

**BOERS
& LEM**



Te huur

Nieuwe Daarlerveenseweg 13, Vriezenveen

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 **Energielabel**
- 10 **Aanvullende informatie**
- 11 **Contactgegevens**



1 Introductie

Te huur! Veelzijdig bedrijfscomplex!

Op bedrijventerrein 'Weitzelpoort' bieden wij wegens bedrijfsbeëindiging dit veelzijdige bedrijfscomplex aan voor verhuur. Dit bedrijfscomplex aan de Nieuwe Daarlerveenseweg 13 in Vriezenveen biedt een uitstekende locatie voor groeiende bedrijven die gebaad zijn bij een mooie zichtlocatie, met directe toegang tot belangrijke wegen zoals de nabij gelegen N-36. Het complex is flexibel in te richten en biedt ruime mogelijkheden voor diverse bedrijfsactiviteiten. Dankzij de strategische ligging en de moderne voorzieningen is dit de ideale plek voor ondernemers die op zoek zijn naar bereikbaarheid en ruimte.



Kenmerken

Bouwjaar

2001

Oppervlakte pand

circa 2.248 m²

Locatie

Bedrijventerrein 'Weitzelpoort' in Vriezenveen

Parkeren

Ruime parkeergelegenheden op eigen terrein

Energielabel

A+++

Huurprijs

€ 125.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

Het object is gelegen op bedrijventerrein 'Weitzelpoort' in Vriezenveen, op een zichtlocatie vanaf de doorgaande weg Almelo-Vroomshoop, Nieuwe Daarlerveenseweg. Weitzelpoort is een aantrekkelijke locatie voor ondernemers dankzij de ideale bereikbaarheid, ruime opzet en uitstekende infrastructuur. Dit maakt het terrein geschikt voor diverse bedrijfsactiviteiten. In de nabije omgeving bevinden zich onder andere AST, racetrailer.com, Toyota Drent en Bebo Vloeren.

Bereikbaarheid

Het bedrijfscomplex aan de Nieuwe Daarlerveenseweg 13 in Vriezenveen is uitstekend bereikbaar door de nabijheid van de N36, die directe verbindingen biedt naar de A35. Deze strategische ligging zorgt voor snelle toegang tot omliggende regio's en steden. Tevens is de dichtstbijzijnde bushalte gelegen op circa 400 meter, waardoor het object ook met het openbaar vervoer goed te bereiken is.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Vriezenveen

Sectie: G

Nummer: 2723

Groot: 4.090 m²

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Vriezenveen – woongebied en bedrijven' met als enkelbestemming 'Bedrijventerrein'.

Huurtermijn

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

Huurprijsaanpassing

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

Opzegtermijn

12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

Zekerheidstelling

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

Voorzieningen

Het object zal schoon en ontruimd, as is - where is, worden opgeleverd inclusief onder andere onderstaande voorzieningen:

Kantoorruimte:

- Systeemplafonds met verlichtingsarmaturen;
- Airconditioning;
- Te openen ramen;
- Verwarming middels c.v. en radiatoren;
- Sanitaire voorzieningen;
- Keuken/kantine.

Bedrijfs-/commerciële ruimte:

- Elektrisch bedienbare overheaddeuren met loopdeur;
- Verwarming middels heater(s);
- Vlakke en grotendeels gecoate betonvloer;
- Krachtstroom;
- Vrije hoogte deels ca. 5 meter.

Algemeen:

- Ruime parkeergelegenheden op eigen terrein;
- Terreinverharding d.m.v. betonklinkers;
- Alarminstallatie.

Huurprijs

€ 125.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

Servicekosten

Niet van toepassing.

Huurovereenkomst

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 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

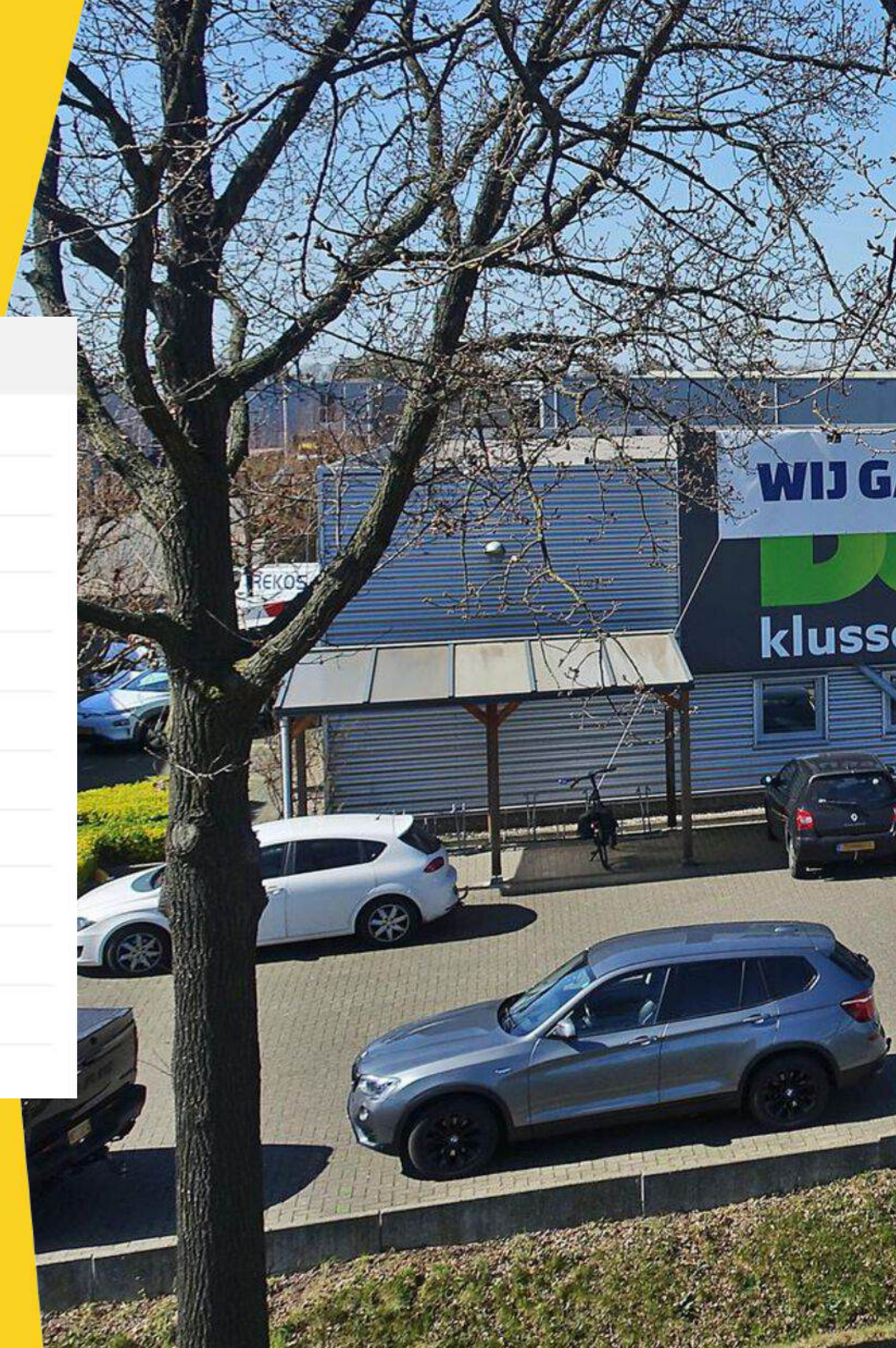
Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie je zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft je een juist beeld.



3 Indeling & oppervlakte(n)

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte	
Begane grond	Kantoorruimte / kantine	ca.	93 m ²
	Bedrijfs-/ commerciële ruimte	ca.	1.603 m ²
	Zagerij	ca.	44 m ²
	Magazijn distributie	ca.	60 m ²
	Half open opslag	ca.	260 m ²
	Vuurwerkbunker	ca.	63 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca.	45 m ²
	Zolder	ca.	80 m ²

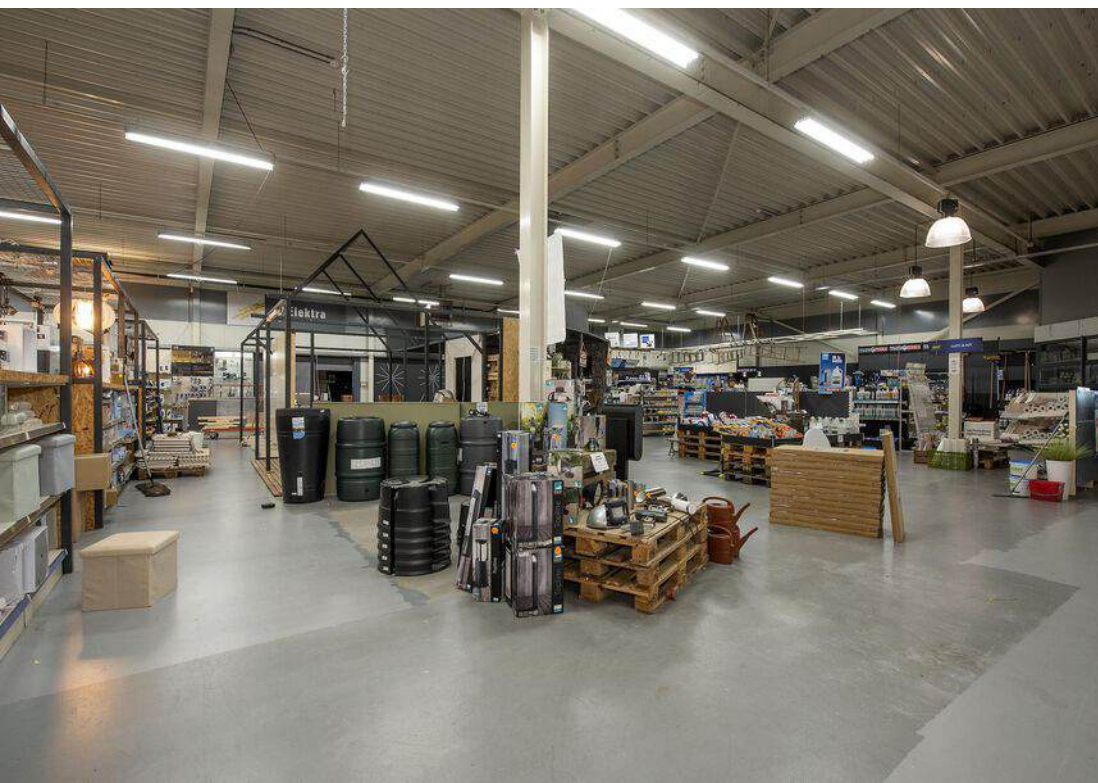
De oppervlakten zijn gemeten door verhurend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



4 Foto's



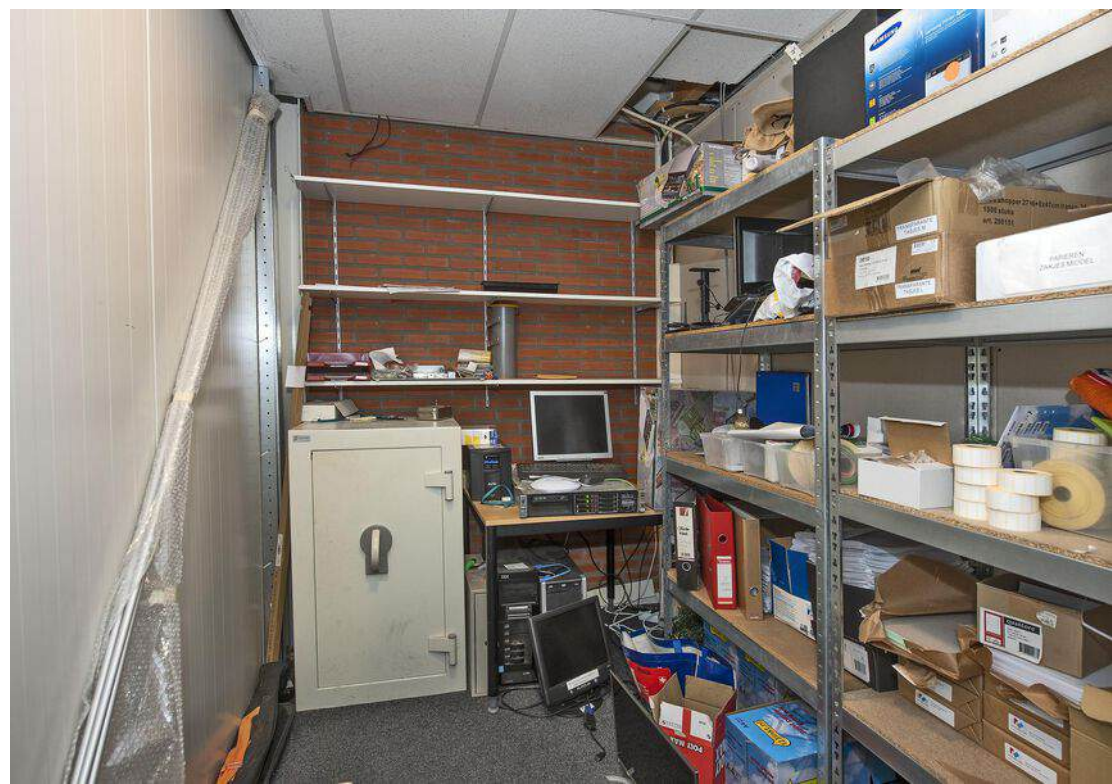
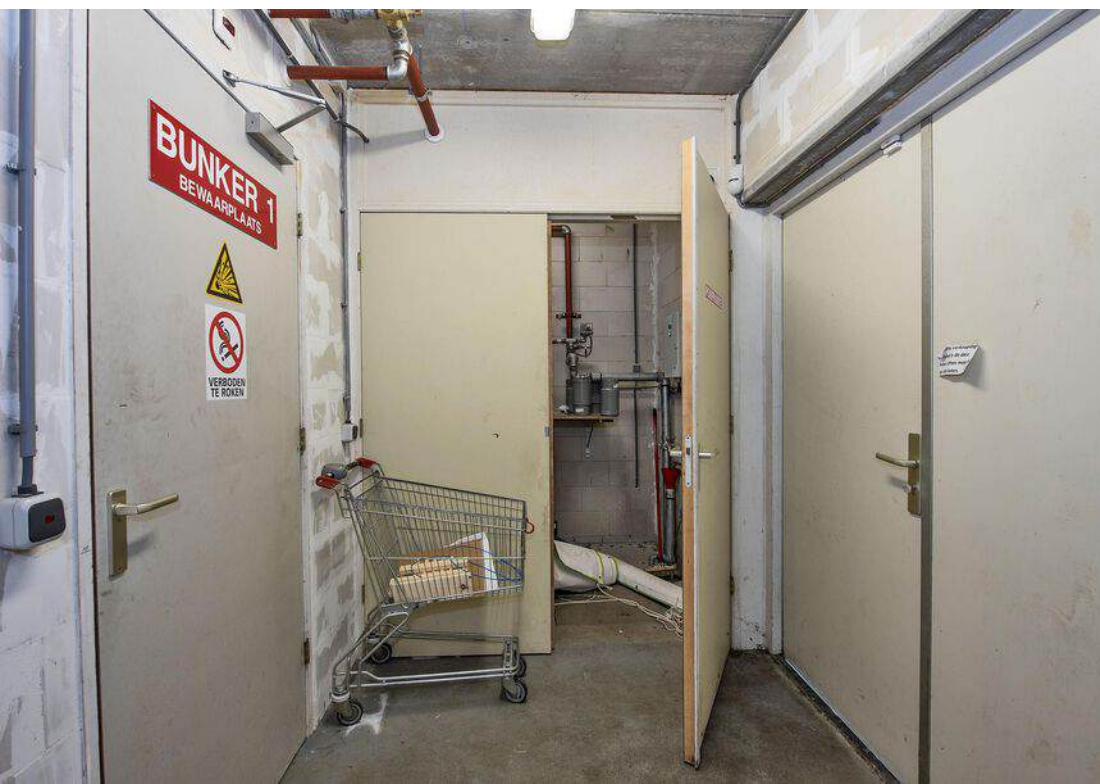








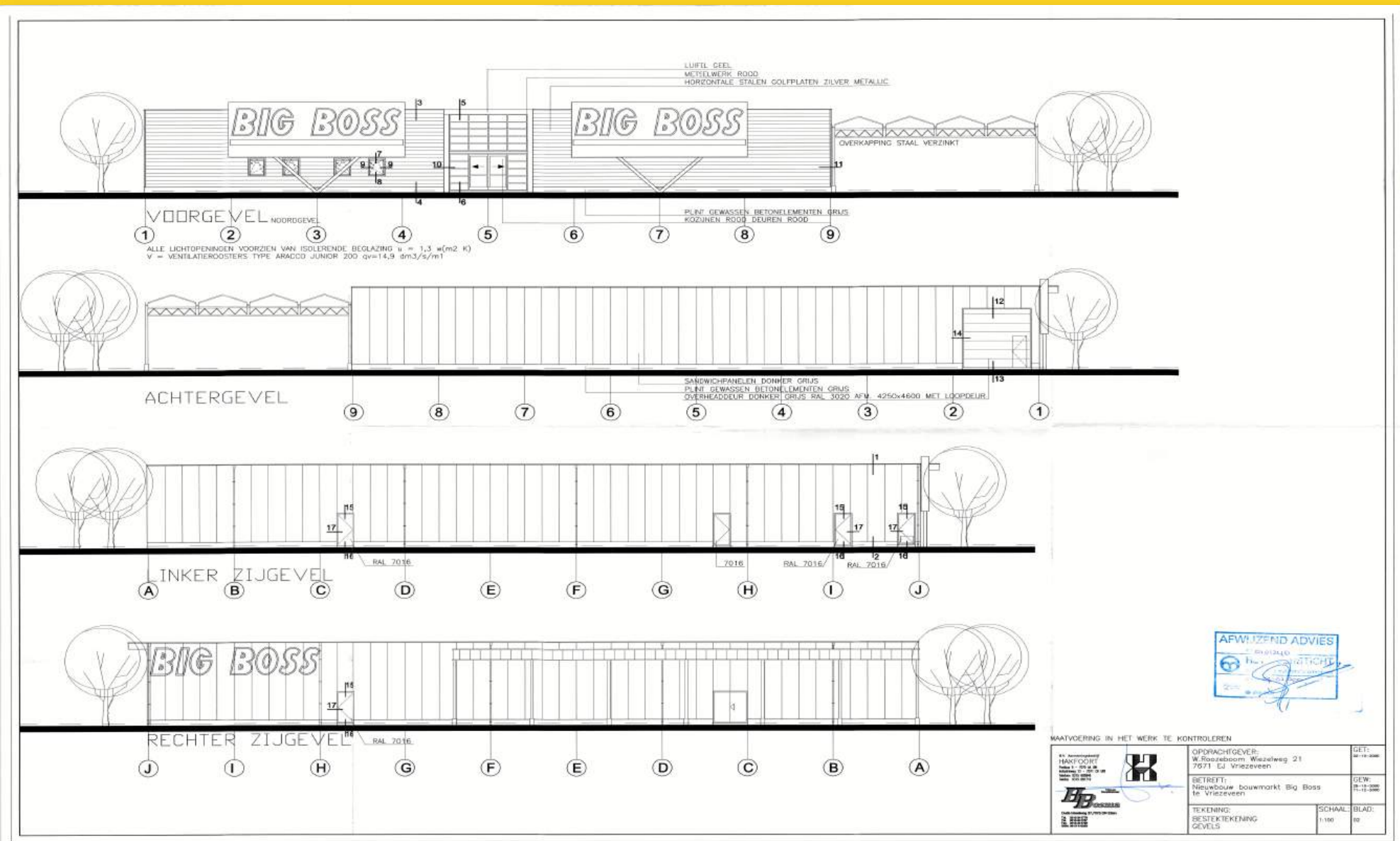








5 Tekening gevels



[illegible]

[illegible]

6 Locatie

Locatie

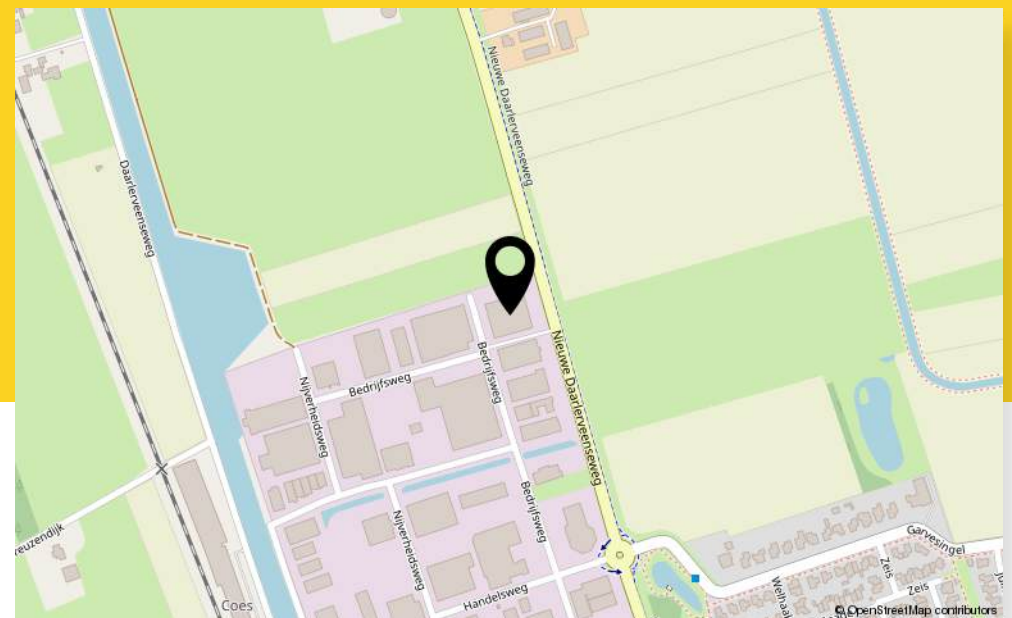
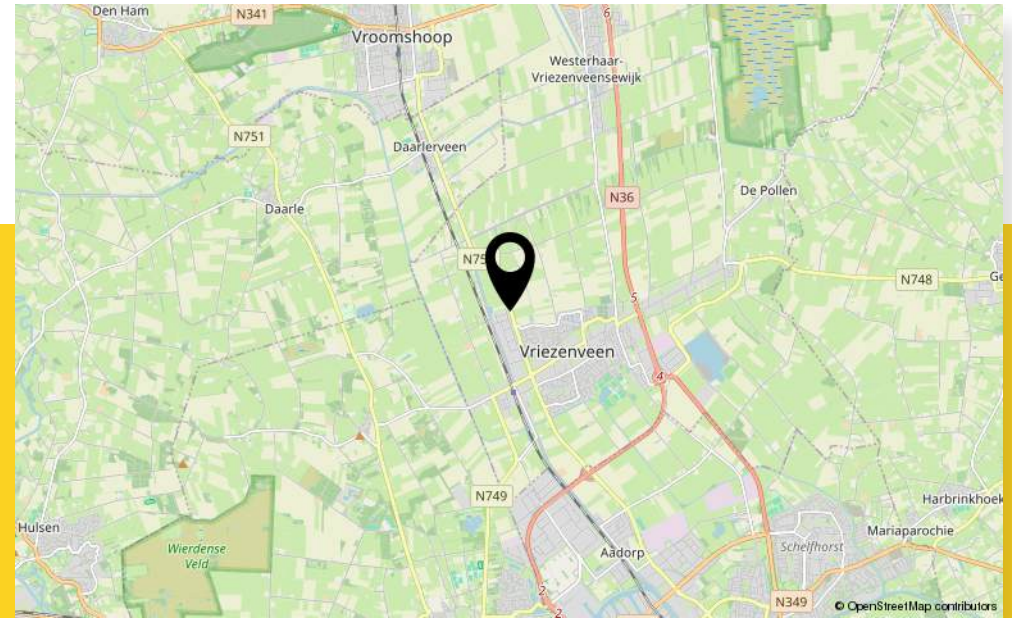
Het object is gelegen op bedrijventerrein 'Weitzelpoort' in Vriezenveen, op een zichtlocatie vanaf de doorgaande weg Almelo-Vroomshoop, Nieuwe Daarlerveenseweg. Weitzelpoort is een aantrekkelijke locatie voor ondernemers dankzij de ideale bereikbaarheid, ruime opzet en uitstekende infrastructuur. Dit maakt het terrein geschikt voor diverse bedrijfsactiviteiten. In de nabije omgeving bevinden zich onder andere AST, racetrailer.com, Toyota Drent en Bebo Vloeren.

(Snel)wegen

Het bedrijfscomplex aan de Nieuwe Daarlerveenseweg 13 in Vriezenveen is uitstekend bereikbaar door de nabijheid van de N36, die directe verbindingen biedt naar de A35.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 400 meter, waardoor het object ook met het openbaar vervoer goed te bereiken is.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente: Vriezenveen

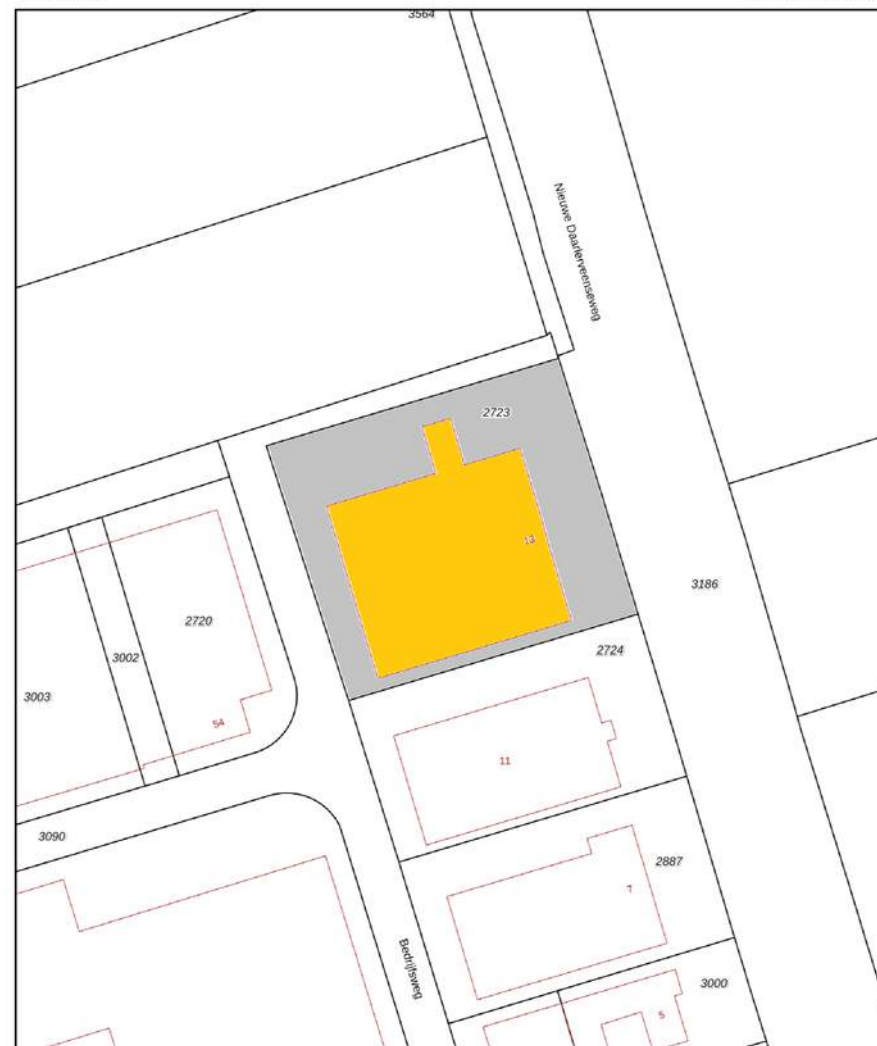
Sectie: G

Perceel: 2723

Oppervlakte: 4.090 n²

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 1000

12345
25
Perceelnummer
Huisnummer

Kadastrale gemeente Vriezenveen
Sectie G
Perceel 2723

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

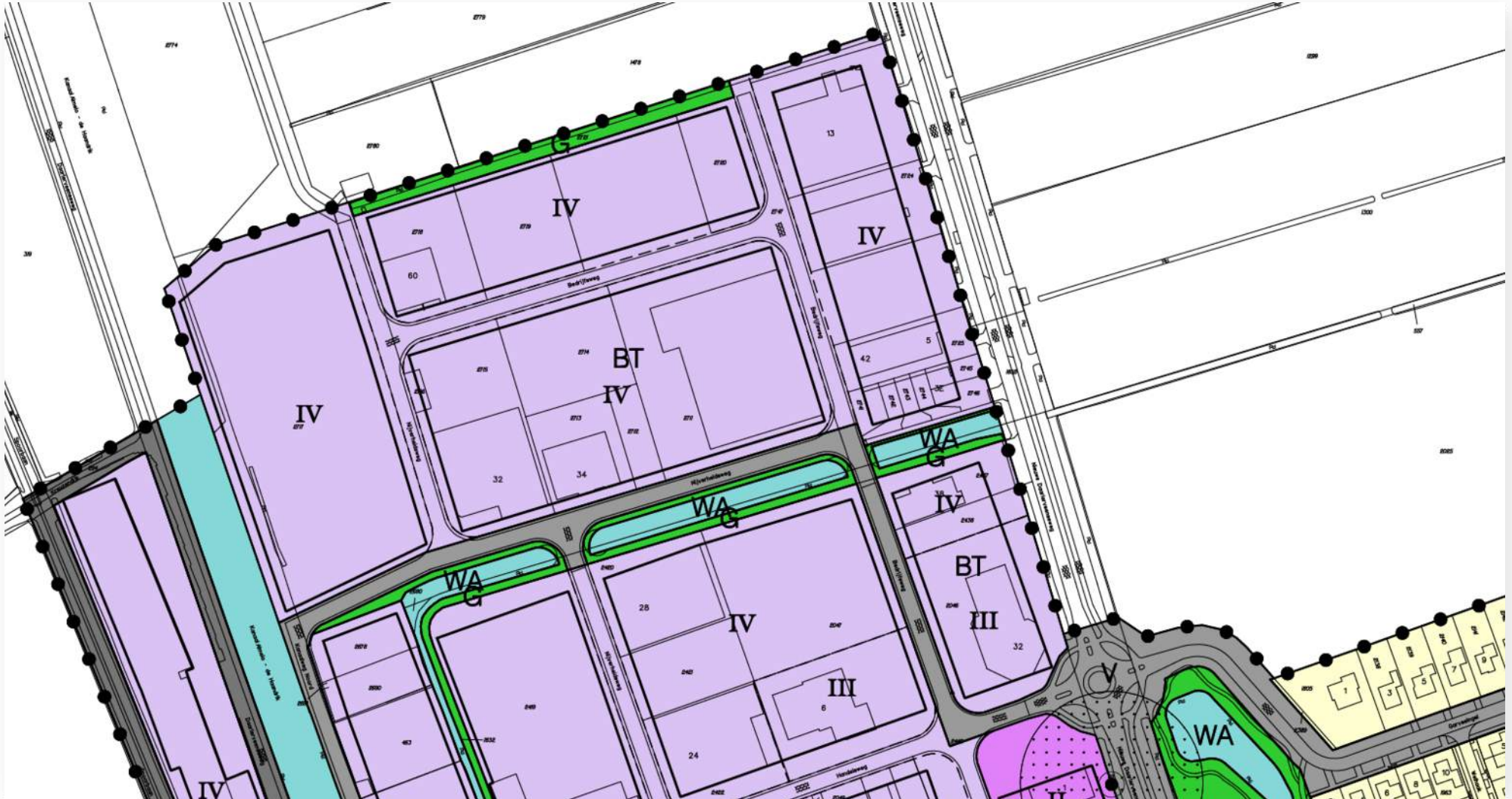
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

8 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Vriezenveen - woongebied en bedrijven' met als enkelbestemming "Bedrijventerrein".



I Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (lichte) industrie, bouwnijverheid, reparatie- en verhuurbedrijven, groothandel en overige dienstverlenende bedrijven, alsmede cultuur en sport;
- b. bedrijven, zoals deze worden uitgeoefend op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, uitsluitend overeenkomstig de bestaande bedrijfsvoering en uitsluitend voorzover op de plankaart aangeduid als 'afwijkende categorie';
- c. detailhandel in volumineuze goederen, uitsluitend overeenkomstig de bestaande bedrijfsvoering;
- d. kantoren als onderdeel van een bedrijf;
- e. productiegebonden detailhandel;
- f. verkeer en verblijf in de vorm van wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en bermen;
- g. groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. bedrijfswoning, uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie;
- j. reclame-objecten, onder andere in de vorm van lichtmastreclame;
- k. kunstwerken.

De toelaatbaarheid van bedrijven met het oog op het woon- en leefklimaat wordt bepaald aan de hand van de bij de voorschriften gevoegde Staat van bedrijven, met inachtneming van de volgende zonering:

- voorzover aangegeven met zone I: categorieën 1 en 2 van deze staat; grootste afstand 30 m;
- voorzover aangegeven met zone II: categorieën 1 tot en met 3.1 van deze staat, grootste afstand 50 m;
- voorzover aangegeven met zone III: categorieën 1 tot en met 3.2 van deze staat, grootste afstand 100 m;
- voorzover aangegeven met zone IV: categorieën 1 tot en met 4.1 van deze staat, grootste afstand 200 m.

In de bestemming is een geluidzoneringsplichtige inrichting toegestaan, met inachtneming van de zonegrens industrielawaai zoals op 13 maart 1986 vastgesteld en op 11 november 1989 goedgekeurd.

II Bebouwingsbepalingen bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. de bedrijfsgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
2. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel bedraagt niet meer dan 60%;
3. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze geringer is;
4. de hoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 12 m, dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is.

III Bebouwingsbepalingen bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen.

- a. Ten aanzien van de hoofdgebouwen:
 1. de hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 2. de afstand van de hoofdgebouwen tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens indien deze geringer is;
 3. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande hoofdgebouw indien deze hoger is;
 4. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 9,5 m dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw indien deze hoger is;
 5. de inhoud van de hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 700 m³.
- b. Ten aanzien van ondergeschikte gebouwen:
 1. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;
 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande ondergeschikte gebouw indien deze hoger is;

3. zij dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd met uitzondering van aangebouwde ondergeschikte gebouwen met een diepte van ten hoogste 1,5 m en een maximum oppervlakte van 7,5 m²;
4. de gezamenlijke oppervlakte van de ondergeschikte gebouwen bij een woning bedraagt niet meer dan 75 m²;
5. de afstand tot de niet naar de weg gekeerde perceelgrens van het bouwperceel bedraagt ten minste 3 m, tenzij op de niet naar de weg gekeerde perceelgrens wordt gebouwd;
6. de gezamenlijke oppervlakte aan niet-vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag nooit meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
7. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande ondergeschikte gebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen;
8. de afstand van vrijstaande ondergeschikte gebouwen tot andere gebouwen dient minimaal 1 m te bedragen, dan wel minimaal de bestaande afstand indien deze kleiner is.

IV Bebouwingsbepalingen bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, met uitzondering van bouwwerken die betrekking hebben op de regeling en/of de geleiding van het verkeer, binnen het bouwvlak ten hoogste 9 m bedraagt en buiten het bouwvlak ten hoogste 3 m, met dien verstande dat:

- de hoogte van erfafscheidingen ten hoogste 2 m bedraagt;
- de hoogte van kunstwerken ten hoogste 3,5 m bedraagt;
- de hoogte van reclame-objecten ten hoogste 4,5 m bedraagt.

V Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de woon- en werksituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

VI Gebruiksbepalingen

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, dan wel te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in lid I gegeven doeleindenomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- het gebruik van de gronden ten behoeve van de op- en overslag van goederen binnen 3 m van de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens van de bedrijfsgebouwen;
- het gebruik van de gronden ten behoeve van de opslag van goederen voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfsgebouwen;
- het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksshops.

VII Vrijstelling van de gebruiksbepalingen

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid VI voor:
 1. de vestiging van bedrijven, genoemd in een hogere categorie van de Staat van bedrijven en bedrijven welke weliswaar niet zijn genoemd in de lid I toegestane categorieën van bedrijven, mits de bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de woonomgeving gelijk zijn te stellen met de in deze Staat van bedrijven genoemde categorieën en mits deze bedrijfsactiviteit geen onevenredige invloed heeft op de woonomgeving. Bij het toestaan van de bedrijven is de normering krachtens de milieuhygiënische wetgeving uitgangspunt;
 2. de vestiging van bedrijven voorkomende in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de bij de voorschriften behorende Staat van bedrijven in de zone I, als zodanig op de plankaart aangeduid, mits deze bedrijfsactiviteit geen onevenredige invloed heeft op de woonomgeving. Bij het toestaan van de bedrijven is de normering krachtens de milieuhygiënische wetgeving uitgangspunt.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid VI voor detailhandel in volumineuze goederen zoals;



1. auto's, boten, caravans, keukens, badkamers, landbouwwerktuigen, grove bouwmaterialen en bouwmarkten met een maximum verkoopvloeroppervlak van 1.500 m²;
 2. tuincentra.
- c. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid VI, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

VIII Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid VI wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten

9 Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw

Registratienummer
374261740

Datum registratie
12-05-2025

Geldig tot
12-05-2035

Status
Definitief

Dit gebouw
heeft energielabel

A+++



Isolatie		Installaties	
		Hoofdsysteem	
Gevels	+	Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
Gevelpanelen	+/-	Warm water	Combiketel
Daken	+	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Vloeren	+	Koeling	Compressiekoeling Verbeteradvies
Ramen	+	Verlichting	2,5 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen
Buitendeuren	-	Zonnepanelen	Niet aanwezig Verbeteradvies

Dit gebouw voldoet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een
aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie
0,0 %

Over dit gebouw

Adres
Nieuwe Daarlerveenseweg 13
7671SK Vriezenveen
BAO-ID: 1700010000035046

Bouwjaar
2001

Compactheid
2,02

Gebruiksoppervlakte
1938 m²

Detailaanduiding

Gebruiksfuncties

95,6% Winkel
2,7% Kantoor
1,7% Bijeenkomst

Opnamedetails

Naam
M. Dijkstra

Vakbekwaamheidsnummer
88181508

Certificaathouder
Energielabel Specialisten B.V.

Inschrijfnummer
SKGIKOB.012375

KvK-nummer
82117373

Soort opname
Basisopname

Certificerende instelling
SKGIKOB



U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

10 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”**



11 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**