



**Vastgoed**  
Advies

# Brochure

Industriestraat 44 b  
7482 EZ  
HAAKSBERGEN



# Welkom bij JB Vastgoed Advies

## Bedrijfs- woningmakelaars gedreven in vastgoed

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.



**Bert Mulder RM/RT**

Telefoonnummer:  
06 - 25 38 58 34

E-mail:  
bert@jbvastgoedadvies.nl



**Job Zwart RT**

Telefoonnummer:  
06 - 19 96 54 59

E-mail:  
job@jbvastgoedadvies.nl



**Mieke de Vries**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
mieke@jbvastgoedadvies.nl



**Tom Senkeldam**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
tom@jbvastgoedadvies.nl



**Eline Kleinsman**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
eline@jbvastgoedadvies.nl



# Inhoudsopgave

**01**

Pagina 4  
Kenmerken

**02**

Pagina 5  
Omschrijving

**03**

Pagina 9  
Indeling en oppervlakte(n)

**04**

Pagina 10  
Locatiekaart

**05**

Pagina 11  
Bestemmingsplan

**06**

Pagina 14  
Foto's

**07**

Pagina 20  
Plattegronden



Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

**JB Vastgoedadvies**  
Contactpersoon  
dhr. A.J. Mulder RM-RT  
dhr. J.V.B. Zwart RT



**Bouwjaar**  
1975

**Huurprijs**  
€ 1.500,- per maand, te vermeerderen met BTW.

**Oppervlakte**  
ca. 306 m<sup>2</sup>

**Aanvaarding**  
In overleg

**Parkeren**  
Algemene parkeerplaatsen

**Locatie**  
Industrieterrein "t Varck"

**Hoofdfunctie**  
Multifunctionele bedrijfsruimte

**Soort bouw**  
Bestaande bouw

**Energie label**  
A



Te huur multifunctionele bedrijfsruimte gelegen aan de Industriestraat 44 E te Haaksbergen

## 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.

## 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.

## Parkeervoorzieningen

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

## Indeling / oppervlaktes

Soort ruimte met bijbehorende vierkante meters als volgt:

Begane grond:

- Bedrijfsruimte van ca. 306 m<sup>2</sup>

Huurprijs

€ 1.500,- per maand, te vermeerderen met BTW.

Huurder en verhuurder opteren voor een BTW belaste verhuur. Indien op basis van de BTW wetgeving huurder niet aan het criterium: "meer dan 90% BTW belaste prestaties te verrichten" voldoet, en zodoende het verzoek om BTW belaste verhuur niet geaccepteerd wordt, zal de huurprijs worden verhoogd met een nader overeen te komen percentage.

Servicekosten

Huurder betaalt een voorschot voor de levering van energie. Afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten welke huurder daar wil verrichten, zal het voorschot ca. € 250,- excl. BTW per maand bedragen. Er zijn tussenmeters aanwezig, dus er zal achteraf op basis van werkelijk verbruik worden verrekend.

Voorzieningen

- gladde gecoate vloeren en bestraat buitenterrein;
- overheaddeur (elektrisch) met een hoogte van 405 cm en breedte van 580 cm;
- (gas) heaters, plafond verwarmingspanelen en verlichting;
- vrije hoogte circa 4,80 meter.

Opleveringsniveau

- huidige staat (schoon, leeg en ontruimd)





## Bestemmingsplan

Gemeente Haaksbergen, bestemmingsplan "Industrie-West 2003" met als voorschrift artikel 5: Bedrijfsdoeleinden.

## Kadastrale gegevens

Gemeente Haaksbergen

Sectie H

Nummer(s) 3081

Groot 3.530 m<sup>2</sup>

## Bouwjaar

1975 (volgens BAG)

## Huurtermijn

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

## Opzegtermijn

6 (zes) maanden.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).

## Zekerheidsstelling

Een waarborgsom ter grootte van 2 (twee) maanden huur.



## Omzetbelasting

De huurprijs is belast met 21% BTW. Bent u niet BTW plichtig? Ook geen probleem, vraag naar de voorwaarden.

## Huurovereenkomst

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW.

## Aanvaarding

In overleg.

## Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

## Contact

JB Vastgoed Advies

Contactpersoon: De heer A.J. Mulder RM-RT

E: [info@jbvastgoedadvies.nl](mailto:info@jbvastgoedadvies.nl)

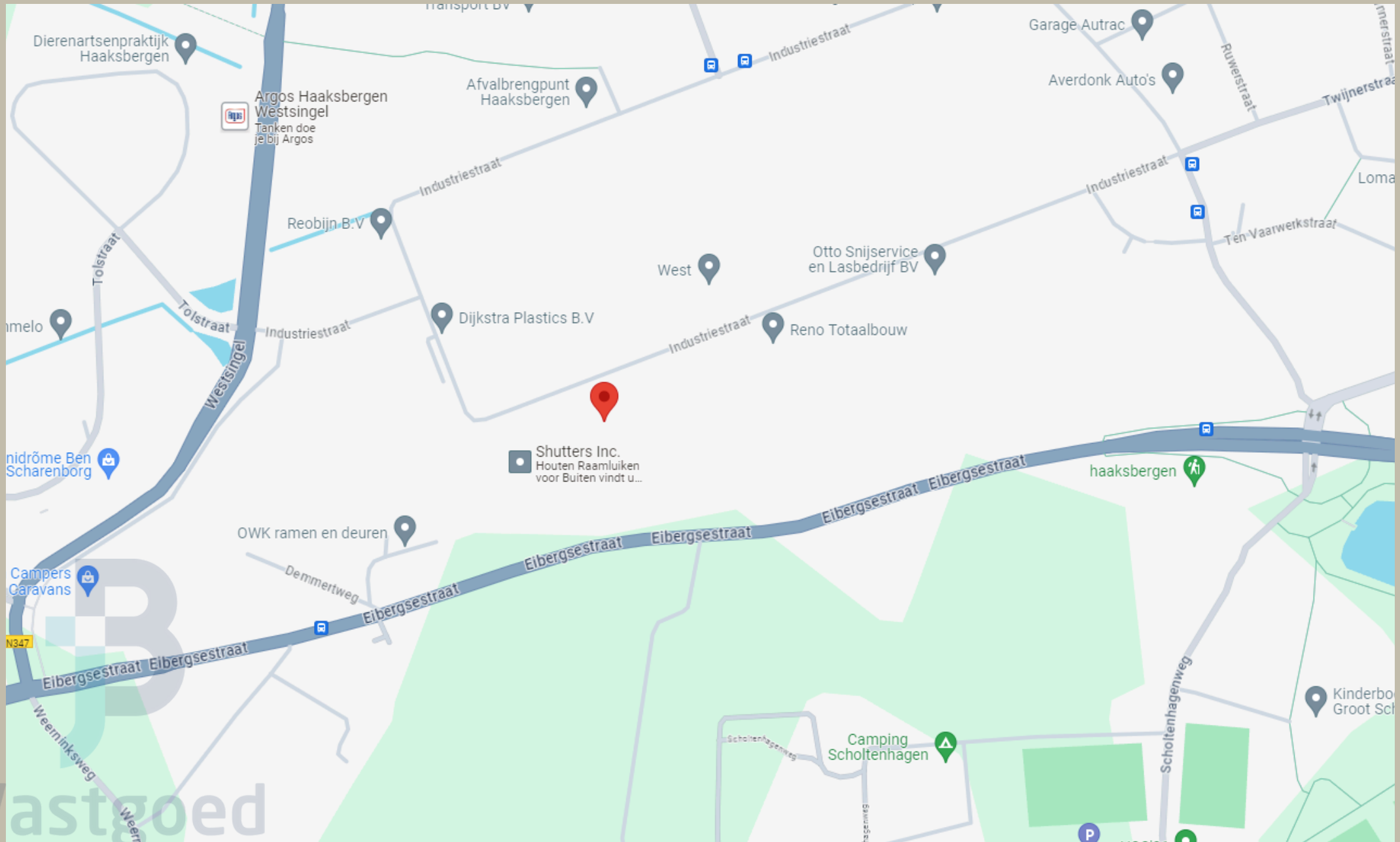
Tel. nummer: 074-2051018



Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Begane grond	bedrijfsruimte	306

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.







## Artikel 6 Gemengd

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De als 'Gemengd' bestemde gronden zijn bestemd voor:

1. dienstverlening;
2. bedrijven die behoren tot de categorieën 1 en 2 conform Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - specifieke bedrijven' is tevens het bedrijf conform Bijlage 2 SBI-codes specifieke bedrijven toegestaan;
4. sportscholen;
5. detailhandel in volumineuze goederen;
6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - verkoop vrije tijdsartikelen' is tevens detailhandel toegestaan in de volgende artikelen;
  - a. kampeermiddelen;
  - b. kampeerartikelen en luxe tuinartikelen tot maximaal 30% van de totale winkelvloeroppervlakte;
7. bewoning van een bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
8. 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';
9. andere bestaande bedrijven, mits legaal aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan;
10. 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 m<sup>2</sup>;
11. de onder j bedoelde detailhandel betreffen uitsluitend:
  - a. goederen welke ter plaatse zijn vervaardigd, bewerkt, hersteld of verhandeld in overeenstemming met onder a tot en met g toegestane bedrijfsactiviteiten;
  - b. goederen die in rechtstreeks verband staan met de ter plaatse gevestigde bedrijfsactiviteiten, mits die bedrijfsactiviteiten een wezenlijk bestanddeel uitmaken van de totale bedrijfsuitoefening;

c. 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.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. bedrijfsgebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
2. het bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt maximaal 85%, dan wel maximaal het bestaande bebouwingspercentage;
3. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
4. 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:

1. bouwwerken geen gebouwen zijnde moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven;
3. 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';
4. in afwijking van het gestelde onder a bedraagt buiten het bouwvlak de bouwhoogte van:
  - a. erf- en terreinafscheidingen maximaal 2,5 m;
  - b. vlaggenmasten, antennes en reclame-uitingen maximaal 8 m.

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:

1. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;
3. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m<sup>3</sup>, dan wel maximaal de bestaande inhoud;
4. de bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 8 m, dan wel maximaal de bestaande bouwhoogte;
5. bij een bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd:
  - a. tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>, dan wel ten maximaal de bestaande gezamenlijke oppervlakte;
  - b. tot een bouwhoogte van maximaal 7 m, dan wel maximaal de bestaande bouwhoogte;
  - c. 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:

1. zelfstandige kantoren;
2. Bevi-inrichtingen;
3. vuurwerkbedrijven;
4. seksinrichtingen;
5. horeca.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

1. 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;
2. het bepaalde in 6.3 onder a en kantoor toestaan, mits de behoefte aan kantoorruimte op het bedrijventerrein is aangetoond.



elijkeplannen.nl

PLANNAAM OF -NUMMER

at 44, haa

straat 44, 7482EZ  
rgen

PROVINCIE (12) RIJK (7)

**ESPLANNEN**

reidingsbesluit  
arken

reidingsbesluit  
eld (2023-10-11)

ie-West  
ningsplan  
eld (2021-12-22)

bestemmingsplan terrassen  
ergen

ningsplan  
epelijk (vastgesteld 2021-10-27)

bestemmingsplan evenementen

**ISIES**

nen

**Industrie-West**

Gemeente Haaksbergen  
bestemmingsplan  
vastgesteld (2021-12-22)

PLEKINFO DOCUMENTEN

📍 246170, 463382

■ Enkelbestemming  
Gemengd

■ Dubbelbestemming  
Waarde - Lage archeo  
verwachting

Bouwvlak

Maatvoering  
maximum bouwhoog

de informatie op deze website is niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van  
Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.

















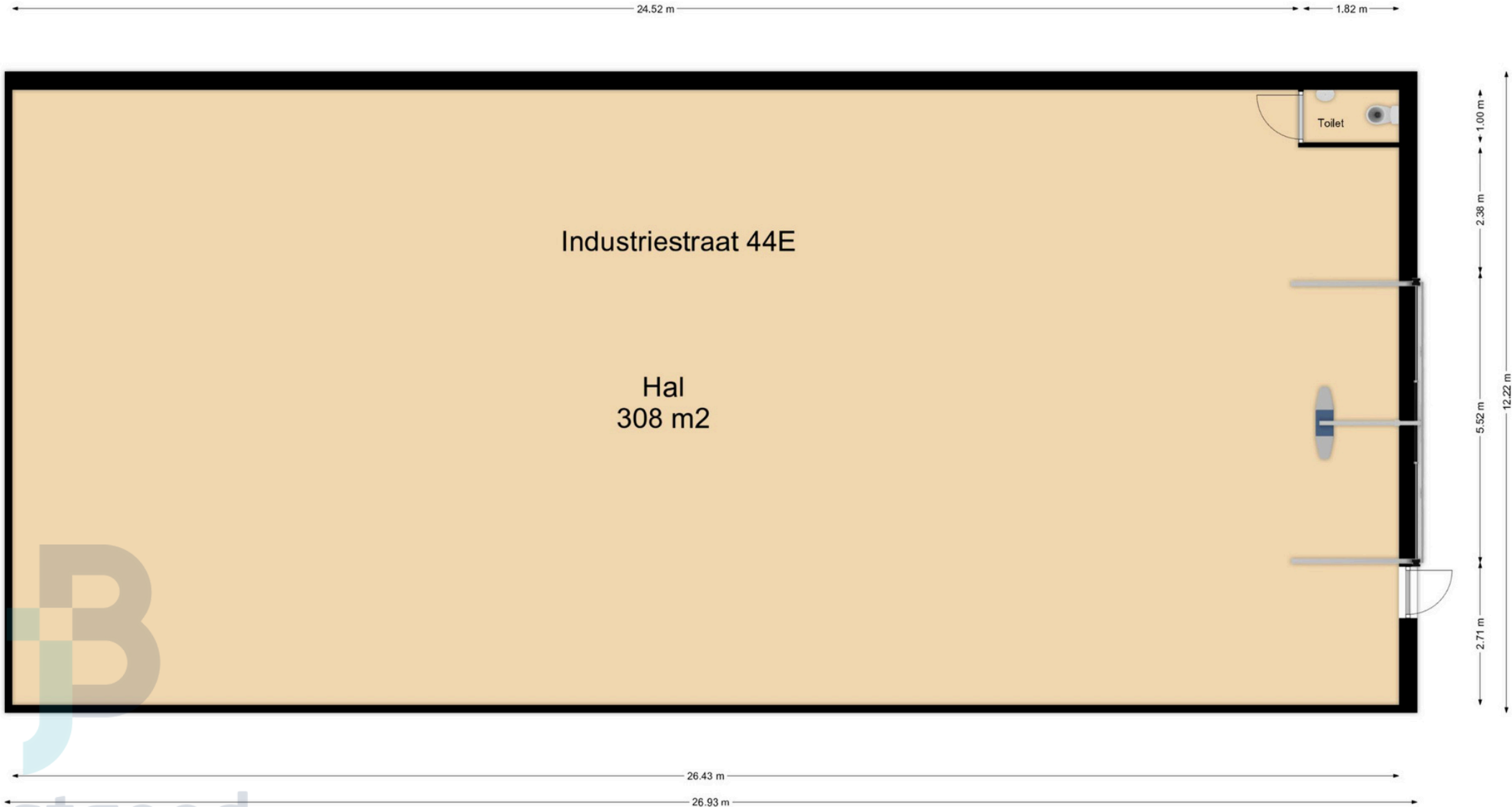














Namens de eigenaar wordt de verhuur van dit object begeleid door

**Bert Mulder**  
makelaar RM/RT

06 - 25 38 58 34  
[bert@jbvastgoedadvies.nl](mailto: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.