) in overeenstemming met het bepaalde in lid [3.1](#) worden [gebouwd](#).
- Geen [bebouwing](#) mag worden opgericht binnen een afstand van 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse [perceelsgrens](#) en binnen een afstand van 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste [perceelsgrens](#), tenzij het oprichten van [bebouwing](#) uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.
- De bouw van [bedrijfswoningen](#) is niet toegestaan.

### 3.2.2 Bouwregels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het [bouwen](#) van [hoofdgebouwen](#) en [bijbehorende bouwwerken](#) gelden de algemene bouwregels voor [hoofdgebouwen](#) en [bijbehorende bouwwerken](#) in artikel [23.1](#).

### 3.2.3 Bouwregels voor overige bouwwerken

Voor het [bouwen](#) van [overige bouwwerken](#) gelden de algemene bouwregels voor [overige bouwwerken](#) in artikel [23.2](#).

### 3.2.4 Bouwregels voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen

Voor het onderkelderen van [gebouwen](#) en terreinen gelden de algemene bouwregels voor onderkelderen van [gebouwen](#) en terreinen in artikel [23.3](#).



### 3.2.5 Bouwregels voor nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van [nutsvoorzieningen](#) gelden de algemene bouwregels voor [nutsvoorzieningen](#) in artikel [23.4](#).

### 3.2.6 Bouwregels voor garageboxen

Voor het [bouwen](#) van [garageboxen](#) gelden de volgende bepalingen:

- de maximum [oppervlakte](#) van een garagebox bedraagt 20 m<sup>2</sup>;
- de maximum [bo uwhoogte](#) van een garagebox bedraagt 4 meter.

### 3.2.7 Bestaande bebouwing

[Bestaande bebouwing](#) die afwijkt van het bepaalde in de leden [3.2.1](#), [3.2.2](#), [3.2.3](#), [3.2.4](#), [3.2.5](#) en/of [3.2.6](#), mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

### 3.3 Nadere eisen

- Burgemeester en wethouders kunnen bij een [omgevingsvergunning](#) nadere eisen stellen met betrekking tot de plaats en afmeting van [bebouwing](#) als bedoeld in artikel [23.5](#).

### 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid [3.1](#), onder a., voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van [bijlage 1](#) van deze regels, dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de in lid [3.1](#), onder. a. toegestane bedrijfsactiviteiten, met uitzondering echter van garagebedrijven, risicovolle inrichtingen, geluidszoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- lid [3.1](#), onder b., voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de de categorieën 1, 2 en 3.1 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van [bijlage 1](#) van deze regels, dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de in lid [3.1](#), onder b. toegestane bedrijfsactiviteiten, met uitzondering echter van risicovolle inrichtingen, geluidszoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- lid [3.1](#), onder c., voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 uit de hoofdgroep 'Bedrijven' van [bijlage 1](#) van deze regels, dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de in lid [3.1](#), onder c. toegestane bedrijfsactiviteiten, met uitzondering echter van garagebedrijven, risicovolle inrichtingen, geluidszoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- lid [3.1](#), onder j sub 1, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de categorieën A en B uit de hoofdgroep 'Cultuur- en ontspanning' van [bijlage 2](#) van deze regels, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de in lid [3.1](#), onder j sub 1 toegestane bedrijfsactiviteiten;
- lid 3.1, onder j. sub 2 voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep 'Dienstverlening' van bijlage 2 van deze regels, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de in j. sub 2 toegestane bedrijfsactiviteiten;
- lid [3.1](#), onder j sub 3, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de categorie A uit de hoofdgroep 'Kantoren' van [bijlage 2](#) van deze regels, dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [3.1](#), onder j sub 3 toegestane bedrijfsactiviteiten;
- lid [3.1](#), onder l, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de categorie 1 uit de hoofdgroep 'Maatschappelijk' van [bijlage 1](#) van deze regels, mits die bedrijfsactiviteit,

gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [3.1](#), onder l. toegestane bedrijfsactiviteiten.

De in dit lid genoemde [omgevingsvergunningen](#) worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

- Opslag van goederen op onbebouwde gronden ten dienste van [bedrijven](#) is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór een naar de openbare weg of openbaar groen gekeerde gevel.
- Geen opslag van goederen mag plaatsvinden binnen een afstand van 3,50 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse [perceelsgrens](#) en niet binnen een afstand van 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste [perceelsgrens](#), tenzij de opslag van goederen uit een oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.
- Bestaande bedrijfsmatige opslag die afwijkt van het bepaalde in dit lid onder a. en/of b. mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.
- Tot een gebruik strijdig met [deze bestemming](#) wordt in ieder geval gerekend:
  - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van [detailhandel](#);
  - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning;
  - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige [kantoren](#);
  - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van [horecabedrijven](#);
  - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een [seksinrichting](#).

### 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.6.1 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het [plan](#) te wijzigen door:

- het verwijderen van een aanduiding zoals genoemd in lid [3.1](#), onder g., h., i., j., k., l., m., n. en/of o.;
- het wijzigen van de bestemming '[Bedrijf](#)' in de bestemming '[Wonen](#)' alsmede het verwijderen en toevoegen van een [bouwwlak](#) en/of het wijzigen van de afmetingen van een bestaande [bouwwlak](#), indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is, met dien verstande dat:
  - voldaan wordt aan het bepaalde in [artikel 25](#) (algemene aanduidingsregels);
  - de woningen gebouwd moeten worden in de [voorgevelrooilijn](#);
  - de [bouwhoogte](#) van de [woningen](#) maximaal 10 meter mag bedragen;
  - in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
  - omliggende bedrijven en voorzieningen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad en ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;
  - bij (vervangende) nieuwbouw voldaan wordt aan het bepaalde in [artikel 29.2](#), ten aanzien van het bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater;
  - voor het overige het bepaalde in [artikel 19 - 'Wonen'](#) van toepassing is.

In aanvulling op het bepaalde in dit [lid](#) zijn de algemene wijzigingsregels van artikel [27](#) van toepassing

#### 3.6.2 toepassingscriteria

- Aan de in lid [3.6.1](#) onder a genoemde wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders uitsluitend toepassing geven indien aan tenminste één van onderstaande criteria is voldaan;
- de betreffende activiteit ter plaatse is gedurende tenminste een half jaar beëindigd en er geen redenen om aan te nemen dat de activiteit zal worden voortgezet;
- met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het beëindigen van de betreffende activiteit
- Een wijzigingsplan als bedoeld in artikel [3.6.1](#) onder b. kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat
  - is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de woonfunctie en dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch- en financieel kunnen worden uitgevoerd;
  - in overleg met het bevoegd gezag door middel van een archeologisch vooronderzoek inzicht is gegeven over de aanwezigheid van archeologische waarden;
  - is aangetoond dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor luchtkwaliteit, of per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of deze slechts in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
  - is onderzocht of realisatie van het plan leidt tot verstoring en/of vernietiging/doding van door de Wet natuurbescherming beschermde planten- en diersoorten en, indien het laatste het geval is, of er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming kan worden verleend;
  - is aangetoond dat het [plan](#) financieel haalbaar is.

### **3.6.3 randvoorwaarden**

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in lid [3.6.1](#) genoemde wijzigingsbevoegdheid, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid
- de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden voor aangrenzende gronden.





## **Goed verzekerd** met Snelder Zijlstra Verzekeringen

Of je nu net begonnen bent als ondernemer of recentelijk wijzigingen hebt doorgevoerd binnen jouw bedrijf, onze verzekeringsadviseur staat voor je klaar. Samen inventariseren we welke verzekeringen er al afgesloten zijn en welke nog nodig zijn voor jouw onderneming. Wij lopen zorgvuldig na of ze aansluiten op de actuele situatie van jouw bedrijf.

### **De best passende verzekering voor**

- ✓ Gebouwen
- ✓ Bedrijfsschade
- ✓ Aansprakelijkheid
- ✓ Werknemers
- ✓ Transport
- ✓ Mobiliteit

### **Contact opnemen?**

Onze verzekeringsadviseur komt graag langs voor een vrijblijvende check-up. Neem contact op voor meer info!

053 485 22 55

verzekeringen@snelderzijlstra.nl

**snelderzijlstra.nl**

*Plan een  
kosteloze  
check-up!*



**snelderzijlstra.nl/  
zakelijk-verzekeren**



**Niels Voortman**  
Adviseur  
zakelijke verzekeringen