



Aanvaarding per direct

Laatste unit beschikbaar - oppervlakte 150 m<sup>2</sup>

# TE HUUR

## 1 FUNCTIONELE BEDRIJFSUNIT

**Kabelstraat 15, Haaksbergen**  
Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur bieden wij aan nog een functionele bedrijfsunit in het bedrijfsverzamelgebouw 'Stepelerveld' op het bedrijventerrein 'Stepelerveld'. De bedrijfsunit is gelegen aan de noordzijde van Haaksbergen aan de Kabelstraat 15-10.

De bedrijfsunits zijn de ideale uitvalsbasis voor kleine ondernemers, ZZP'ers en het MKB bedrijf.

### Bestemmingsplan

Het vingerende bestemmingsplan is "Bedrijventerrein Stepelerveld, fase 1" met als enkelbestemming 'bedrijventerrein' en functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 4.1' (zie bijlage).

### Kadastraal

Gemeente	Haaksbergen
Sectie	P
Nummer	1593 A6

## Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 225 m<sup>2</sup>.

Unit 5 is nog beschikbaar voor de verhuur.

Ruimte	Oppervlakte	Huurprijs per maand, te vermeerderen met btw
Unit 5 (kabelstraat 15-10)	ca. 150 m <sup>2</sup>	€ 1.200,--
Unit 6 (kabelstraat 15-5)	ca. 150 m <sup>2</sup>	<b>VERHUURD</b>
Unit 8 (kabelstraat 15-3)	ca. 75 m <sup>2</sup>	<b>VERHUURD</b>

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.

## Bijzonderheden

De verhuurder heeft de kennis en expertise in huis om deze bedrijfsruimte af te stemmen op de specifieke gebruikerswensen van de huurder. Verhuurder vindt het belangrijk, dat het bedrijfspand het afwerkingsniveau krijgt dat bij u, de gebruiker, past.

Wij denken graag met u mee, onderzoeken en bespreken de mogelijkheden tot maatwerk. Met genoeg maken wij tijd voor u vrij om eens verder te praten over de kansen, die dit gebouw u kan bieden.



## OPLEVERINGSNIVEAU

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

### Algemeen

- Betonnen vloer
- Basis verlichtingsinstallatie
- Toilet
- Kleine pantry
- Eigen aansluitingen nutsbedrijven (elektra + water)
- Elektrische overheaddeur (vrije hoogte van 5 meter)
- Glaspui v.v. loopdeur
- Parkeerplaatsen op eigen terrein



## HUURGEGEVENS

### Huurtermijn

Minimale huurtermijn 3 jaar.

### Verlengingstermijn

Telkenmale met 3 jaar verlenging, dan wel in overleg.

### Opzegtermijn

12 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 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 met eigen vervoer uitstekend bereikbaar. De Kabelstraat is gelegen nabij de Hengelosestraat, welke een directe verbinding heeft naar Hengelo. Tevens is de N18 richting Enschede en Neede op één minuut rijafstand gelegen van het bedrijfsverzamelgebouw.

### Omgevingsfactoren/locatieaanduiding

Het object is gelegen op het bedrijventerrein 'Stepelerveld' aan de Kabelstraat in Haaksbergen Noord. Het is een klein bedrijventerrein dat het meest duurzame bedrijventerrein van Twente moet worden.

Onder andere Uzin Utz Nederland, Odink & Koenderink Nederland B.V., Coolserve, Leppink Automatisering en Flinter C&S B.V. zijn hier gevestigd.

### Parkeren

Aan de voorzijde van de bedrijfsunits zijn eigen parkeerplaatsen gelegen.



## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding per direct.

### 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.



**Alexander Engelbertink**  
053 485 22 44



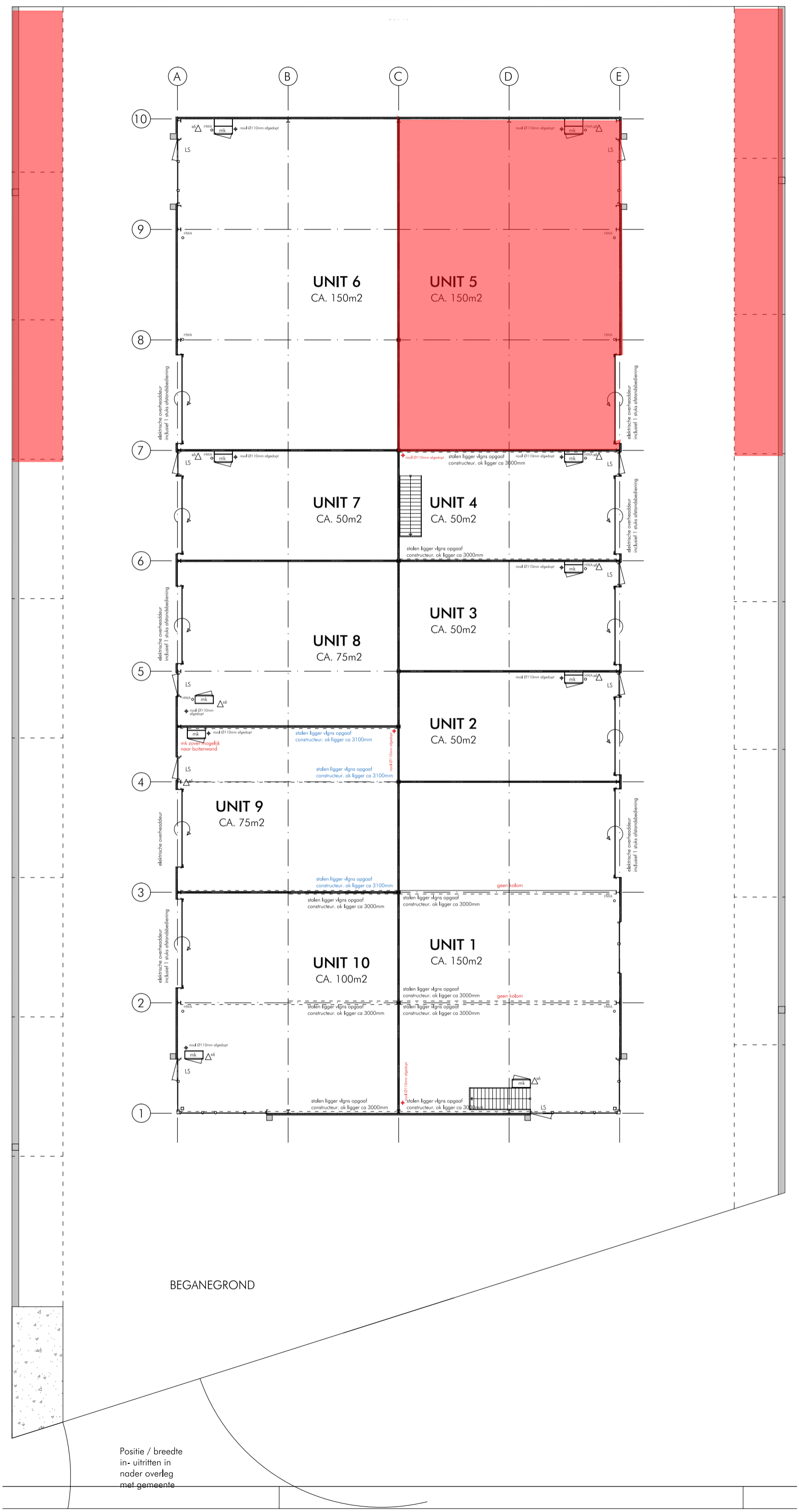
Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars

## BIJLAGEN

---



UNIT 6  
CA. 150m<sup>2</sup>

UNIT 5  
CA. 150m<sup>2</sup>

UNIT 7  
CA. 50m<sup>2</sup>

UNIT 4  
CA. 50m<sup>2</sup>

UNIT 8  
CA. 75m<sup>2</sup>

UNIT 3  
CA. 50m<sup>2</sup>

UNIT 2  
CA. 50m<sup>2</sup>

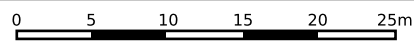
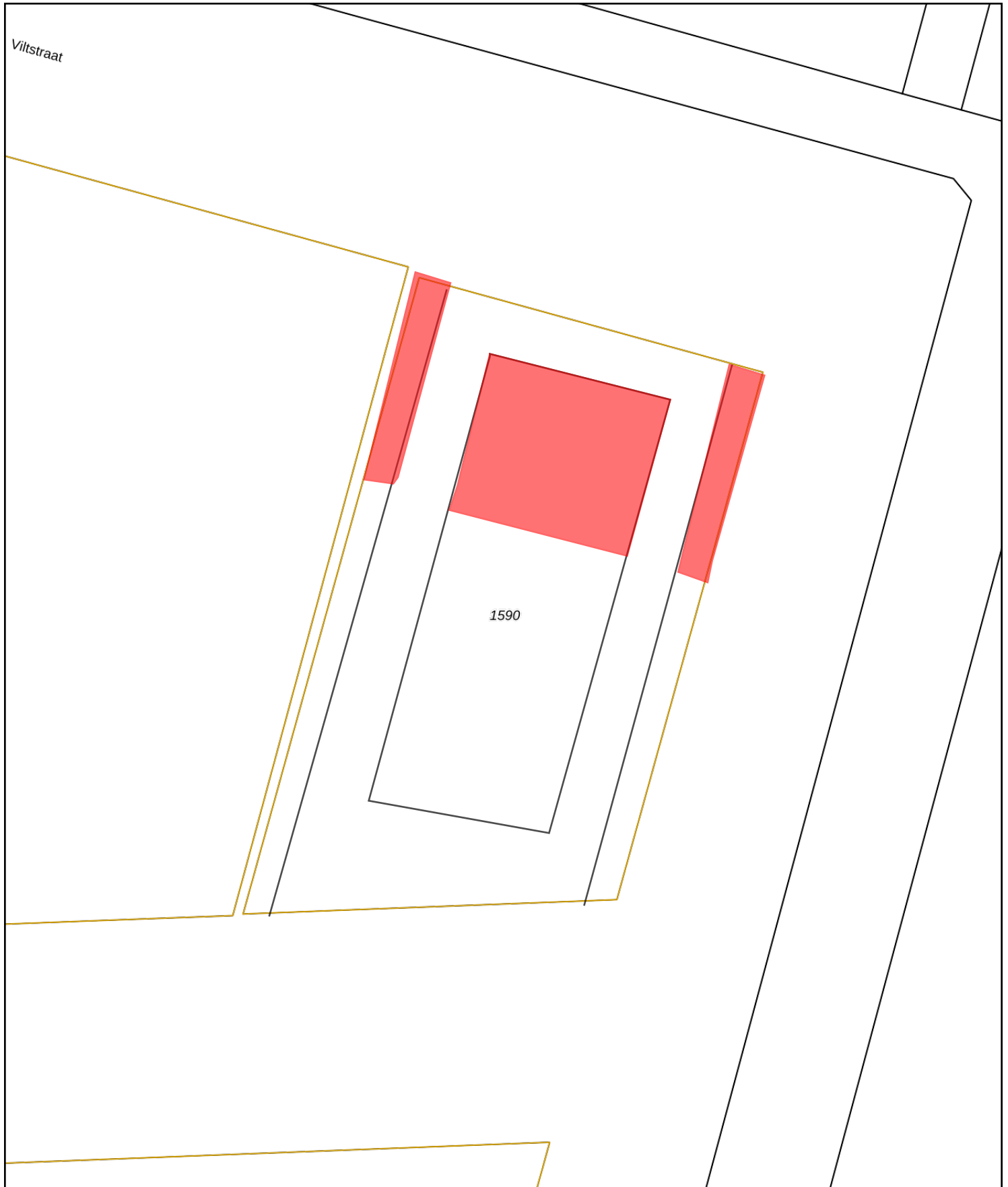
UNIT 9  
CA. 75m<sup>2</sup>

UNIT 10  
CA. 100m<sup>2</sup>

UNIT 1  
CA. 150m<sup>2</sup>

BEGANEGROND

Positie / breedte  
in- uitrillen in  
nader overleg  
met gemeente



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Sectie	P
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1590
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 maart 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Bestemmingsplan Bedrijventerrein Stepelerveld Fase 1



Bedrijventerrein Stepelerveld, fase 1  
gemeente Haaksbergen  
bestemmingsplan  
vastgesteld (2015-12-16)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

247906.4, 466710.9

Enkelbestemming  
Bedrijventerrein

Bouwvlak

Functieaanduiding  
bedrijf tot en met categorie 4.1

Gebiedsaanduiding  
milieuzone - geurzone



Bedrijventerrein Stepelerveld, fase 1  
gemeente Haaksbergen  
bestemmingsplan  
vastgesteld (2015-12-16)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

247906.4, 466710.9

Enkelbestemming  
Bedrijventerrein

Bouwvlak

Functieaanduiding  
bedrijf tot en met categorie 4.1

Gebiedsaanduiding  
milieuzone - geurzone



Bedrijventerrein Stepelerveld, fase 1  
gemeente Haaksbergen  
bestemmingsplan  
vastgesteld (2015-12-16)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

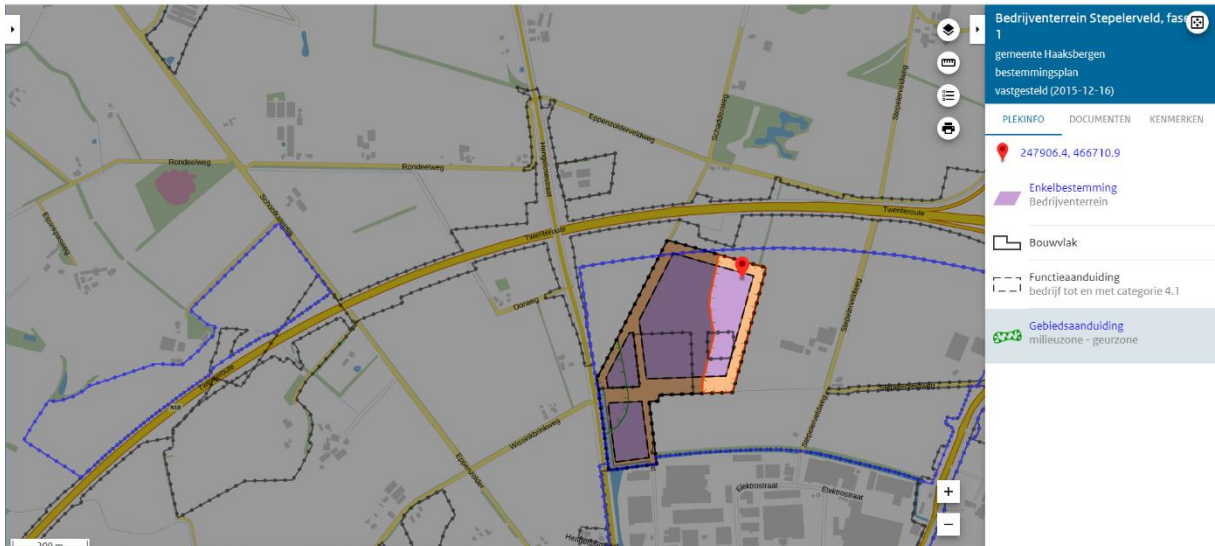
247906.4, 466710.9

Enkelbestemming  
Bedrijventerrein

Bouwvlak

Functieaanduiding  
bedrijf tot en met categorie 4.1

Gebiedsaanduiding  
milieuzone - geurzone



## Artikel 3 Bedrijventerrein

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijventerrein](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', voor bedrijven tot en met categorie 3.2 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Bedrijventerreinen'](#), die als bijlage bij deze regels is gevoegd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1', voor bedrijven tot en met categorie 4.1 van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten 'Bedrijventerreinen'](#), die als bijlage bij deze regels is gevoegd;

met daarbijbehorende:

- c. gebouwen, een bedrijfswoning daaronder niet begrepen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- f. tuinen;
- g. erven;
- h. terreinen;
- i. ontsluitingswegen, met dien verstande dat:
  1. de hoofdontsluitingsroute dient te worden gerealiseerd met een profielbreedte van 2 x 5 m rijweg en 2 x 4,5 m rabatstrook;
  2. de breedte van overige wegen niet minder dan 7 m mag bedragen;
- j. ontsluitingspaden;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;

- m. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden waarbij geldt dat per 100 m<sup>2</sup> brutobedrijfsvloeroppervlakte voor bedrijfsgebouwen dient te worden voorzien in tenminste 1,3 parkeerplaats(en).

## 3.2 Bouwregels

Op de voor '[Bedrijventerrein](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

### 3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 80 %;
- c. de bouwhoogte van een gebouw maximaal 12 m bedraagt;
- d. de afstand van een gebouw tot enige perceelsgrens mag niet minder dan 4 m bedragen, tenzij deze grens wordt gevormd door een openbare weg (rijweg inclusief rabatten, groenstroken, voet- en fietspaden e.d.) in welk geval deze afstand niet minder dan 12 m mag bedragen.

### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 12 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,50 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel dan wel het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen.

## 3.3 Afwijken van de bouwregels

### 3.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in [3.2.1](#) onder c en toestaan dat de hoogte, indien dit uit oogpunt van bedrijfsvoering dan wel architectuur noodzakelijk is, over een oppervlakte van niet meer dan 25% van de bebouwde oppervlakte wordt verhoogd tot niet meer dan 16 m;
- b. het bepaalde in [3.2.1](#) onder d ten behoeve van het bouwen binnen 12 m uit de openbare weg, met dien verstande dat de afstand tussen gebouw en openbare weg (rijweg inclusief rabatten, groenstroken, voet- en fietspaden e.d.) niet minder dan 5 m mag bedragen;
- c. het bepaalde in [3.2.1](#) onder d en toestaan 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.

### 3.3.2 Afwegingskader

- a. Een in [3.3.1](#) 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.
- b. werkzaamheden die plaatsvinden binnen de beschermingszones van waterlopen (5 meter van uit de insteek), zijn slechts toelaatbaar indien een watervergunning is verkregen van het waterschap Vechtstromen.

### 3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

#### 3.4.1 Procedure

Voor het stellen van nadere eisen geldt de in artikel [11](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

### 3.5 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. detailhandel;
- c. Bevi-inrichtingen, met uitzondering van bestaande Bevi-inrichtingen;
- d. vuurwerkbedrijven;
- e. Wgh-inrichtingen;
- f. seksinrichtingen;
- g. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit M.E.R. 1994 niet zijn toegestaan.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.6.1 Afwijken

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

- a. [3.1](#) onder a en b voor het toestaan van bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten of die volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten van een hogere categorie zijn, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:
  1. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;

2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
  3. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. [3.1](#) onder a en b en [3.5](#) onder c voor het toestaan van Bevi-inrichtingen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1', mits de 10-6 risicocontour binnen de bedrijfskavel blijft;
- c. [3.5](#) onder b voor het toestaan van detailhandel in:
1. volumineuze goederen, zoals machines, automobielen, caravans, boten en motoren, meubeltoonzalen en bouwmaterialen, waaronder worden begrepen:
    - grove ijzerwaren;
    - sanitair;
    - elektra (exclusief verlichting en dergelijke);
    - bouwstoffen (zand, grind, cement en dergelijke);
    - hout en houtwaren (exclusief meubelen);
    - keukens en kasten;
    - wand- en vloertegels;
  2. productiegebonden detailhandel;
  3. detailhandel in consumentenvuurwerk.

### 3.6.2 Afwegingskader

- a. De in [3.6.1](#) genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt 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. werkzaamheden die plaatsvinden binnen de beschermingszones van waterlopen (5 meter van uit de insteek), zijn slechts toelaatbaar indien een watervergunning is verkregen van het waterschap Vechtstromen.



## 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

[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