

**BOERS
& LEM**



Te huur

Bedrijvenpark Twente Noord ong, 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! Nieuw te bouwen bedrijfscomplex!

Op bedrijventerrein "Bedrijvenpark Twente" te Almelo bieden wij u in dit nieuw te bouwen bedrijfscomplex meerdere moderne en ruim opgezette bedrijfsruimtes voor de verhuur aan, welke voor verschillende gebruikers en type gebruikers geschikt zijn. In totaal worden er 5 hallen gebouwd, waarbij geheel op maat kantoorruimte gecreëerd kan worden.

Vanwege de ruime kavelopzet zullen er in ruime mate mogelijkheden ten behoeve van laden en lossen en parkeren op eigen terrein zijn. Indien gewenst kunnen de bedrijfsruimtes uitgevoerd worden met loading docks. Het bedrijfscomplex kan in gedeelten, maar uiteraard ook als geheel gehuurd worden. In dit stadium zijn al uw eisen en wensen nog bespreekbaar!



Kenmerken

Bouwjaar

2025

Oppervlakte pand

totaal circa 10.141 m², in units vanaf circa 1.931 m²

Locatie

Bedrijvenpark Twente Noord Almelo

Parkeren

ruim voldoende op eigen terrein, ca. 150 plaatsen

Huurprijs bedrijfsruimte

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

Huurprijs kantoorruimte

vanaf € 120,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

streefdatum gereed bouw, voorjaar 2026

2 Omschrijving

Locatie

Het bedrijfscomplex wordt gerealiseerd op een mooie hoeklocatie op het nieuwste gedeelte van Bedrijvenpark Twente (Noord) te Almelo.

Bereikbaarheid

Het Bedrijvenpark Twente wordt ontsloten door de N36. De N36 staat in directe verbinding met de Rijksweg A35 (Enschede-Zwolle) en de A1 (Amsterdam-Duitse grens). Het complex is derhalve per (vracht)auto uitstekend te bereiken. Door de ruime opzet van de kavel kunnen vrachtauto's uitstekend laden en lossen.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Ambt-Almelo

Sectie: R

Nummers: 1781 en 1783

Tezamen groot: 15.006 m²

Bestemmingsplan

Gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Twente_Wendelgoor" met vigerende enkelbestemming "Bedrijf-4.2", dit betreft een breed scala aan functies.

Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 jaren 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 kwartaalverplichting.

Voorzieningen

Het complex zal onder andere worden opgeleverd inclusief onderstaande voorzieningen:

Bedrijfsruimtes:

- gladde betonvloer;
- vrije hoogte minimaal 9,2 m¹;
- meterkast voorzien van water-, elektra- en rioolaansluiting;
- brandwerende scheidingswanden;
- elektrische overheaddeuren;
- parkeerplaatsen;
- loading docks (optioneel).

Indien gewenst; Kantoorruimte:

- elektra aansluitingen;
- systeemplafonds voorzien van LED-verlichting;
- verwarming/koeling;
- standaard vloerafwerking;
- toiletten;
- pantry.

Parkeergelegenheid

Er zal ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden gecreëerd. Het complex zal de beschikking krijgen over circa 150 parkeerplaatsen. Optioneel kunnen loadingdocks worden gerealiseerd.

Huurprijs

Bedrijfsruimtes:

vanaf € 55,- per m² per jaar te vermeerderen met BTW. Indien de bedrijfsruimtes naar wens van een potentiële huurder zullen worden voorzien van loading-docks, zal bovengenoemde huurprijs worden verhoogd met € 5,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW.

Kantoorruimtes:

vanaf € 120,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW, op basis van een standaard afwerking. Indien de huurder een hoogwaardiger afwerking wenst treden wij hierover in overleg.

Huurovereenkomst

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

Aanvaarding

Oplevering zal in het voorjaar van 2026 plaatsvinden (streefdatum).

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	
Hal 1	Bedrijfsruimte	ca.	2.055 m ²
Hal 2	Bedrijfsruimte	ca.	2.280 m ²
Hal 3	Bedrijfsruimte	ca.	2.018 m ²
Hal 4	Bedrijfsruimte	ca.	2.110 m ²
	Optioneel		
Hal 1	Kantoorruimte (2 lagen)	ca.	500 m ²
Hal 2	Kantoorruimte (2 lagen)	ca.	250 m ²
Hal 3	Kantoorruimte (2 lagen)	ca.	678 m ²
Hal 4	Kantoorruimte (2 lagen)	ca.	250 m ²

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.

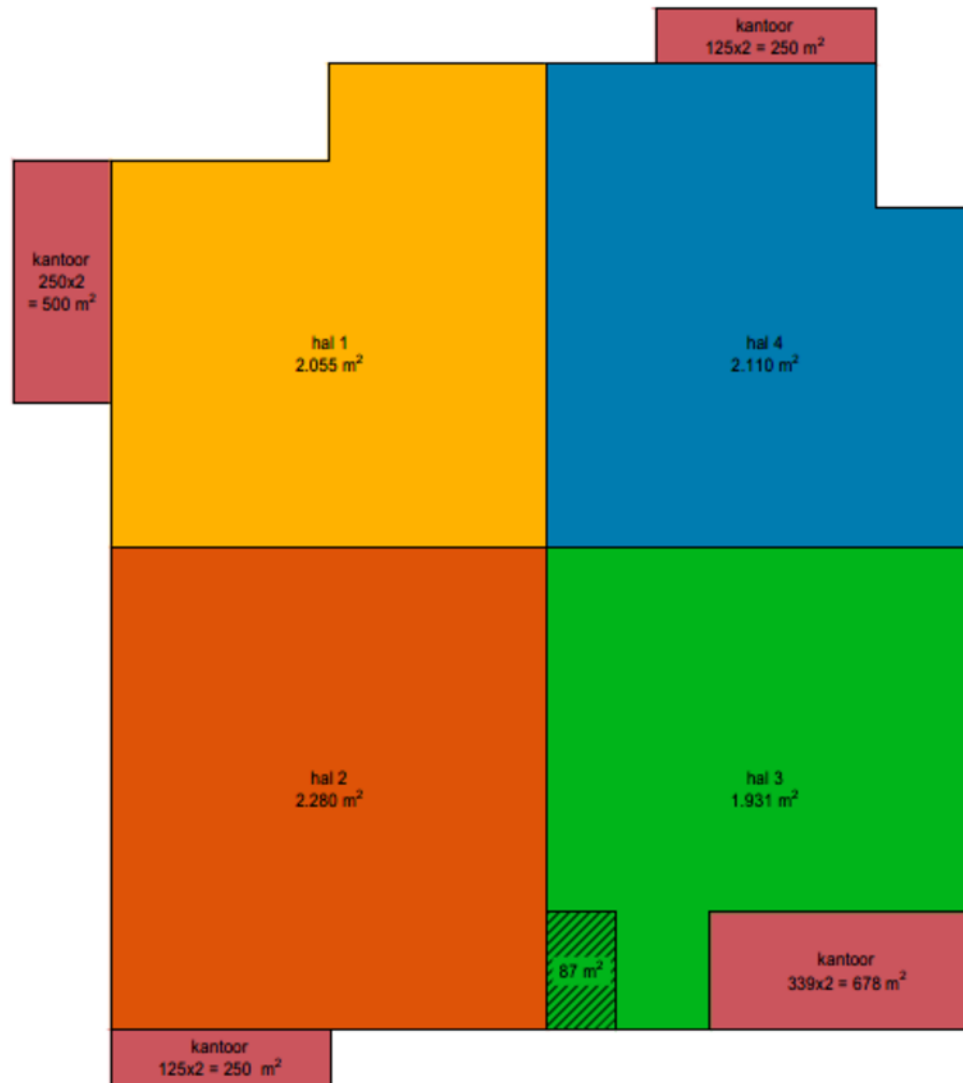


4 Foto's





5 Plattegrond



Oppervlakten

[illegible]

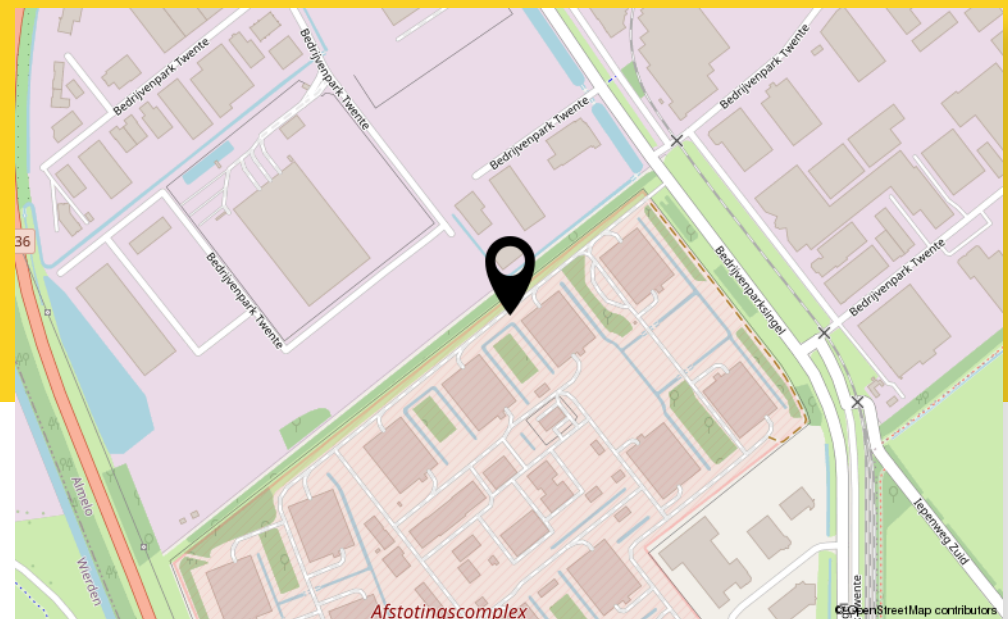
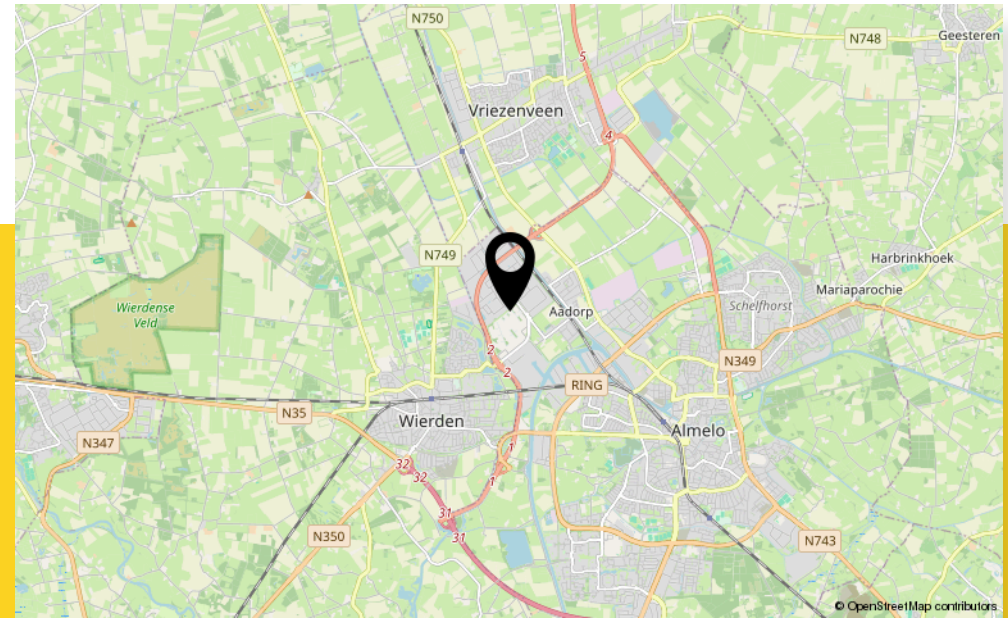
6 Locatie

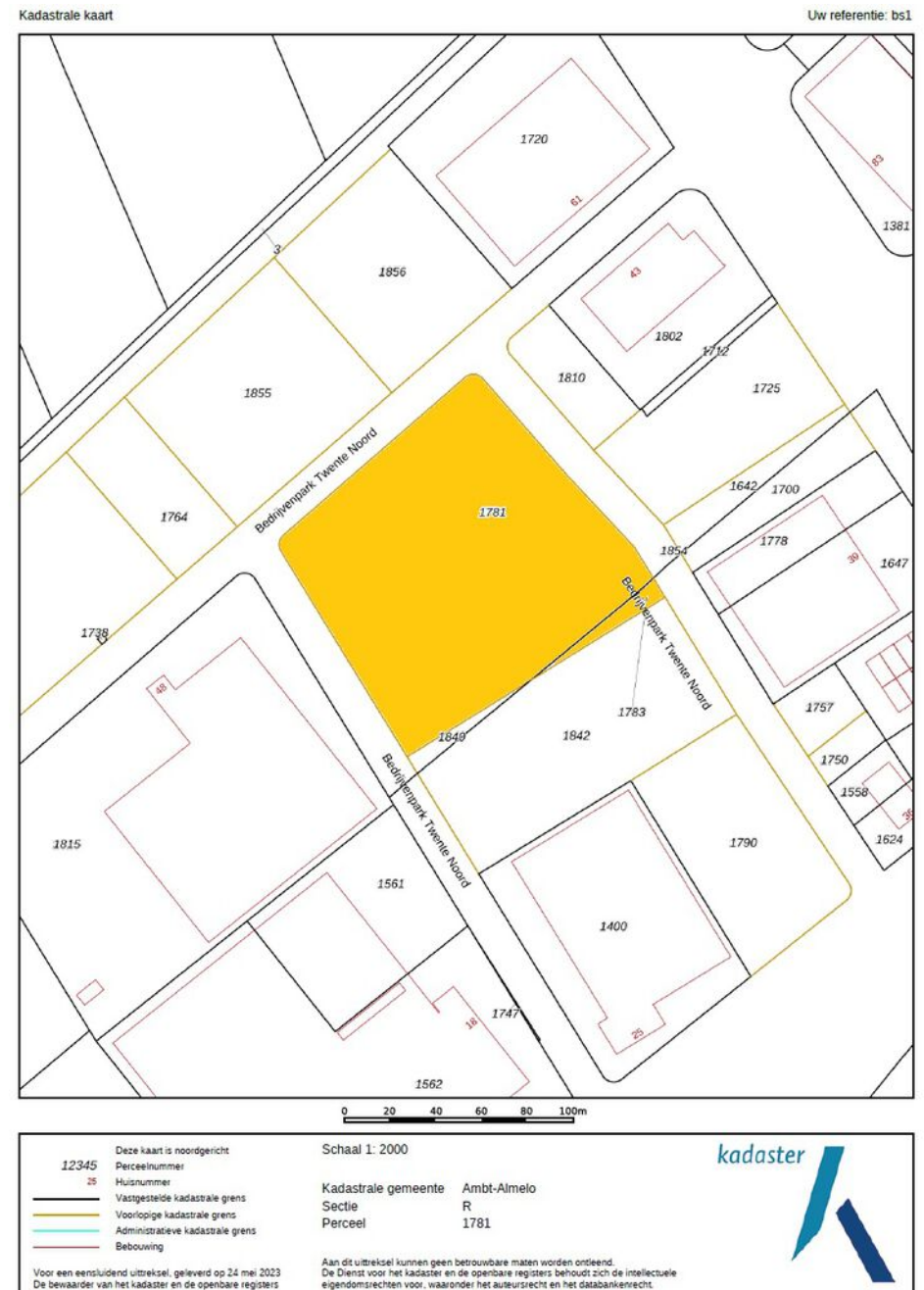
Locatie

Het bedrijfscomplex wordt gerealiseerd op een mooie hoeklocatie op het nieuwste gedeelte van Bedrijvenpark Twente (Noord) te Almelo.

(Snel)wegen

Het Bedrijvenpark Twente wordt ontsloten door de N36. De N36 staat in directe verbinding met de Rijksweg A35 (Enschede-Zwolle) en de A1 (Amsterdam-Duitse grens).





Artikel 6 Bedrijf - 4.2

6.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor "Bedrijf - 4.2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) onder de categorieën 2 tot en met 4.2;
 - b. ter plaatse van de aanduiding "sb-dwb" een bedrijf voor draadtrekkende en walsende bewerkingen gemengd";
 - c. ter plaatse van de aanduiding "sb-pu" een puinbreker;
 - d. ter plaatse van de aanduiding "sb-vga" een gevaarlijk afval verwerkend bedrijf;
 - e. ter plaatse van de aanduiding "ri" een risicobedrijf;
 - f. ter plaatse van de aanduiding "k" een zelfstandig kantoor;

met de daarbij behorende andere werken en andere bouwwerken welke passen binnen de bestemming, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, infrastructuur, beplanting, waterpartijen, verhardingen ten behoeve van voetpaden en verblijfsgebied, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zoals waterlopen, waterpartijen, waterberging, retentievijvers e.d., voorzieningen van openbaar nut, ontsluitingswegen en langzaamverkeer routes zoals voet- en fietspaden en de daarbij behorende voorzieningen, geluidswerende voorzieningen, overige bijbehorende voorzieningen en bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut.

met dien verstande dat :

- de oppervlakte van een bouwperceel niet meer dan 20.000 m² mag bedragen;
- de voorgeschreven afstanden zoals genoemd in de bij deze voorschriften behorende Bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten, in acht worden genomen;
- risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen", slechts zijn toegestaan op percelen welke op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'risicovolle inrichting' (ri) voorzover de toepasselijke grenswaarden of richtwaarden voor het risico en de risicoafstanden, de rond met deze aanduiding aangegeven percelen gelegen gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-lpg', niet worden overschreden;
- overige risicovolle inrichtingen die niet zijn genoemd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen de plaatsgebonden 10-6 veiligheidszone van de eigen perceelsgrenzen niet overschrijden;
- zelfstandige kantoren, detailhandelsbedrijven en bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen niet zijn toegestaan;
- buiten de grens van het gezoneerde industrieterrein, zoals is opgenomen in bijlage 2 behorende bij de regels, inrichtingen zoals bedoeld in bijlage 3 van de regels niet zijn toegestaan.

6.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming Bedrijf - 4.2 mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met uitzondering van bedrijfswoningen, met dien verstande dat:

1. de gebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
2. de afstand van een gebouw tot de as van de openbare weg nergens minder dan 15 meter mag bedragen;
3. voor het bebouwingspercentage de aanwijzingen op de plankaart gelden; dit bebouwingspercentage wordt berekend over de gronden die zijn gelegen binnen het bouwperceel;
4. voor de bouwhoogte de aanwijzingen op de plankaart gelden;
5. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen ten minste 3 meter bedraagt;
6. de goothoogte van nutsvoorzieningen maximaal 3 meter en de oppervlakte van deze voorzieningen maximaal 125 m² bedraagt;
7. de hoogte van andere bouwwerken:
 - a. voorzover de bouwwerken zijn gelegen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, maximaal de toegestane bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt;
 - b. voorzover het bouwwerk buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak is gelegen maximaal 2 meter bedraagt met uitzondering van:
 - (reclame)masten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 8 meter mag bedragen;
 - terreinafscheidings, waarvan de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

bestemmingsplan "Bedrijvenpark Twente / Wendelgoor" , 2010/1900

115

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken en bouwpercelen alsmede de inrichting van de gronden voor wat betreft de aanleg en omvang van parkeer- en groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van wegen indien dit noodzakelijk is:

1. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
2. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
3. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken; onder onevenredig wordt in ieder geval verstaan dat de aangrenzende gronden en bouwwerken niet meer gebruikt kunnen worden dan waarvoor deze bedoeld zijn;
4. ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding;
5. in verband met de gewenste parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein;
6. in verband met handhaving van de voorgeschreven parkeernormen.

6.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 17 vrijstelling te verlenen:

- a. van het bepaalde in lid 6.1. voor:
 - het vestigen van bedrijven/bedrijvigheid die naar aard en omvang zijn gelijk te stellen met de bedrijven/bedrijvigheid zoals vermeld op de plankaart maar niet vermeld zijn in de bij deze voorschriften behorende Bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - het vestigen van bedrijven/bedrijvigheid die naar de aard en omvang is gelijk te stellen met bedrijven/bedrijvigheid behorende tot de naast hoger gelegen categorie als toegestaan volgens de plankaart.
 - de vestiging c.q. uitoefening van een risicovolle inrichting, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, met dien verstande dat de toepasselijke grenswaarden, richtwaarden voor het risico en de risicoafstanden ten aanzien van (geprojecteerde) kwetsbare objecten in acht worden genomen;
 - open opslag, uitsluitend waar dit volgens de kaart is toegestaan;
 - havens en loswallen.

- b. van het bepaalde in lid 6.2
 - in sub 1 teneinde de bebouwing op te richten buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
 - in sub 3 tot verhoging van het bebouwingspercentage met ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel;
 - in sub 4 voor de verhoging van de maximaal voorgeschreven bouwhoogte tot 20 meter;
 - in sub 5 ten behoeve van de vermindering van de voorgeschreven afstanden tot de perceelsgrenzen;
 - in sub 7 tot verhoging van de maximale hoogte van (reclame)masten en verlichtingsarmaturen met maximaal 4 meter;
 - in sub 7 tot verhoging van de maximale hoogte van terreinafscheidings met maximaal 1 meter.

2. Vrijstelling, zoals bedoeld in lid 1 wordt slechts verleend, indien:

- a. de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
- b. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
- e. indien er voldoende parkeermogelijkheden voor bezoekers op het eigen terrein aanwezig zijn
- f. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;

116

bestemmingsplan "Bedrijvenpark Twente / Wendelgoor" , 2010/1900

- g. het verlenen van vrijstelling uit milieuhygiënisch oogpunt bezien, aanvaardbaar is.

6.5 Ontheffing van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het bepaalde in artikel 17 vrijstelling te verlenen van:

- a. het gebruik van gronden die naar aard en omvang zijn gelijk te stellen met bedrijven/bedrijvigheid zoals vermeld op de plankaat maar niet vermeld zijn in de bij deze voorschriften behorende Bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- a. het gebruik van gronden die naar aard en omvang zijn gelijk te stellen met bedrijven/bedrijvigheid behorende tot de naast hoger gelegen categorie als toegestaan volgens de plankaat;
- b. het bepaalde in lid 3.1 voor detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of geproduceerde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsactiviteiten.

2. Vrijstelling, zoals bedoeld in lid 1 wordt slechts verleend, indien:

- a. de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
- b. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
- e. indien er voldoende parkeermogelijkheden voor bezoekers op het eigen terrein aanwezig zijn
- f. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
- g. het verlenen van vrijstelling uit milieuhygiënisch oogpunt bezien, aanvaardbaar is.

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**