



Aanvaarding per direct

TE HUUR
NIEUWBOUW BEDRIJFSRUIMTE
OPPERVLAKTE 600 m²

Russchemorsweg 23-01, NEEDE

Vragen? Bel Elizabeth Molema en Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij aan een recent opgeleverde functionele bedrijfsruimte van circa 600 m². De bedrijfshal maakt deel uit van een bedrijfsverzamelgebouw van in totaal acht units en is gelegen aan de Russchemorsweg 23-01 te Neede. Het betreft hier een nieuwbouwhal, welke is voorzien van twee overheaddeuren met separate loopdeur.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is "Neede Bedrijventerreinen 2011, herziening 2019-1 (de Russchemors)" met als enkelbestemming "bedrijventerrein" en functieaanduiding "bedrijven tot en met categorie 3,2" (zie bijlage).

Kadastraal

Gemeente	Neede
Sectie	L
Nummer	462 A1

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 600 m².

Ruimte	Oppervlakte	Huurprijs per jaar te vermeerderen met btw
Totaal	ca. 600 m ²	€ 42.000,--

In overleg is het eventueel mogelijk om een deel van het object te huren (unit van 200 m² en unit van 400 m², tegen nader overeen te komen huurprijzen.

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

- 2 overheaddeuren
- 2 separate loopdeuren
- 2 meterkasten
- Rioolafvoer
- Krachtstroom
- Vrije hoogte ruim 7 meter
- Betonvloer
- Voorbereiding staalconstructie verdiepingvloer
- Betonklinker bestrating rondom het gebouw



HUURGEGEVENS

Huurtermijn

Huurtermijn 5 jaar.

Verlengingstermijn

Telkenmale verlenging van 5 jaar.

Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

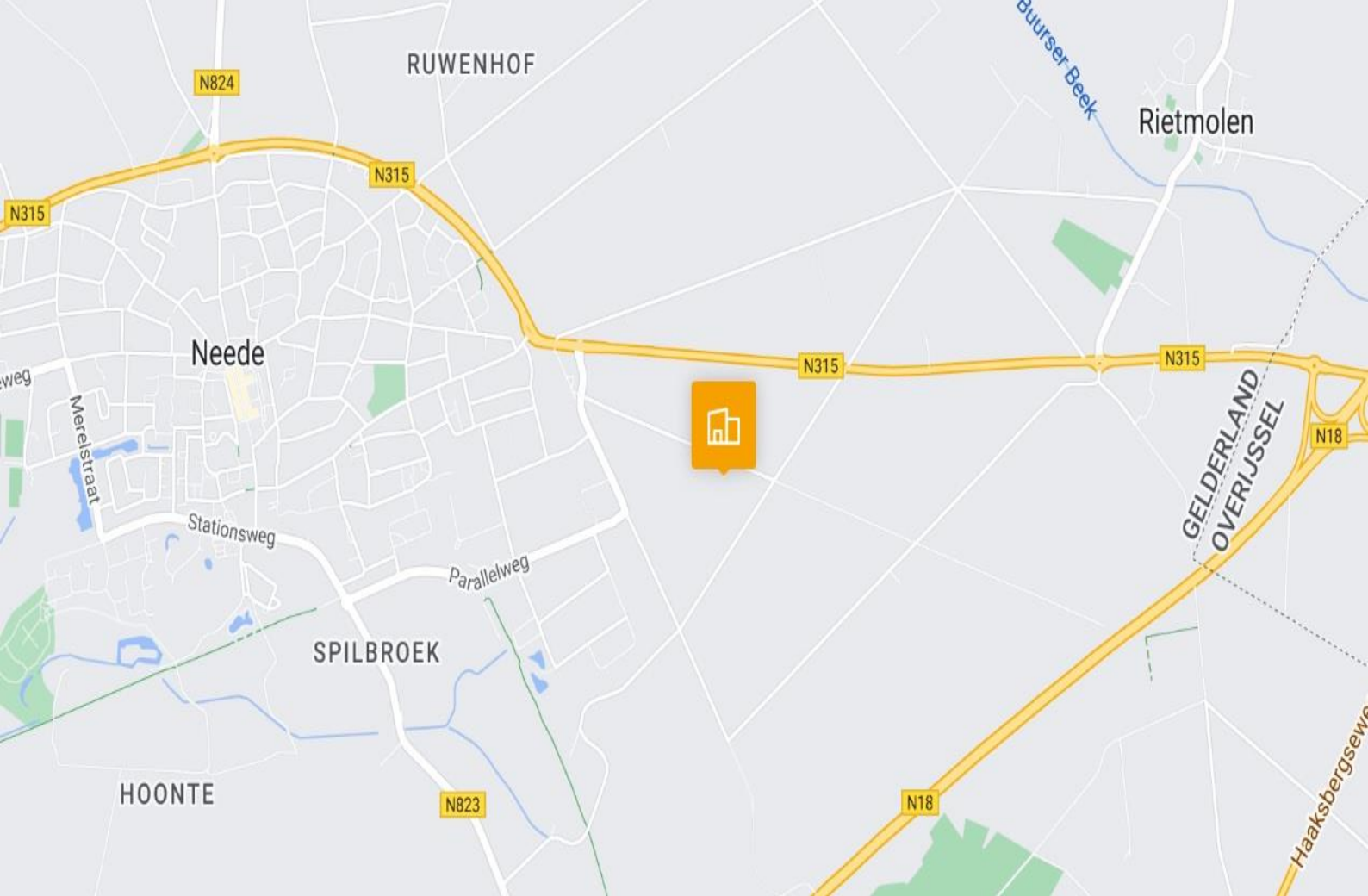
Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-vervangende opslag worden berekend.

Zekerheidsstelling

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

Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, 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 op het bedrijventerrein "Russchemors" in Neede. Dit bedrijventerrein ligt nabij de N18 en kent een uitstekende verbinding met de A35 bij Enschede. Het bedrijventerrein is derhalve zeer goed te bereiken en is een perfecte locatie voor ondernemers en toeleveranciers richting Twente en Achterhoek.

Omgevingsfactoren/locatieaanduiding

Het object is gelegen op het bedrijventerrein "Russchemors", te Neede. Het bedrijventerrein betreft het driehoekig gebied ten oosten van de kern Neede en ten noordoosten van het bedrijventerrein Wheemergaarden. De begrenzing wordt globaal gevormd door de Oude Eibergseweg aan de zuidzijde, de Munsterjansdijk aan de noordzijde en de Voorste Russchemorsdijk aan de oostgrens.

Parkeren

Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

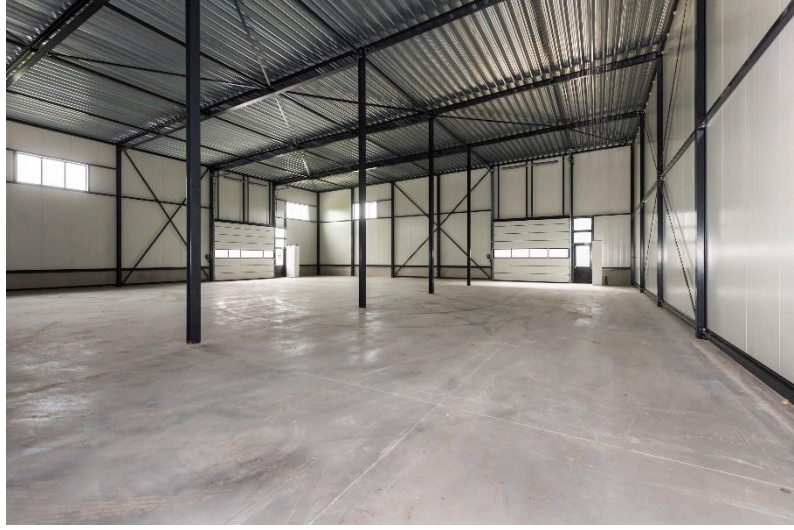
Aanvaarding per direct.

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 m² zijn kernbegrippen.



Elizabeth Molema
053 485 22 44



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

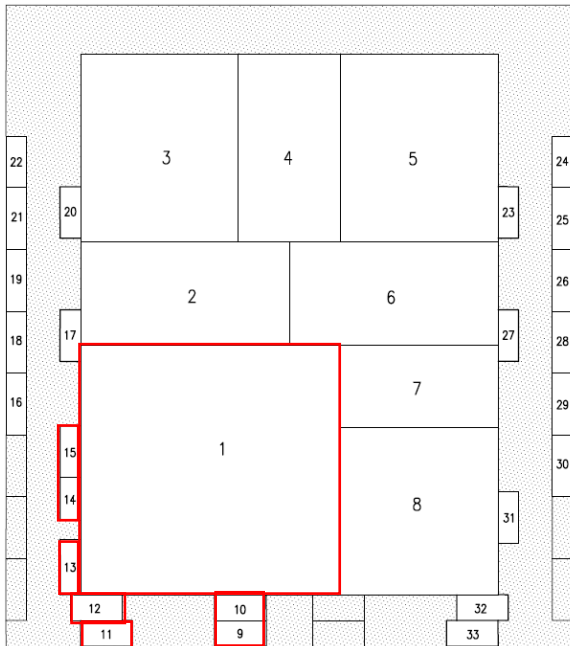


Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN

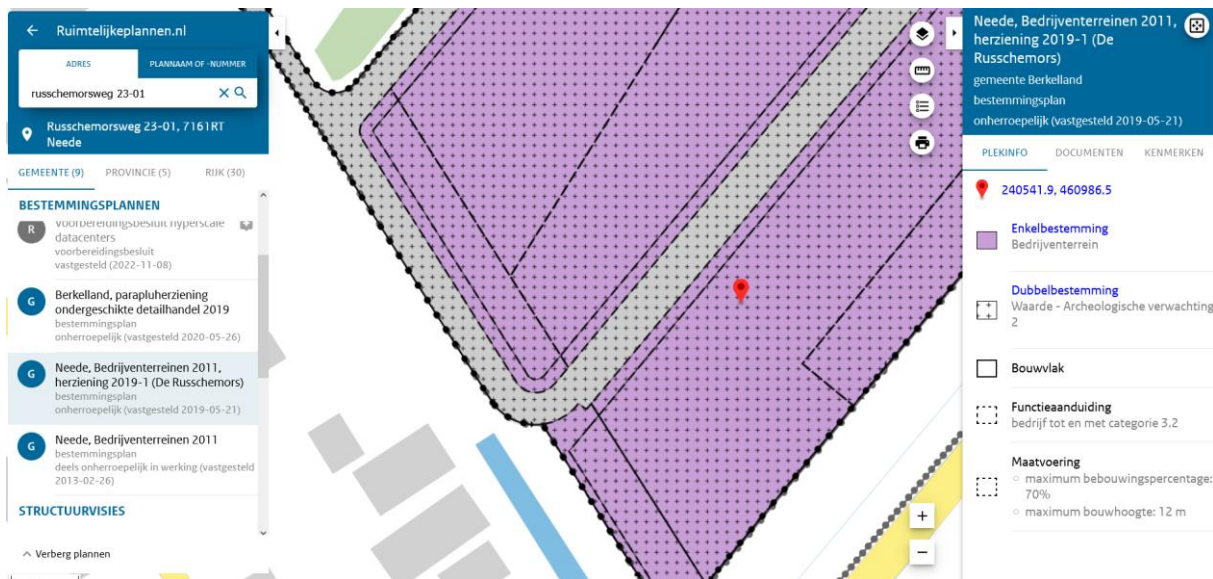


te huur



BEGANE GROND schaal 1:200





Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 van de bij deze regels behorende [Staat van bedrijven](#);
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' uitsluitend voor bedrijven in categorie 1, 2 en 3.1 in de [Staat van bedrijven](#);
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' uitsluitend voor bedrijven in categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 in de [Staat van bedrijven](#);
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' uitsluitend voor bedrijven in categorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 in de [Staat van bedrijven](#);
- volumieuze (grootschalige) detailhandel;

met daarbij behorende:

- gebouwen; waaronder uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' ten hoogste één bedrijfswoning is begrepen, tenzij anders is weergegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- tuinen;
- erven;
- terreinen;
- wegen met bijbehorende paden en bermen;
- ontsluitingspaden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- doeleinden van openbaar nut;

dit met inachtneming dat:

- de omvang van een bouwperceel per bedrijf maximaal 2.500 m² bedraagt;

met dien verstande dat niet zijn toegestaan:

- detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel en detailhandel genoemd in [3.1](#) onder a tot en met d;
- Bevi-inrichtingen;
- vuurwerkinrichtingen;
- Wgh-inrichtingen;
- inrichtingen die zijn genoemd in de onderdelen C of D van de Bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- een gebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen van het bouwperceel moet minimaal 2,50 meter bedragen;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag de bouwhoogte respectievelijk het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte en percentage;
- afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- als het bouwwerk voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht, mag de bouwhoogte maximaal 1 meter bedragen;
- in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van:
 - erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
 - licht- en vlaggenmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
 - luifels bij verkooppunten motorbrandstoffen waarvan de oppervlakte maximaal 150 m² en de bouwhoogte maximaal 5,5 meter mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eis

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

- het straat- en bebouwingsbeeld;

- de woonsituatie (in de omgeving);
- de parkeersituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de externe veiligheid.

3.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel [11.1](#) genoemde voorbereidingsprocedure.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken bouwhoogte mengvoederbedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.1](#), onder c en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken voor mengvoederbedrijven maximaal 25 meter bedraagt.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend de bewoning van bedrijfsruimten.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken categorieën

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.1](#) en toestaan dat ook bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in de [Staat van bedrijven](#), of die volgens deze '[Staat van bedrijven](#)' van één categorie hoger zijn, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de al toegelaten categorie van bedrijven, met dien verstande dat:

- Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- vuurwerkinrichtingen niet zijn toegestaan;
- Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan.

3.6.2 Afwijken bouwperceelgrootte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.1](#) en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bouwpercelen per bedrijf wordt vergroot tot maximaal 10.000 m², met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- aangetoond moet zijn dat de vergroting vanuit bedrijfseconomisch oogpunt nodig is;
- de vergroting moet afgestemd zijn op de aard en de schaal van de omgeving en de in de omgeving aanwezige functies.

3.6.3 Afwijken volumineuze (grootschalige) detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.1](#) onder e en toestaan dat volumineuze detailhandel zoals bouwmarkten, wooninrichtingen en tuinrichtingsartikelen plaatsvindt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- als blijkt dat deze door hinder en/of gevaar redelijkerwijs niet gevestigd kunnen worden in het winkelconcentratiegebied dan wel door de afmetingen en/of branche inbreuk maken op de ter plaatse van dit winkelconcentratiegebied gebruikelijke bebouwingsstructuur (korrelgrootte);
- aangetoond moet zijn dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verzorgings- dan wel detailhandelsstructuur in het winkelconcentratiegebied.

3.6.4 Afwijken ondergeschikte detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.1](#) en toestaan dat gronden worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf, met dien verstande dat het bedrijf aantoonbaar en aannemelijk maakt dat de omzet uit detailhandel niet meer bedraagt, respectievelijk zal bedragen, dan 10% van de bedrijfsomzet ter plaatse.

3.6.5 Afwegingskader categorieën en bouwperceelgrootte

Een in [3.6.1](#), [3.6.2](#), [3.6.3](#) en [3.6.4](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie (in de omgeving);
- de parkeersituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- de externe veiligheid.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging naar Bevi-inrichting of vuurwerkinrichting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van gronden als bedoeld in [3.1](#), te wijzigen ten behoeve van het toestaan van een Bevi-inrichting of een vuurwerkinrichting, met dien verstande dat rond de plaats van de betreffende Bevi-inrichting of vuurwerkinrichting een bij de betreffende inrichting behorende aanduiding 'veiligheidszone - bevi' respectievelijk 'veiligheidszone - vuurwerk' wordt aangegeven, zodanig dat op de gronden ter plaatse van die aanduiding geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn of kunnen zijn.

3.7.2 Procedure

Voor een wijziging van het bestemmingsplan geldt de in [11.1](#) genoemde voorbereidingsprocedure.



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](https://www.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