



Nog enkele kantoorruimten te huur

Huurbaar vanaf circa 37 m<sup>2</sup>

Mogelijkheid tot koop gehele kantoorgebouw bespreekbaar

## TE HUUR KANTOORKAMERS

**Werfheegde 23, Haaksbergen**

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan nog enkele kantoor kamers, gesitueerd in een functioneel kantoorgebouw, gelegen aan de Werfheegde 23 te Haaksbergen.

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

### Bestemmingsplan

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

### Kadastraal

Gemeente	Haaksbergen
Sectie	K
Nummer	5134
Groot	1.158 m <sup>2</sup>



## OPLEVERINGSNIVEAU

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

### Algemeen

- CV (gas) installatie met radiatoren
- centrale entree met wachtruimte
- toiletvoorziening (begane grond en verdieping)
- databekabeling / bestaand
- airco-units
- systeemplafond met verlichtingsarmaturen
- alarminstallatie
- pantry (begane grond en verdieping)

## Indeling en oppervlakte(en) + huurprijzen kantoorkamer(s)

De totale verhuurbare netto oppervlakte van het onderhavige object bedraagt op dit moment circa 177,18 m<sup>2</sup> (bruto 248,06 m<sup>2</sup>) en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Kantoor nummer	Oppervlakte netto	Oppervlakte bruto	Huurprijs per maand *
Begane grond	0.14	59,02 m <sup>2</sup>	82,63 m <sup>2</sup>	€ 655,--
1 <sup>e</sup> verdieping	1.6, 1.8, 1.9 en 1.10	80,71 m <sup>2</sup>	113,00 m <sup>2</sup>	€ 895,--
1 <sup>e</sup> verdieping	1.11	37,45 m <sup>2</sup>	52,43 m <sup>2</sup>	€ 420,--
Totaal		177,18 m <sup>2</sup>	248,06 m <sup>2</sup>	

Netto = Oppervlakte kantoorruimte

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

\* Huurprijs per maand, te vermeerderen met btw en servicekosten.

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.

## Kosten van levering van zaken en diensten (servicekosten)

€ 35,-- m<sup>2</sup>/jaar, te vermeerderen met BTW, te voldoen bij vooruitbetaling tegelijk met de betaling van de huurprijs.

De levering van zaken en diensten, welke onder de servicekosten vallen zijn:

- verbruik gas inclusief meterhuur
- verbruik water inclusief meterhuur
- verbruik elektra inclusief meterhuur
- onderhoud en keuringskosten technische installaties
- onderhoud en keuringskosten elektrische installaties
- alarminstallatie + brandblussers
- schoonmaak en onderhoud buitenterrein
- schoonmaak van de algemene ruimtes
- groenvoorziening
- glas- en gevelbewassing
- internet
- ongediertebestrijding
- glasverzekering (buitenglas)
- divers klein onderhoud
- administratiekosten ad. 5% over de hierboven aangekruiste leveringen en diensten

### **Huurtermijn**

In goed overleg nader overeen te komen.

### **Opzegtermijn**

4 (vier) maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

### **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 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

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 is ruim voldoende mogelijkheid tot parkeren, zowel aan de voorzijde van het object alsmede aan de achterzijde.



## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding per direct in goed overleg.

### 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.



**Alexander Engelbertink**  
053 485 22 44



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

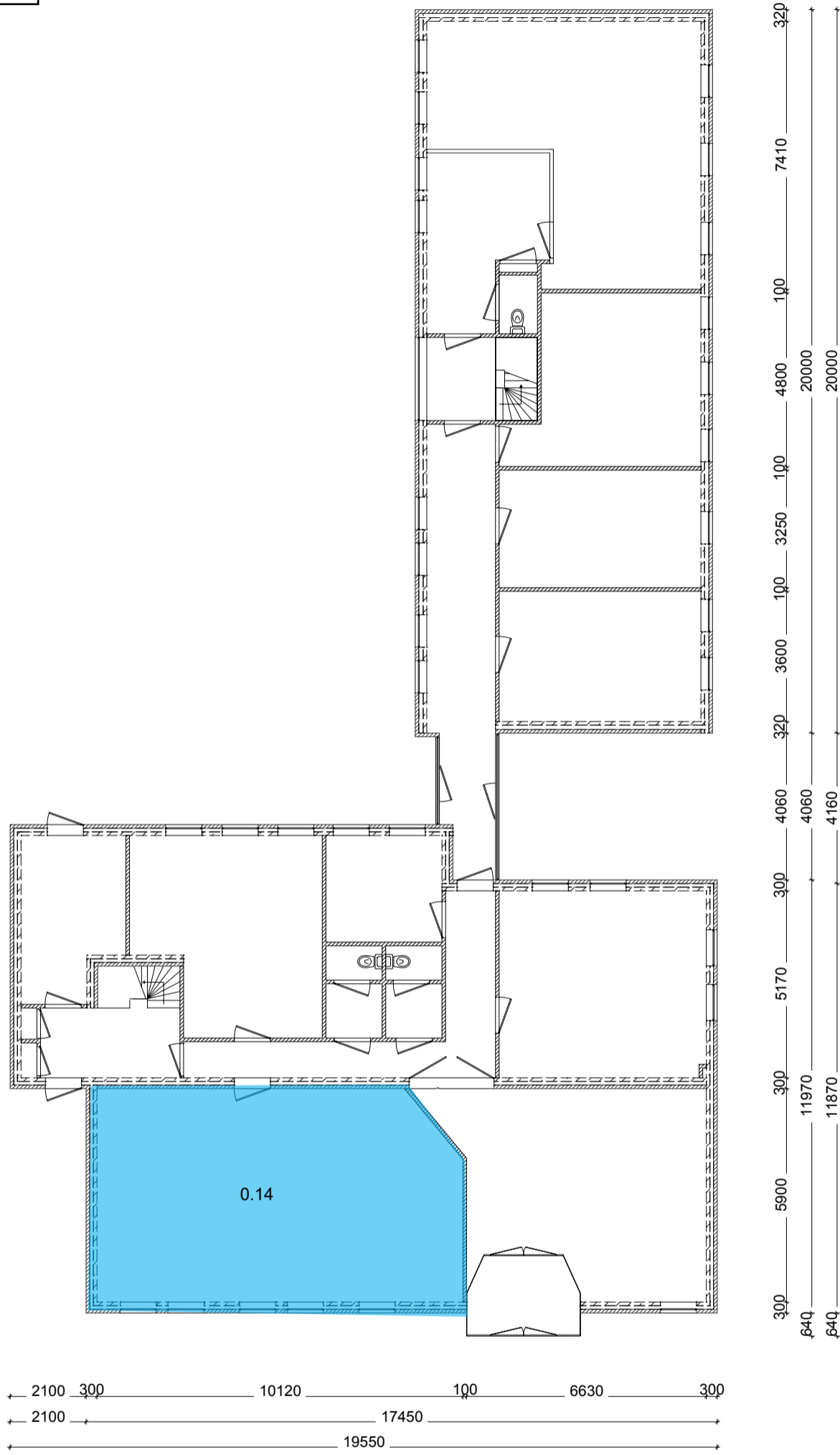


**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars



Te Huur - Juni 2023

Werfheegde 23 te Haaksbergen  
begane grond



**som** =

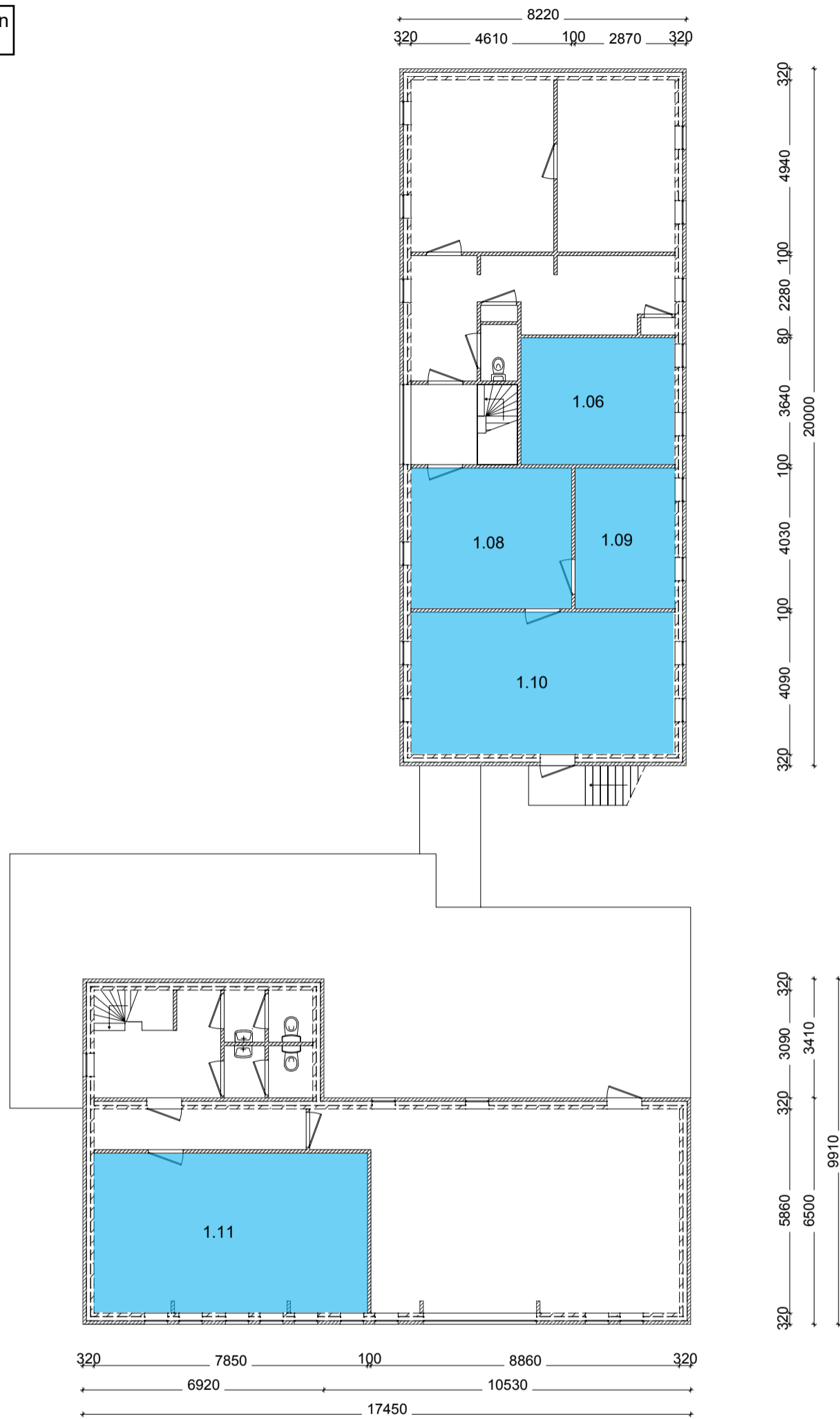
Enschedeestraat 2  
7575 AB Oldenzaal

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

opdrachtgever : de heer Klein Rot	getekend : MP	wijziging:            getekend:
projectnummer : 17.152	datum : 13-11-2017	a:
project : Haaksbergen, Werfheegde 23	schaal : 1:150	b:
onderwerp : bouwkundige plattegrond	formaat : A3	c:
	versie : definitief	d:
onderdeel : begane grond		tekeningnummer: <b>A0-1</b>

Te Huur - juni 2023

Werfheegde 23 te Haaksbergen  
1e verdieping



**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 : 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**

# Begane grond

373.20 m<sup>2</sup> VVO

412.51 m<sup>2</sup> BVO



## Oppervlakten voor deze verdieping

	Totaal	412.51 m <sup>2</sup>
	Vides >4.0m <sup>2</sup>	00.00 m <sup>2</sup>
<b>Bruto vloeroppervlakte</b>		412.51 m <sup>2</sup>
	Parkeerruimte	00.00 m <sup>2</sup>
	Installatie oppervlakte	1.63 m <sup>2</sup>
	Vertikaal verkeersoppervlakte	00.00 m <sup>2</sup>
	Statische bouwdelen	35.12 m <sup>2</sup>
	Ruimte lager dan 1,5 meter	2.52 m <sup>2</sup>
<b>NIET verhuurbaar</b>		
	Gebruiksruimte	241.14 m <sup>2</sup>
	Horizontaal verkeer	112.01 m <sup>2</sup>
	Sanitair	10.74 m <sup>2</sup>
	Kantine	10.21 m <sup>2</sup>
	Bedrijfsruimte	00.00 m <sup>2</sup>
<b>VERHUURBAAR</b>		

**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:

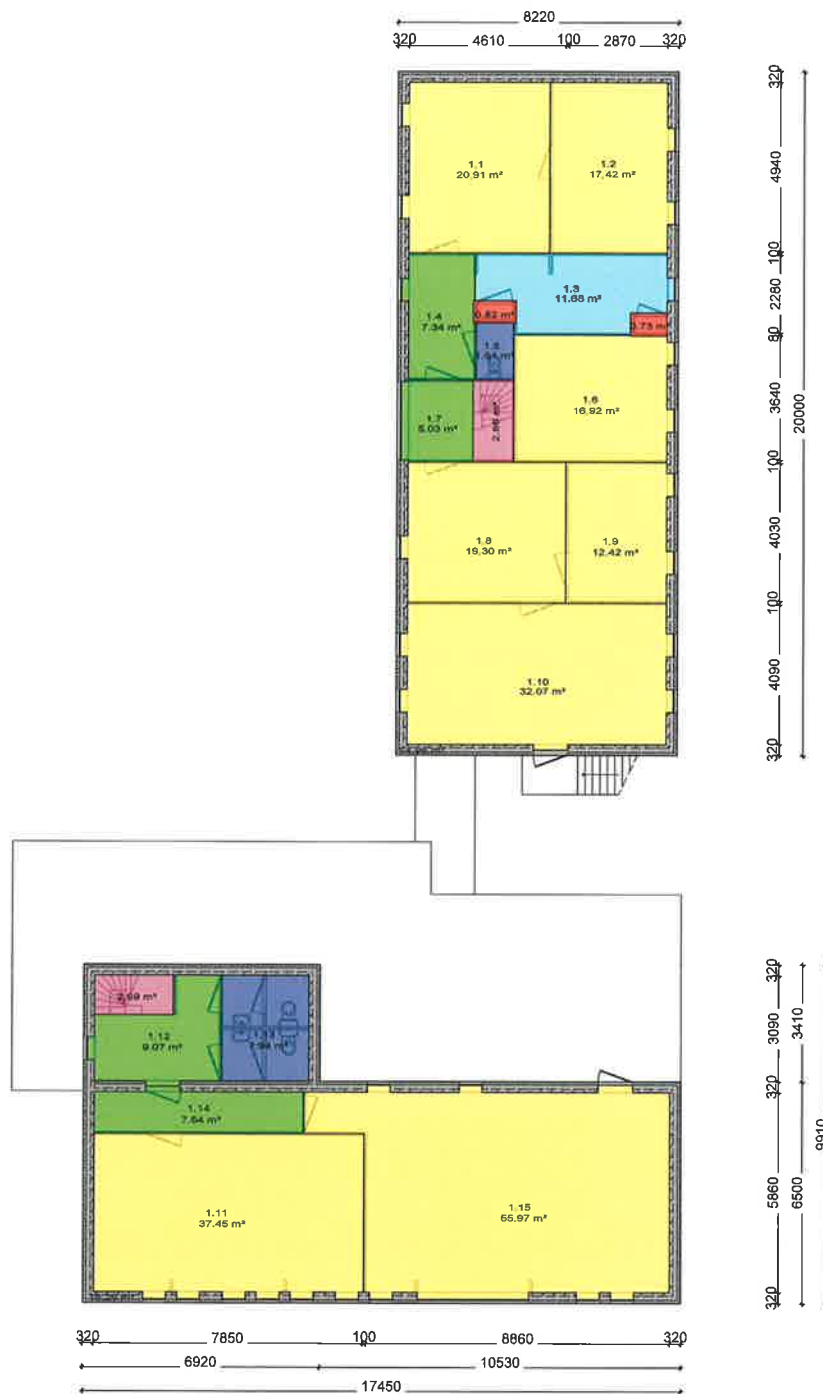
d:

tekeningnummer: **B0-1**

# Eerste verdieping

263.10 m<sup>2</sup> VVO

301.40 m<sup>2</sup> BVO



## Oppervlakten voor deze verdieping

	Totaal	301.41	m <sup>2</sup>
	Vides >4.0m2	00.00	m <sup>2</sup>
<b>Bruto vloeroppervlakte</b>		301.41	m <sup>2</sup>
	Parkeerruimte	00.00	m <sup>2</sup>
	Installatie oppervlakte	1.55	m <sup>2</sup>
	Vertikaal verkeersoppervlakte	5.57	m <sup>2</sup>
	Statische bouwdelen	31.22	m <sup>2</sup>
	Ruimte lager dan 1,5 meter	00.00	m <sup>2</sup>
	Gebruiksruimte	212.46	m <sup>2</sup>
	Horizontaal verkeer	29.08	m <sup>2</sup>
	Sanitair	9.85	m <sup>2</sup>
	Kantine	11.68	m <sup>2</sup>
	Bedrijfsruimte	00.00	m <sup>2</sup>

**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:

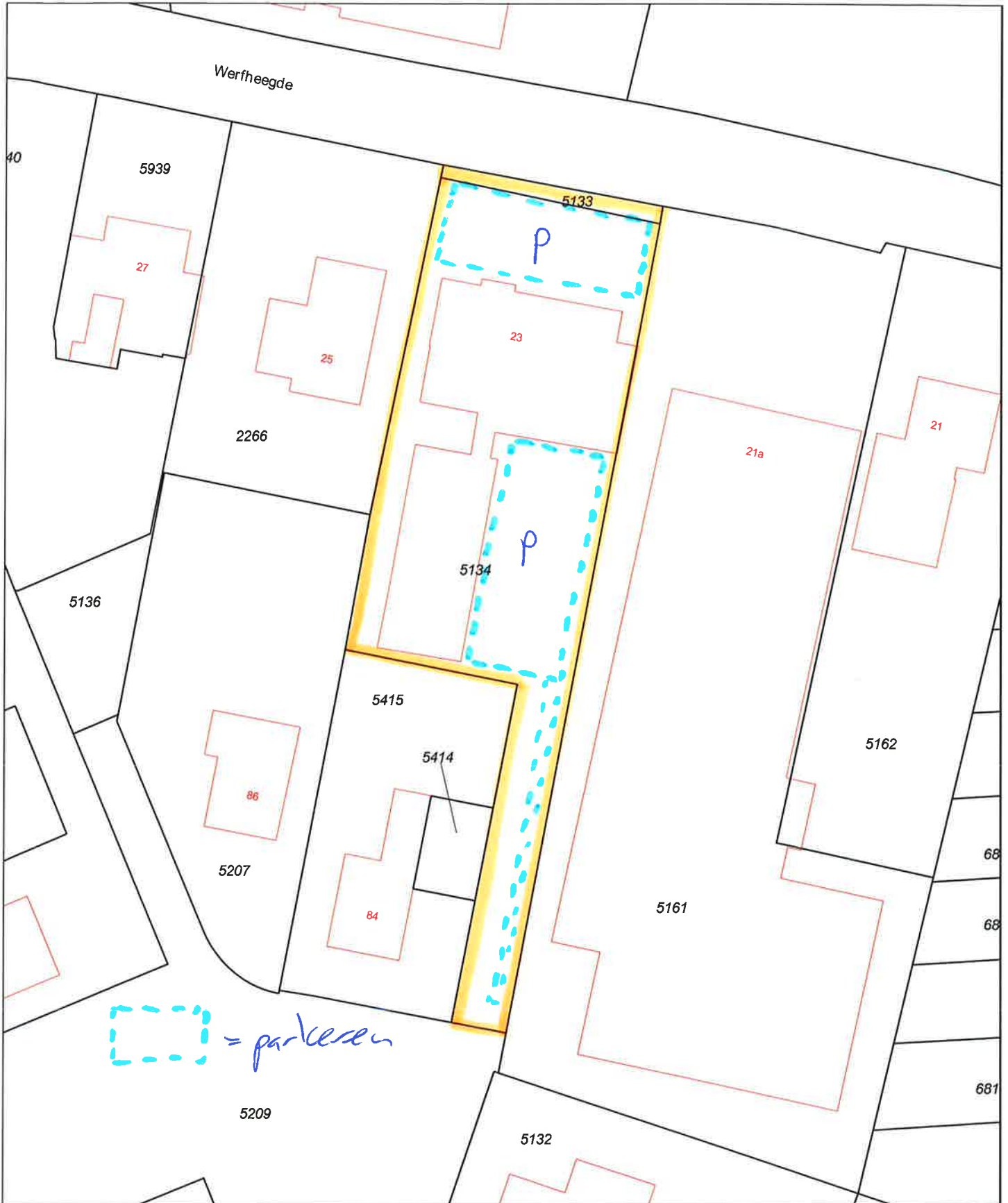
a: 23-11-2017

b:

c:

d:

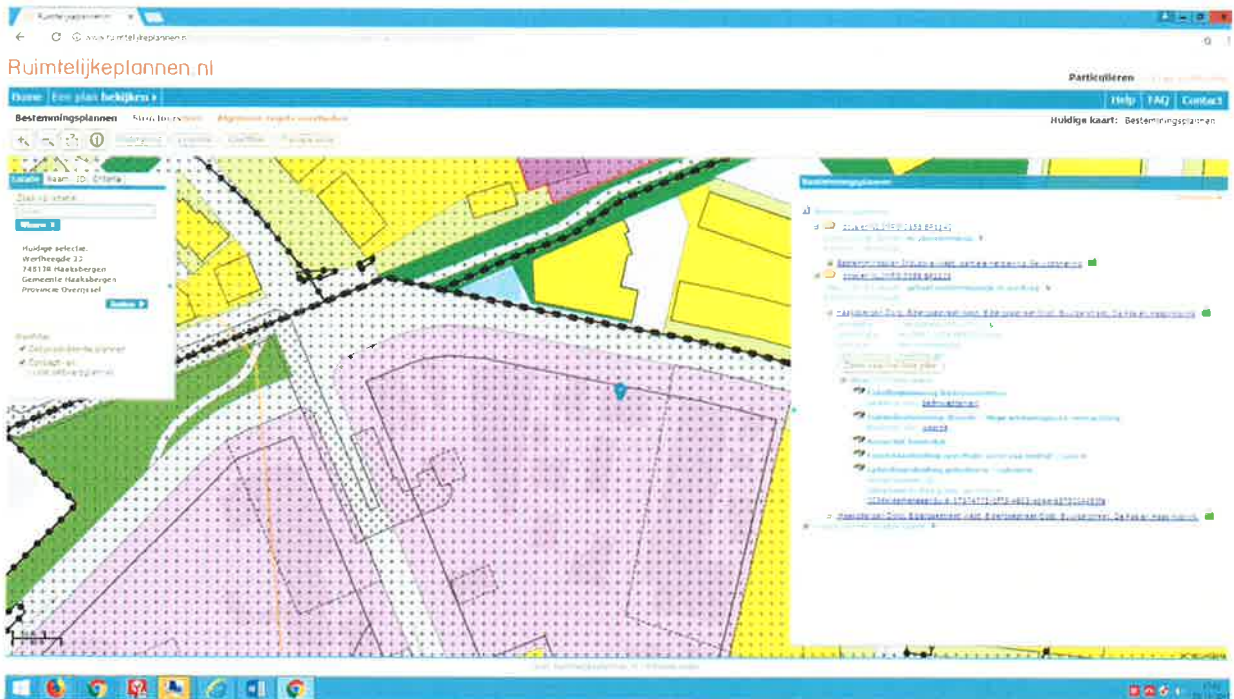
tekeningnummer: **B1-1**



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 21 november 2017</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Sectie</p> <p>Perceel</p>	<p>HAAKSBERGEN</p> <p>K</p> <p>5134</p>	
--	---	---	--

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.





**Bestemmingsplannen** Verkleinen

Bestemmingsplannen

- [dossier NL.IMRO.0158.BP1140](#)

Status van dit dossier: in voorbereiding

Plannen in dit dossier:

  - [Bestemmingsplan Industrië-West, partiele herziening Geluidzone](#)
- [dossier NL.IMRO.0158.BP1101](#)

Status van dit dossier: geheel onherroepelijk in werking

Plannen in dit dossier:

  - [Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurzerstraat, De Pas en Hassinkbrink](#)

planstatus: vastgesteld 2013-07-02

identificatie: NL.IMRO.0158.BP11010004

type plan: Bestemmingsplan

naam overheid: Haaksbergen

[Zoom naar het hele plan](#)

    - Deelplaninformatie locatie**
    - Enkelbestemming Bedrijventerrein**  
Bestemd voor: [bedrijventerrein](#)
    - Dubbelbestemming Waarde - Hoge archeologische verwachting**  
Bestemd voor: [waarde](#)
    - Bouwvlak bouwvlak**
    - Funcieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - zone A**
    - Gebiedsaanduiding geluidzone - industrie**  
Artikelnummer: 32;  
Gebiedsaanduiding groep: geluidzone  
[00344algemeenaauidi.17574771-1f73-4603-ab44-8373004453fe](#)
  - [Haaksbergen Dorp, Eibergsestraat West, Eibergsestraat Oost, Buurzerstraat, De Pas en Hassinkbrink](#)

[overige plannen op deze locatie](#)

## 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 m<sup>2</sup> 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 in pandige bedrijfswoning toegestaan. Indien er in de bestaande situatie sprake is van een niet-in pandige bedrijfswoning, dan geldt bij een volledige nieuwbouw van een bedrijfswoning niet de voorwaarde van een in pandige bedrijfswoning;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 terreinafscheidings 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 m<sup>2</sup>;
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 herstelde 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.

---

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake  
hypotheken en beslagen

Betreft: HAAKSBERGEN K 5134 21-11-2017  
Werfheegde 23 7481 JR HAAKSBERGEN 12:58:06  
Uw referentie: aan  
Toestandsdatum: 20-11-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: HAAKSBERGEN K 5134  
Grootte: 11 a 58 ca  
Coördinaten: 247090-463935  
Omschrijving kadastraal object: WONEN MET BEDRIJVIGHEID PARKEN -  
PLANTSOENEN  
Locatie: Werfheegde 23  
7481 JR HAAKSBERGEN  
Ontstaan op: 26-11-1996  
Ontstaan uit: HAAKSBERGEN K 4467 gedeeltelijk

**Aantekening kadastraal object**

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75221 d.d. 3-8-2011

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de  
Basisregistratie Kadaster.

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

De heer Johannes Bernardus Maria Klein Rot  
Orchidee 33  
7483 BE HAAKSBERGEN  
Geboren op: 30-05-1951  
Geboren te: HAAKSBERGEN  
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)  
Recht ontleend aan: HYP4 7517/4 reeks ZWOLLE d.d. 10-3-1993  
Eerst genoemde object in  
brondocument: HAAKSBERGEN K 4467 gedeeltelijk

**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD  
Betrokken persoon:  
Mevrouw Wilhelmina Maria te Vaarwerk  
Orchidee 33  
7483 BE HAAKSBERGEN  
Geboren op: 16-07-1957  
Geboren te: GROENLO  
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)  
Ontleend aan: BSA 506/21002 reeks ZWOLLE d.d. 16-6-2005



## Denken in oplossingen!



*U hebt uw zaken goed geregeld, maar in uw bedrijf kan er altijd iets misgaan. Wij helpen u risico's in kaart te brengen en bieden u vervolgens de meest ideale verzekeringsoplossing.*

### Over ons

Wij zijn ontstaan uit een samenwerking tussen **Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars** en **Veldsink Velten Groep**. De unieke combinatie van kennis van bedrijfsmatig onroerend goed en kennis op het gebied van risicobeheersing zorgt ervoor dat wij in staat zijn onze relaties een verzekeringspakket op maat te bieden. Of het nu gaat om risico's op het gebied van aansprakelijkheid, bedrijfscontinuïteit, vervoer, inkomen, pensioen etc.

### Profiteer mee

Profiteer mee van deze unieke combinatie! Voor vragen, een oriënterend gesprek en/of een gratis polischeck kun u contact met ons opnemen!

### Ons werkveld

- Gekwalificeerde en goed opgeleide medewerkers
- Advies op basis van onze kennis van uw bedrijf
- Kennis, ervaring en diep geworteld in de regio
- Snelle schadebehandeling
- Uitgebreide risicoanalyse

### Contact opnemen?

053 485 22 55

[info@snelderzijlstraverzekeringen.nl](mailto:info@snelderzijlstraverzekeringen.nl)

[snelderzijlstraverzekeringen.nl](http://snelderzijlstraverzekeringen.nl)

*Optimaal  
verzekerings  
pakket!*



Welke risico's wilt u verzekeren en welke draagt u zelf? Wij stellen een uniek verzekeringspakket samen dat past bij uw situatie!



**Daniël Nijhof**  
Directeur