



**BOERS
& LEM**

Te huur

Darwin 16, Almelo

Welkom bij Boers & Lem

Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een groeiend Twente. We zien daarin een rol voor onszelf als het gaat om vastgoed. We hebben ideeën, zijn vindingrijk en denken graag groots. Die eigenschappen combineren we met kennis, inzicht en een berg ervaring.

Betrokken

Bij Boers & Lem draait alles om échte betrokkenheid. We zijn meer dan alleen een zakelijke partner; we werken vanuit een oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. Onze betrokkenheid zorgt ervoor dat we net dat stapje extra zetten om samen tot de beste resultaten te komen.

Competitie

We houden van uitdaging en streven altijd naar het beste. Competitie betekent voor ons niet alleen beter worden dan de rest, maar vooral beter worden dan gisteren. Door continu te leren, groeien en verbeteren, blijven we onszelf en anderen inspireren om topprestaties te leveren.

Vindingrijk

Innovatie zit in ons DNA. Bij Boers & Lem geloven we dat er voor elke uitdaging een oplossing is – en vaak zelfs meerdere. Door creatief, flexibel en oplossingsgericht te denken, verrassen we onze klanten met slimme en praktische ideeën.

Lef

Durven is doen. Lef betekent voor ons niet alleen het nemen van risico's, maar vooral het hebben van de moed om keuzes te maken en verantwoordelijkheid te nemen. Bij Boers & Lem stappen we uit onze comfortzone, staan we stevig in onze schoenen en nemen we initiatief. Want echte groei begint waar je durft.

Jouw makelaar:



Barry Seelen

Directeur - eigenaar /
vastgoedadviseur



06 - 86 82 97 87



barry@boersenlem.nl





Inhoudsopgave

- 1 **Introductie & Kenmerken**
- 2 **Omschrijving**
- 3 **Indeling & oppervlakte(n)**
- 4 **Foto's**
- 5 **Plattegronden**
- 6 **Locatie**
- 7 **Kadastrale kaart**
- 8 **Bestemmingsplan**
- 9 **Aanvullende informatie**
- 10 **Contactgegevens**



1 Introductie

Te huur! Twee nieuw gebouwde bedrijfshallen!

Op het XL Businesspark aan het Darwin 16 in Almelo worden twee nieuw gebouwde bedrijfshallen voor de verhuur aangeboden. Het betreft bedrijfsruimte van circa 2.434 m² (hal 3) en circa 2.380 m² (hal 4), samen goed voor een totale oppervlakte van ca. 4.814 m². Deelverhuur is mogelijk vanaf circa 1.250 m², waardoor zowel middelgrote als grotere ondernemingen hier uitstekend uit de voeten kunnen.

De moderne uitstraling en ruime opzet maken de hallen geschikt voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten. De hallen beschikken onder andere over een betonvloer met groot draagvermogen, twee elektrische overheaddeuren en een vrije hoogte van circa 10,5 meter. De hallen zijn inpandig met een brandwerende roldeuren met elkaar verbonden.



Kenmerken

Bouwjaar

2025

Oppervlakte pand

Bedrijfsruimte (hal 3) = circa 2.434 m²

Bedrijfsruimte (hal 4) = circa 2.380 m²

Deelverhuur vanaf circa 1.250 m²

Parkeren

Op eigen terrein is ruime parkeergelegenheid aanwezig, naast en aan de achterzijde van het complex

Huurprijs

€ 55,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW

Parkmanagementvergoeding

€ 1,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

In overleg, doch op korte termijn

2 Omschrijving

Locatie

Het XL Businesspark in Almelo biedt ondernemers letterlijk en figuurlijk alle ruimte. Het 180 hectare grote park bij Almelo is bij uitstek geschikt om grote nationale én internationale bedrijven in de industrie, distributie, logistiek en transport te faciliteren. XL Businesspark Twente voldoet aan alle milieueisen en door haar ligging kunnen zelfs bedrijven met milieu categorie 5 zich hier vestigen.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de locatie is uitstekend dankzij de ligging aan de A35 met vlotte verbindingen richting Enschede, Hengelo, Deventer en de A1. Ook het centrum van Almelo is binnen enkele minuten bereikbaar. Daarnaast is het bedrijventerrein goed ontsloten met het openbaar vervoer, met bushaltes op korte afstand en NS-station Almelo in de nabijheid. Het pand beschikt tevens over een laad -en los hoek voor containers door haar ligging aan het Twente kanaal.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Ambt - Almelo

Sectie: P

Nummer: 1290 (gedeeltelijk)

Bestemmingsplan

Gelegen binnen bestemmingsplan 'XL Businesspark Twente tranches 1 en 2' met als enkelbestemming 'Bedrijventerrein' en met als functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2'.

Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 jaar met aansluitend 5 verlengingsjaren.

Opzegtermijn

12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

Huurprijsaanpassing

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

Zekerheidstelling

Bankgarantie conform ROZ model of een waarborgsom ter grootte van een bruto kwartaalverplichting.

Voorzieningen

De bedrijfshallen zullen schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Per bedrijfshal:

- Betonvloer met groot draagvermogen;
- 2 elektrische ruim bemeten overheaddeuren;
- Vrije hoogte circa 10,5 m¹;
- Meterkast met 3 x 80 ampère aansluiting, na overleg en afstemming met verhuurder;
- Ledverlichting;
- Sanitaire voorzieningen;
- Volledig omheind buitenterrein voor gezamenlijk gebruik.

XL Businesspark:

Het XL Businesspark beschikt over de volgende voorzieningen:

- Collectieve beveiliging middels camera's;
- Een toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer. Deze hoofdontsluiting wordt continu bewaakt met camera's, net als de rest van XL Businesspark.

Huurprijs

€ 55,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW.

Parkmanagementvergoeding

€ 1,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW.

Huurovereenkomst

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

Aanvaarding

In overleg.

BTW

Verhuurder wenst te opteren voor BTW belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW belaste verhuur.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie je zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft je een juist beeld.



3 Indeling & oppervlakte(n)

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte	
Begane grond	Bedrijfsruimte (hal 3)	ca.	2.434 m²
	Bedrijfsruimte (hal 4)	ca.	2.380 m²

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.



4 Foto's









6 Locatie

Locatie

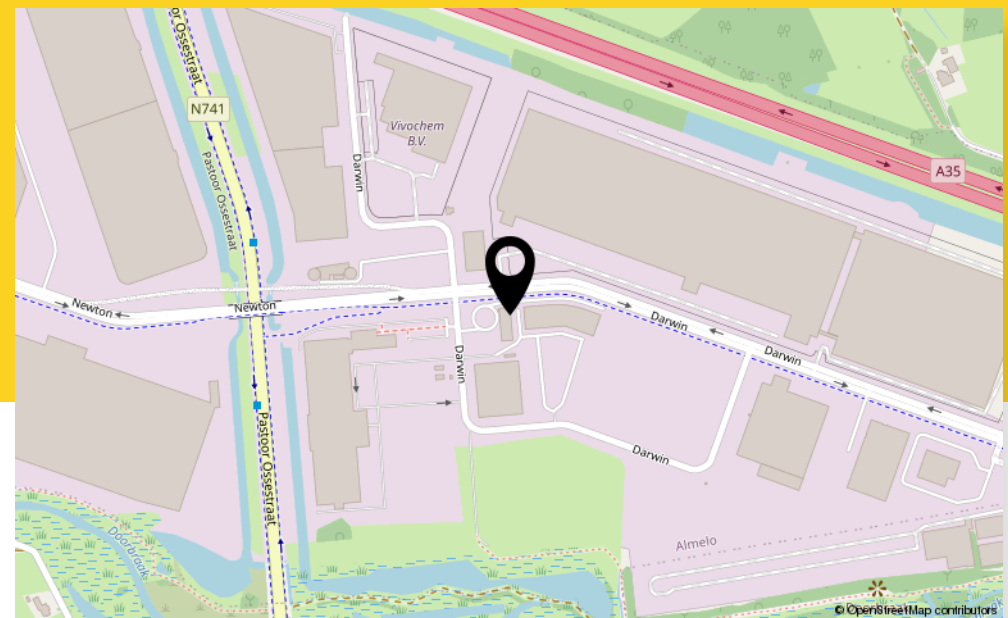
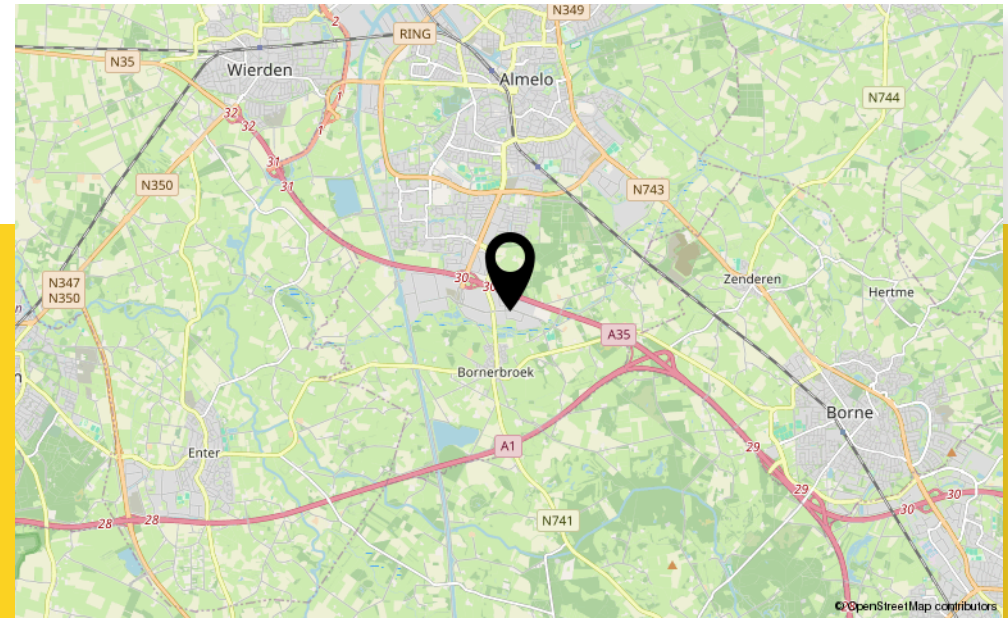
Het XL Businesspark in Almelo biedt ondernemers letterlijk en figuurlijk alle ruimte. Het 180 hectare grote park bij Almelo is bij uitstek geschikt om grote nationale én internationale bedrijven in de industrie, distributie, logistiek en transport te faciliteren. XL Businesspark Twente voldoet aan alle milieueisen en door haar ligging kunnen zelfs bedrijven met milieu categorie 5 zich hier vestigen.

(Snel)wegen

De bereikbaarheid van de locatie is uitstekend dankzij de ligging aan de A35 met vlotte verbindingen richting Enschede, Hengelo, Deventer en de A1. Ook het centrum van Almelo is binnen enkele minuten bereikbaar.

Openbaar vervoer

Het bedrijventerrein is goed ontsloten met het openbaar vervoer, met bushaltes op korte afstand en NS-station Almelo in de nabijheid.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

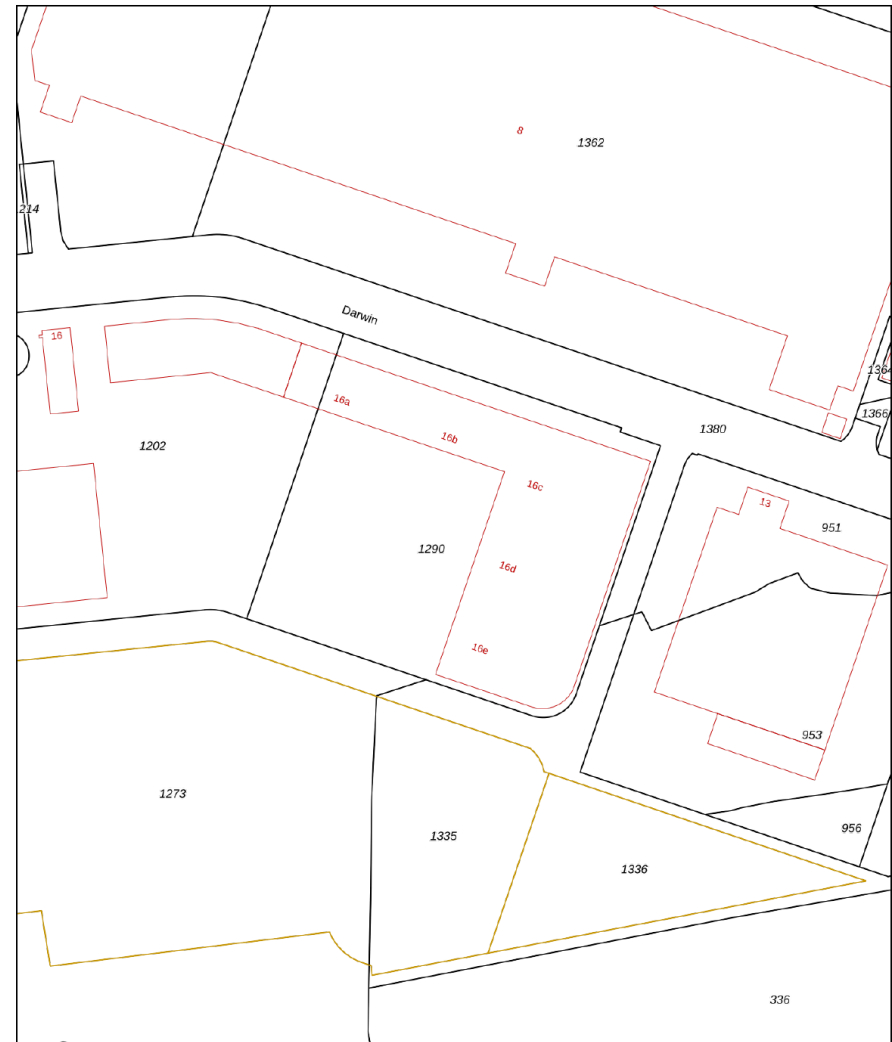
Gemeente: Ambt-Almelo

Sectie: P

Perceel: 1290 (gedeeltelijk)

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Ambt-Almelo

Sectie P

Perceel 1290

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2025

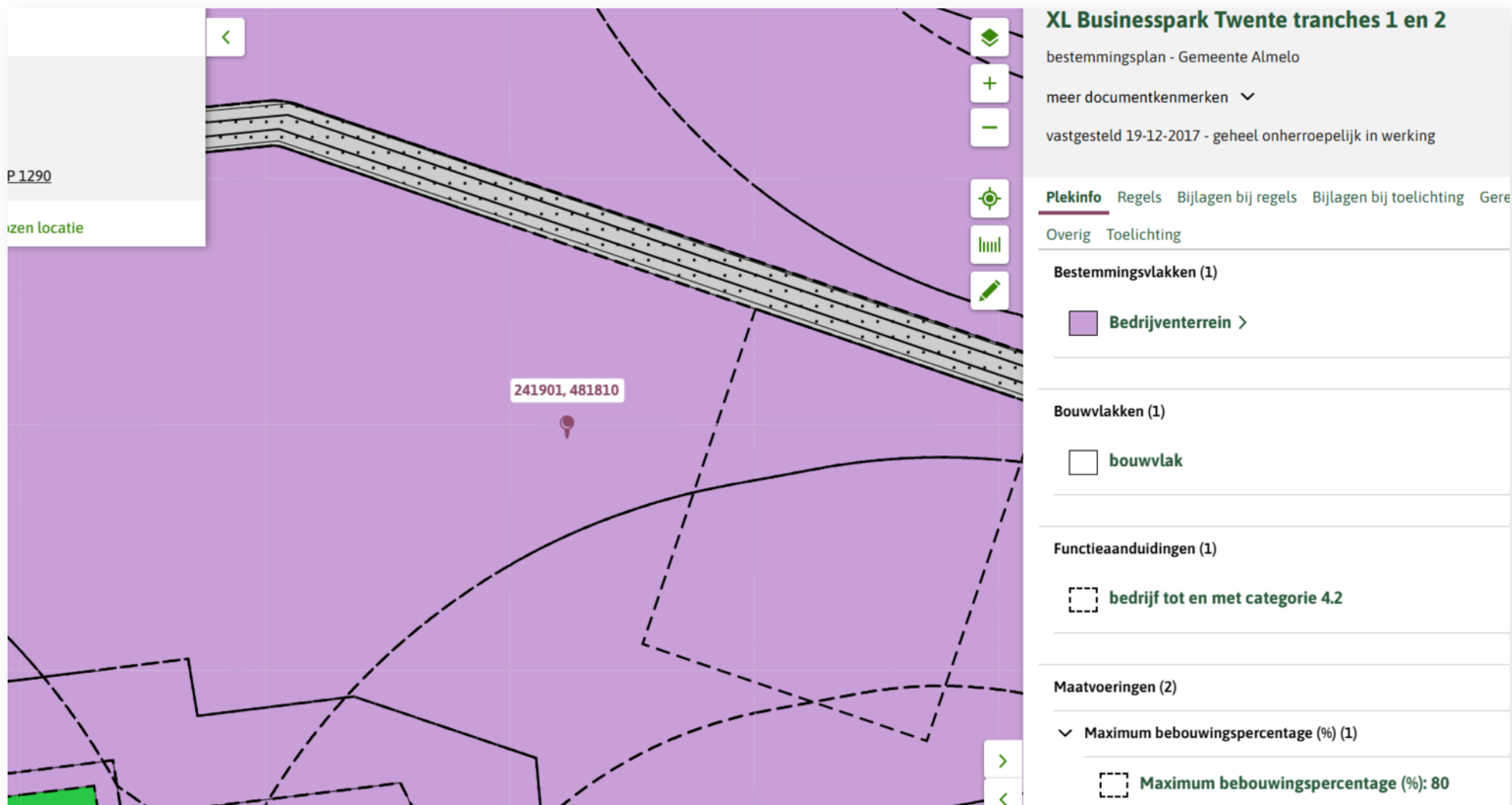
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

8 Bestemmingsplan

Gelegen binnen bestemmingsplan 'XL Businesspark Twente tranches 1 en 2' met als enkelbestemming 'Bedrijventerrein' en met als functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2'.



XL Businesspark Twente tranches 1 en 2
bestemmingsplan - Gemeente Almelo
meer documentkenmerken ▼
vastgesteld 19-12-2017 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gere
Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)

- Bedrijventerrein** >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak**

Functieaanduidingen (1)

- bedrijf tot en met categorie 4.2**

Maatvoeringen (2)

- ▼ **Maximum bebouwingspercentage (%) (1)**
 - Maximum bebouwingspercentage (%): 80**

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

• 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' bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) tot maximaal categorie 3.2;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) tot maximaal categorie 4.1;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) tot maximaal categorie 4.2;
- d. de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens onderstaande functies met een maximale oppervlakte van 1500 m²:
 1. horecaondernemingen uit horecacategorie 1 en 4;
 2. verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg;
 3. een museum met bijbehorende functies;
 4. expositie-, congres- en vergaderruimten.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' tevens ten behoeve van de handhaving van cultuurhistorische elementen waaronder de boerderij met schuur, beplanting en erfinrichting;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' tevens ten behoeve van de handhaving van de bestaande houtwal;

met inachtneming van het volgende:

- h. bedrijven ten behoeve van de opslag van:
 1. professioneel vuurwerk zijn niet toegestaan;
 2. consumentenvuurwerk zijn toegestaan mits de veiligheidsafstand zoals bedoeld in het Vuurwerkbesluit binnen het eigen bouwperceel valt, dan wel uitsluitend over openbaar gebied, waar geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn, dan wel mogen worden gerealiseerd;
- i. risicovolle-inrichtingen zijn niet toegestaan, uitgezonderd op gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - BEVI 10⁴;

Object: Darwin 16, Almelo

Plan: XL Businesspark Twente tranches 1 en 2

Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- j. risicovolle inrichtingen die niet zijn genoemd in het 'Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen' (BEVI), de plaatsgebonden 10-6 veiligheidszone van de eigen perceelsgrenzen niet overschrijden;

met daaraan ondergeschikt:

- k. detailhandel (conform artikel 1.22) als nevenactiviteit;
- l. bij de onder lid a t/m e genoemde functies behorende kantoren tot een maximum van 1.500 m² b.v.o. per bedrijf;
- m. wegen, paden en andere verhardingen (waaronder ontsluitingen en calamiteitenroutes);
- n. groenvoorzieningen;
- o. parkeervoorzieningen;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen, infiltratie, berging en afvoer hemelwater;

met de daarbij behorende:

- r. terreinen;
- s. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

○ 3.2 Bouwregels

▪ 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte bedraagt minimaal de ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- d. voor zover een bebouwingspercentage is opgenomen, mag de gezamenlijke oppervlakte van bebouwing niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste bouwperceelgrens bedraagt minimaal 10 m;
- f. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste bouwperceelgrens ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' bedraagt minimaal 5 m;
- g. bouwen van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen is niet toegestaan.

▪ 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

Object: Darwin 16, Almelo

Plan: XL Businesspark Twente tranches 1 en 2

Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten bedraagt niet meer dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (niet zijnde een reclamezuil), binnen het bouwvlak bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

o **3.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a en worden toegestaan dat een gebouw wordt gebouwd buiten het bouwvlak, waarvan de maximum hoogte niet meer mag bedragen dan de maximum hoogte in het aangrenzende bouwvlak, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de waterhuishoudkundige situatie;
 - 5. de milieusituatie; en
 - 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b voor het overschrijden van de toegestane bouwhoogte ten behoeve van schoorstenen, mits:
 - 1. de bouwhoogte van de schoorsteen maximaal 40 meter bedraagt;
 - 2. de doorsnede van de schoorsteen, gemeten boven de ter plaatse toegestane bouwhoogte van gebouwen, maximaal 3 m bedraagt;
 - 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.
- c. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b ter plaatse van de maximale bouwhoogte van 15 m en een bouwhoogte worden toegestaan tot maximaal 18 m. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning zal moeten worden getoetst aan:
 - 1. het beeldkwaliteitsplan;
 - 2. landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing;
 - 3. noodzakelijkheid voor de bedrijfsvoering;

- 4. de verkeersproductie van het bedrijf en de daarmee samenhangende effecten binnen de gestelde grenzen blijven zoals is opgenomen in het inpassingsplan.
- d. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b ter plaatse van de maximale bouwhoogte van 18 m en een bouwhoogte worden toegestaan tot maximaal 25 m. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning zal moeten worden getoetst aan:
 - 1. het beeldkwaliteitsplan;
 - 2. landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing;
 - 3. noodzakelijkheid voor de bedrijfsvoering;
 - 4. de verkeersproductie van het bedrijf en de daarmee samenhangende effecten binnen de gestelde grenzen blijven zoals is opgenomen in het inpassingsplan.
- e. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b ter plaatse van de maximale bouwhoogte van 30 meter en een bouwhoogte worden toegestaan tot maximaal 40 m. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning zal moeten worden getoetst aan:
 - 1. het beeldkwaliteitsplan;
 - 2. landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing;
 - 3. noodzakelijkheid voor de bedrijfsvoering;
 - 4. de verkeersproductie van het bedrijf en de daarmee samenhangende effecten binnen de gestelde grenzen blijven zoals is opgenomen in het bestemmingsplan.
 - 5. de voorgenomen bebouwing vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt, blijvend uit een inrichtings-/bouwplan, inpasbaar is in relatie tot de omliggende bebouwing en de omgeving.
- f. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder e en f en een afstand van 0 meter toe te staan, mits de bereikbaarheid van de brandweer is gegarandeerd.
- g. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder g voor het bouwen van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.
- h. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a en een bouwhoogte worden toegestaan van

vlaggenmasten en lichtmasten tot maximaal 15 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. lichthinder buiten het plangebied.
- i. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 d en een bouwhoogte worden toegestaan van reclamezuilen tot maximaal 30 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. lichthinder buiten het plangebied.

o **3.4 Specifieke gebruiksregels**

▪ **3.4.1 Voorwaardelijke verplichting**

- a. De waterhuishouding van de gronden dienen te worden ingericht en ingericht te blijven conform het waterhuishoudkundig plan 'XL Businesspark Almelo Tranche III Actualisatie waterhuishouding en riolering' van 4 mei 2017, binnen 3 maanden nadat het bouwperceel in gebruik is genomen voor bedrijfsmatige activiteiten.
- b. Binnen 1 jaar na ingebruikname van het bouwperceel, wordt deze ingericht conform de eisen uit het geldende beeldkwaliteitsplan met betrekking tot de groenbeplanting.

▪ **3.4.2 Ontsluiting**

- a. de dichtstbijzijnde in- en/of uitrit van een bouwperceel moet op maximaal 200 meter van de hoofdontsluitingsweg gelegen zijn;
- b. per bouwperceel tot 5 ha zijn maximaal 4 in- en/of uitritten toegestaan, per bouwperceel groter 5 ha zijn maximaal 8 in- en/of uitritten toegestaan. Elke in- en/of uitrit is maximaal 9 meter breed;
- c. het bouwperceel wordt via een erfonsluitingsweg ontsloten op de hoofdontsluitingsweg met de bestemming 'Verkeer';
- d. op een hoofdontsluitingsweg en een erfonsluitingsweg mag niet geparkeerd worden;
- e. elk bedrijfsperceel dient tweezijdig toegankelijk te zijn voor calamiteitendiensten;
- f. het plangebied moet op minimaal twee zijden ontsloten zijn voor calamiteitendiensten;

▪ **3.4.3 Strijdig gebruik**

- a. onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gebouwen als zelfstandige kantoren, bedrijfswoningen en detailhandel.

Object: Darwin 16, Almelo
Plan: XL Businesspark Twente tranches 1 en 2
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- b. bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat:

1. niet meer geluid wordt geproduceerd dan een gemiddeld bedrijf met milieucategorie 4, te weten gemiddeld 65 dB/m² of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 1' met milieucategorie 3, te weten gemiddeld 60 dB/m², en
2. uit toetsing van de zonebeheerder blijkt dat de grenswaarde ter plaatse van de zonegrens en de vastgestelde hogere grenswaarden (MTG's) niet worden overschreden.

▪ **3.4.4 Buiten opslag**

Ten aanzien van het gebruik van het open erf voor de opslag van materialen en goederen dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a. de opslag niet zichtbaar is vanaf de snelweg;
- b. het open erf, gelegen buiten de bouwgrenzen, mag niet voor de opslag worden gebruikt;
- c. indien het betreft het open erf binnen de bouwgrenzen maar gelegen binnen 5 m vanaf de zijdelingse of achtergelegen perceelgrenzen mag door de opslag of de stalling, de brandveiligheid en de bereikbaarheid (bijv. voor de brandweer) van gebouwen niet worden belemmerd;
- d. van de opslag mag de hoogte, gerekend vanaf peil, niet meer bedragen dan 5 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum hoogte opslag (m)" de hoogte van de opslag niet meer mag bedragen dan is aangegeven.

o **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

- a. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 onder a, b en c voor een bedrijf in een of twee categorieën hoger dan de maximaal toegestane categorie, alsmede voor bedrijven die niet zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, mits deze bedrijfsactiviteiten qua hinder en overlast voor de omgeving gelijkgesteld kan worden met een bedrijf in de toegestane categorie.
- b. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 onder h, voor het toestaan van een vuurwerkbedrijf ten behoeve van professioneel vuurwerk, mits:
1. wordt voldaan aan het bepaalde in het Vuurwerkbesluit, daaronder begrepen de in dat besluit opgenomen veiligheidsafstanden;
 2. een positieve verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;

Object: Darwin 16, Almelo
Plan: XL Businesspark Twente tranches 1 en 2
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- de sociale veiligheid.
- 4. de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden niet onevenredig wordt aangetast.
- c. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 sub i voor het toestaan van een risicovolle inrichting danwel vergroten van de contour voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar bij een bestaande risicovolle inrichting, mits het uit oogpunt van externe veiligheid mogelijk is, waarbij geldt dat:
 1. de contour voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar vanwege de inrichting de grens van het bouwperceel niet mag overschrijden, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor zover de overschrijding betrekking heeft op de bestemmingen 'Groen', 'Water' en 'Verkeer';
 2. een positieve verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.
- d. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 onder k, voor het toestaan van meer dan 1.500 m² b.v.o. aan bijbehorende kantoorruimten per bedrijf, mits:
 1. een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt;
 2. het oppervlak per bedrijf niet meer bedraagt dan 3.000 m² b.v.o.
- e. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.1, indien een aanpassing van het plan 'Waterhuishouding en riolering XL Businesspark Fase I, II en III van het openbaar lichaam RBT' van 18 november 2011 heeft plaatsgevonden waarmee de gemeente heeft ingestemd;
- f. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.2, onder a, voor het toestaan van de dichtstbijzijnde in- en/of uitrit van een bouwperceel op maximaal 800 meter van de hoofdontsluitingsweg, mits:
 1. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt aan de stedenbouwkundige uitgangspunten;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 3. er geen verkeersonveilige situaties ontstaan;
- g. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.2, onder b, voor het toestaan van meer in- en/of uitritten per bedrijfspand, mits:
 1. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt aan de stedenbouwkundige uitgangspunten;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

3. er geen verkeersonveilige situaties ontstaan;
- h. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.4 onder c voor het toestaan van opslag op minder dan 5 m van de zijdelingse bouwperceelsgrens mits er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van brandveiligheid en bereikbaarheid;
 - i. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.4 onder d voor het toestaan van een hogere opslag, mits:
 1. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt aan de stedenbouwkundige uitgangspunten;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 3. er geen verkeersonveilige situaties ontstaan.
- o **3.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**
- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning het pand dat is aangeduid met 'karakteristiek' geheel of gedeeltelijk te slopen;
 - b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op normaal onderhoud;
 - c. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de historische waarde van het pand;
 2. vooraf een positief advies is afgegeven door de monumentencommissie.

9 Aanvullende informatie

Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in jouw toekomst. Een solide werkomgeving vormt de basis voor het realiseren van jouw ambities en dromen. Om die reden ondersteunen we je niet alleen met deskundige makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

Taxatie & Advies

Bij Boers & Lem begrijpen we dat vastgoedtaxatie een vak is dat vraagt om precisie, onafhankelijkheid en een grondige kennis van de regio. Onze taxateurs beheersen dit vak als geen ander. We werken snel en onafhankelijk, zodat je op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aan- of verkoop, of bij het bepalen van een marktconforme huurprijs.

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

We stellen de waarde van vastgoed vast aan de hand van een beproefde, gevalideerde methodiek en vertalen die input naar een uniform format. Onze taxatieafdeling levert dan ook taxatierapporten op die overal geaccepteerd worden. We laten alle taxaties bovendien door een tweede RT-taxateur beoordelen conform het vier-ogen-principe. Daarmee is onze onafhankelijkheid gegarandeerd.

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur is meer dan een taxateur. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een groot netwerk met actuele marktkennis en de vaardigheid om helder te communiceren. Maar het allerbelangrijkst? We voelen ons betrokken bij jouw ambities en helpen je vooruitkijken naar groeiscenario's die aansluiten bij jouw organisatie.



088-263 77 30



taxatie@boersenlem.nl

**“De werkelijke waarde bepalen
van een bedrijfspand is een vak apart”**



10 Contactgegevens

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en werken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!

**“Lef en inzicht
zijn essentieel”**



Barry Seelen

Directeur - eigenaar /
vastgoedadviseur



06 - 86 82 97 87



barry@boersenlem.nl

info@boersenlem.nl
www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**

Interesse?

Neem dan contact met ons op

Hengelosestraat 545

7521 AG Enschede
053 - 433 55 77

Stationsstraat 11

7607 GX Almelo
0546 - 74 00 00

info@boersenlem.nl

www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**