

**BOERS
& LEM**

Weghorst
MAKELAARDIJ



Te huur

Nijverheidsstraat 8, Wierden

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 makelaars:



Masha van der Velde

Vastgoedconsultant



06 - 86 87 58 58



masha@boersenlem.nl



Olaf Weghorst

Makelaar / Taxateur RMT



06- 53 16 71 15



o.weghorst@weghorstmakelaardij.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! Tweeketal bedrijfsruimtes en een kantoorruimte!

Op een centrale, goed bereikbare locatie aan de Nijverheidsstraat 8 in Wierden komen een tweetal bedrijfsruimtes en een kantoorruimte voor de verhuur beschikbaar. De ruimtes maken deel uit van een representatief bedrijfsverzamelgebouw met diverse kantoor- en bedrijfsruimtes.

De beschikbare ruimten zijn veelzijdig inzetbaar en bieden mogelijkheden voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten. Rondom het gebouw is een ruim verhard buitenterrein aanwezig ten behoeve van laden, lossen en parkeren.



Kenmerken

Oppervlaktes

Bedrijfsruimte: circa 480 m²

Bedrijfsruimte: circa 380 m²

Kantoorruimte: circa 75 m²

Locatie

Bedrijventerrein Hogelucht

Parkeren

Rondom het gebouw is een verhard buitenterrein gelegen ten behoeve van laden, lossen en parkeren

Huurprijs

Bedrijfsruimte:

€ 60,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW

Kantoorruimte:

€ 80,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

Het pand is gelegen op bedrijventerrein Hogelucht, aan de noordoostzijde van Wierden.

Bereikbaarheid

De locatie is goed bereikbaar via het regionale wegennet. Wierden ligt langs de N36, die verbinding biedt met Almelo, Bornerbroek en de A35 richting Almelo en Goor. Tevens is er een treinstation gelegen op circa 300 meter waardoor het object ook met het openbaar vervoer goed bereikbaar is.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Wierden

Sectie: N

Nummer: 1203

Groot: 8.047 m² (gedeeltelijk)

Bestemmingsplan

Gelegen binnen bestemmingsplan 'bestemmingsplan Wierden Dorp' met als enkelbestemming 'Bedrijventerrein' en met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'.

Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt 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 ter grootte van een bruto kwartaalverplichting.

Voorzieningen

Het object zal schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief onderstaande voorzieningen:

Bedrijfsruimte (circa 480 m²)

- Twee elektrische overheaddeuren
- Vlakke betonvloer

Bedrijfsruimte (circa 380 m²)

- Eén elektrische overheaddeur
- Vlakke betonvloer

Kantoorruimte

- Gedeelde sanitaire voorzieningen

Huurprijs

Bedrijfsruimte: € 60,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW.

Kantoorruimte: € 80,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW.

Servicekosten

Nader te bepalen.

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	ca.	480 m ²
	Bedrijfsruimte	ca.	380 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca.	75 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.

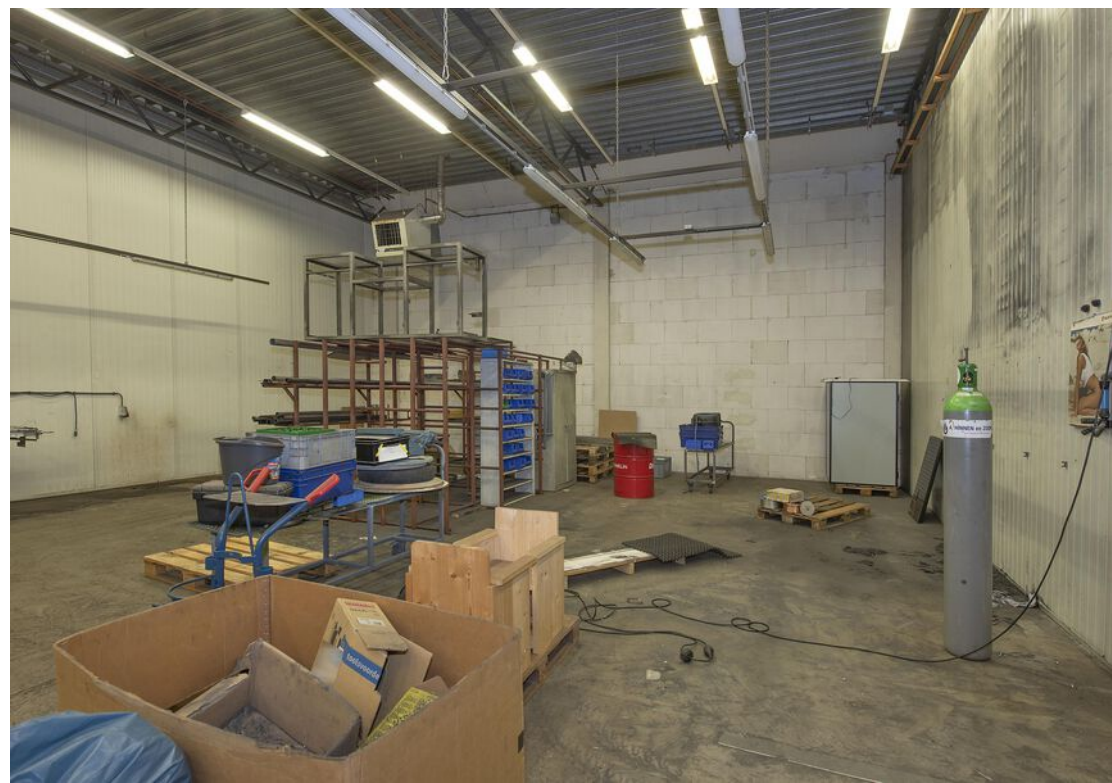


4 Foto's





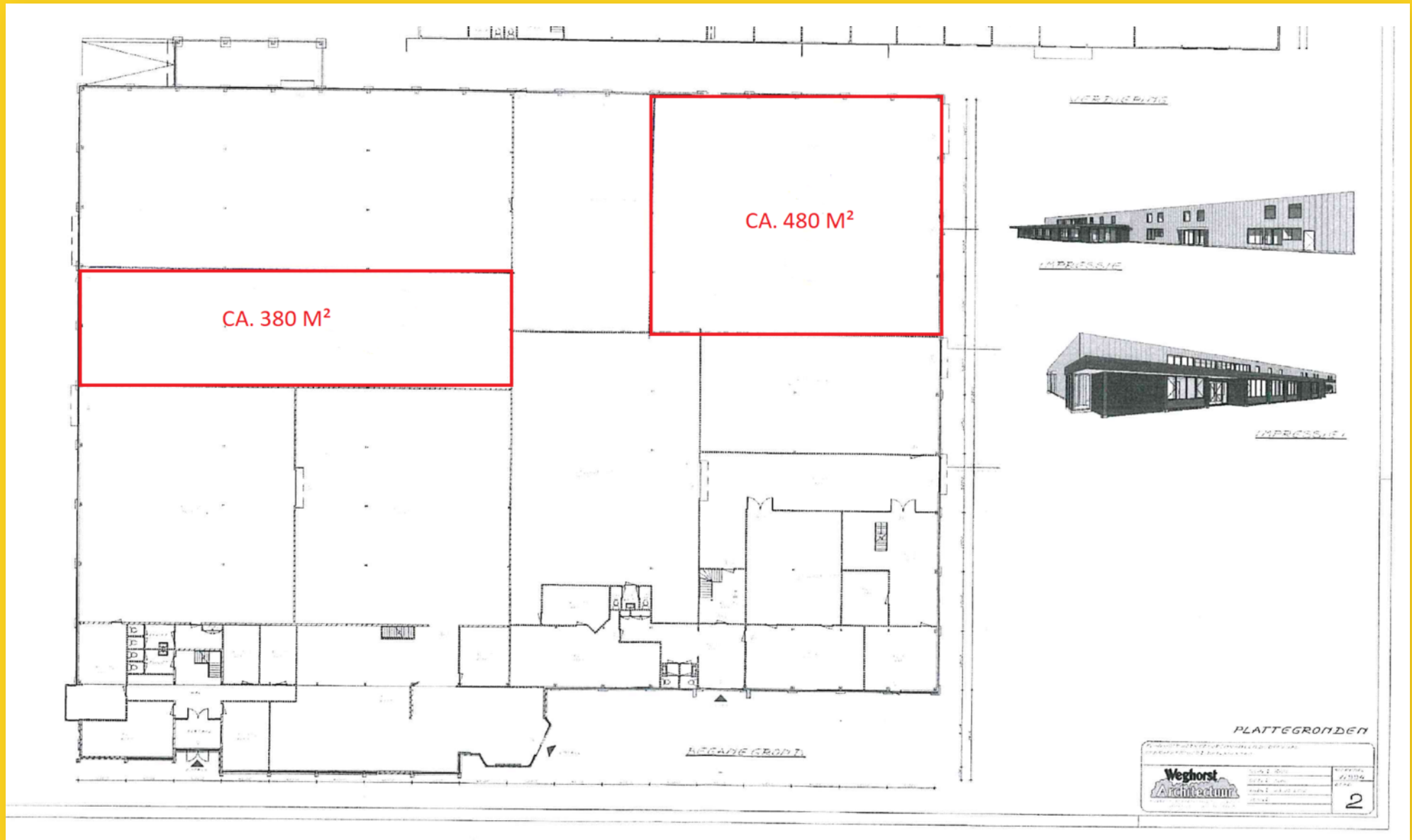




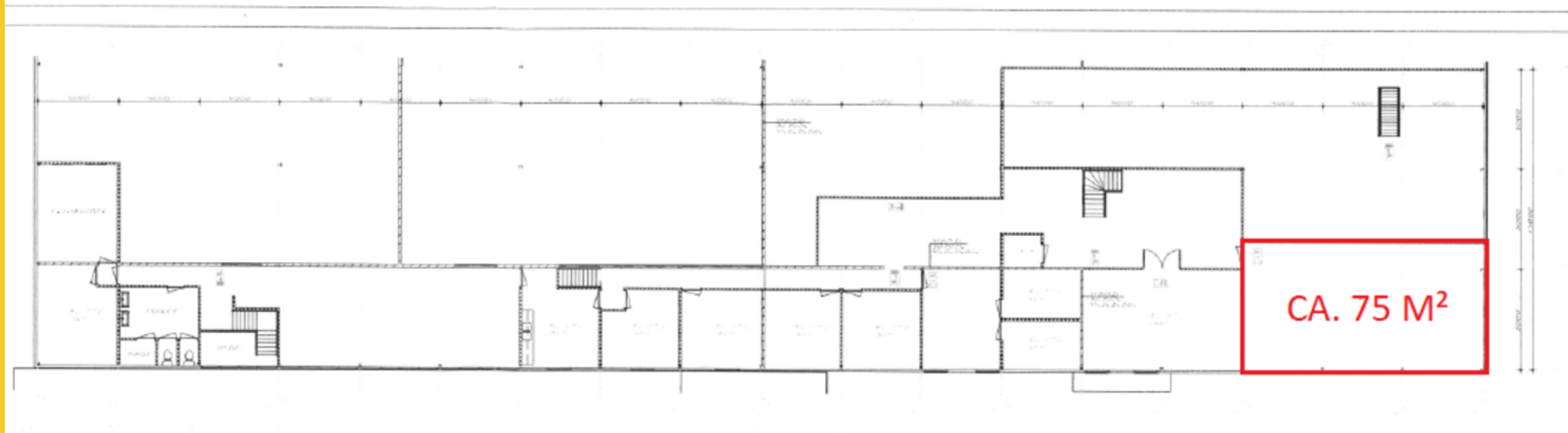




5 Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping



6 Locatie

Locatie

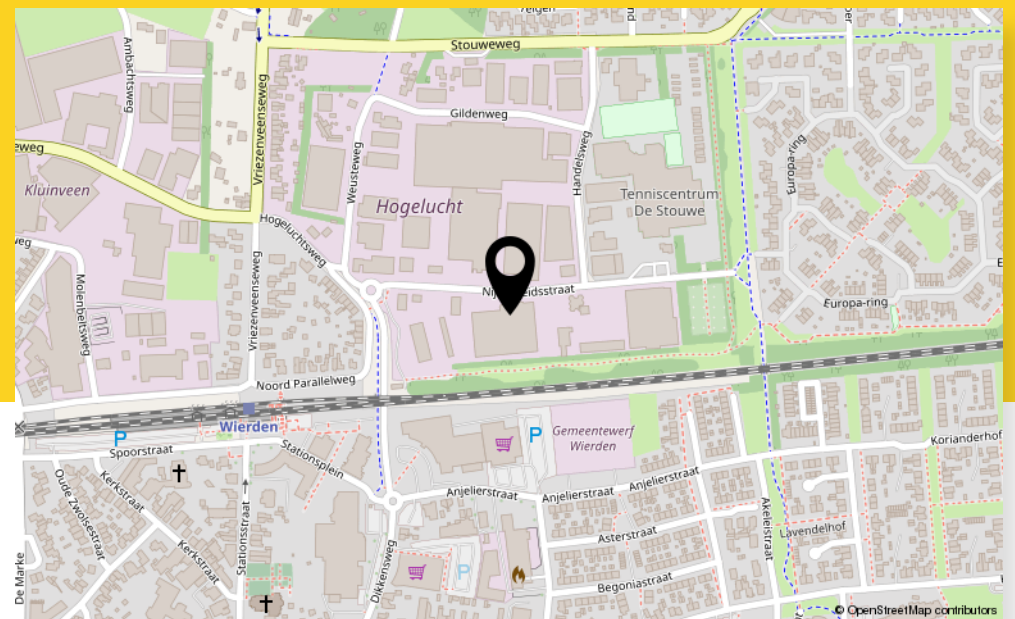
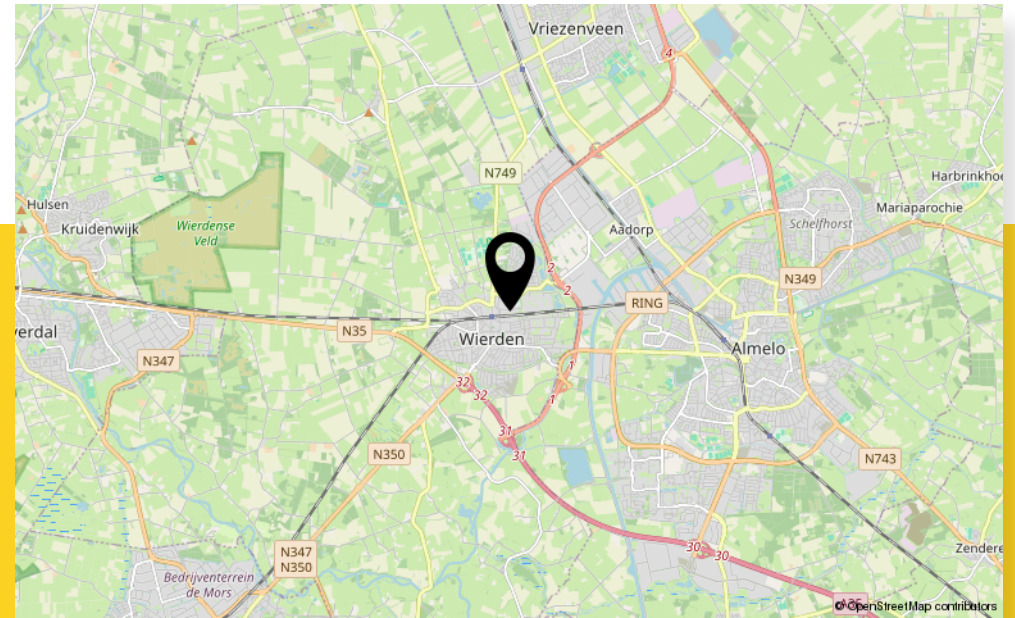
Het pand is gelegen op bedrijventerrein Hogelucht, aan de noordoostzijde van Wierden.

(Snel)wegen

Wierden ligt langs de N36, die verbinding biedt met Almelo, Bornerbroek en de A35 richting Almelo en Goor.

Openbaar vervoer

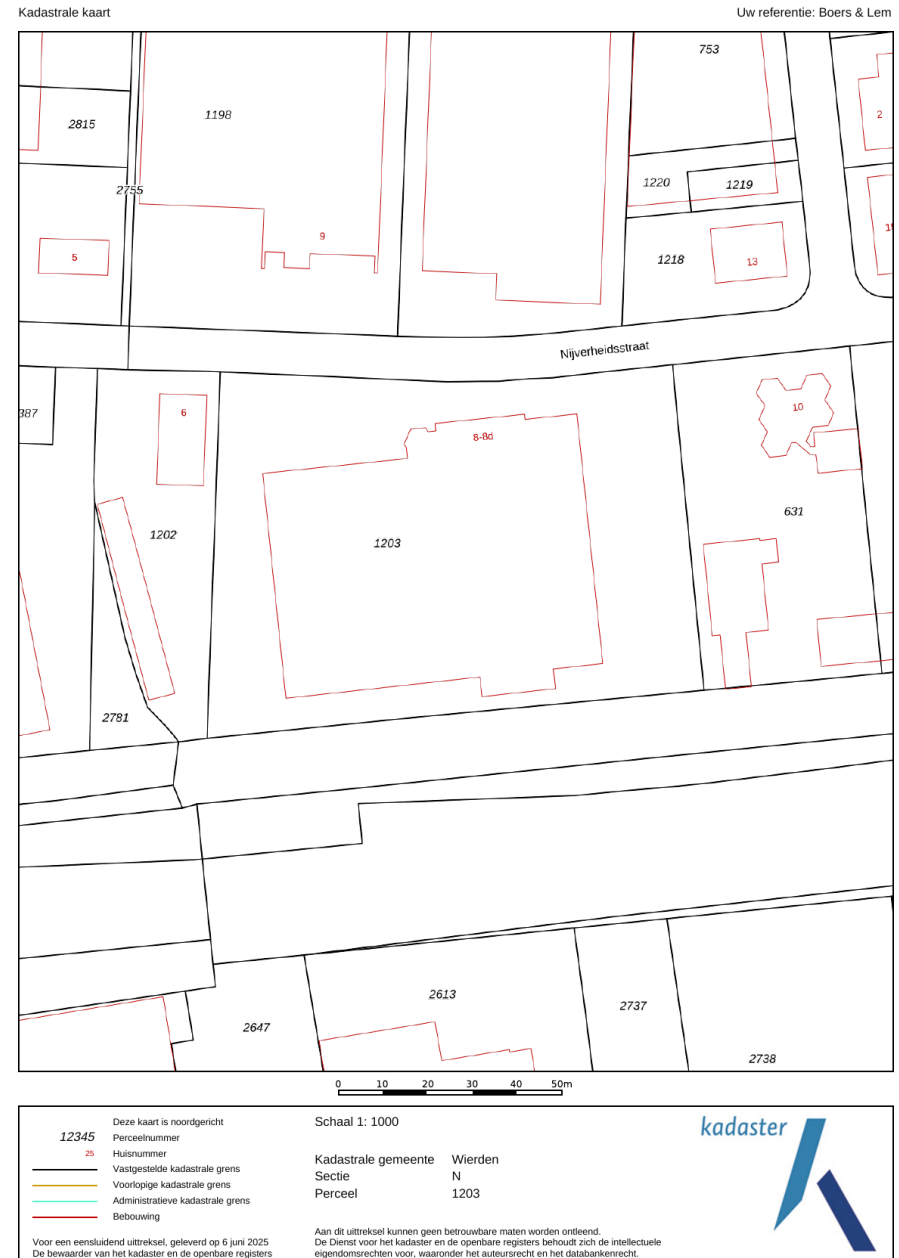
Op circa 300 meter is een treinstation gelegen waardoor het object ook met het openbaar vervoer goed bereikbaar is.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente:	Wierden
Sectie:	N
Perceel:	1203
Oppervlakte:	8.047 m ² (gedeeltelijk)



8 Bestemmingsplan

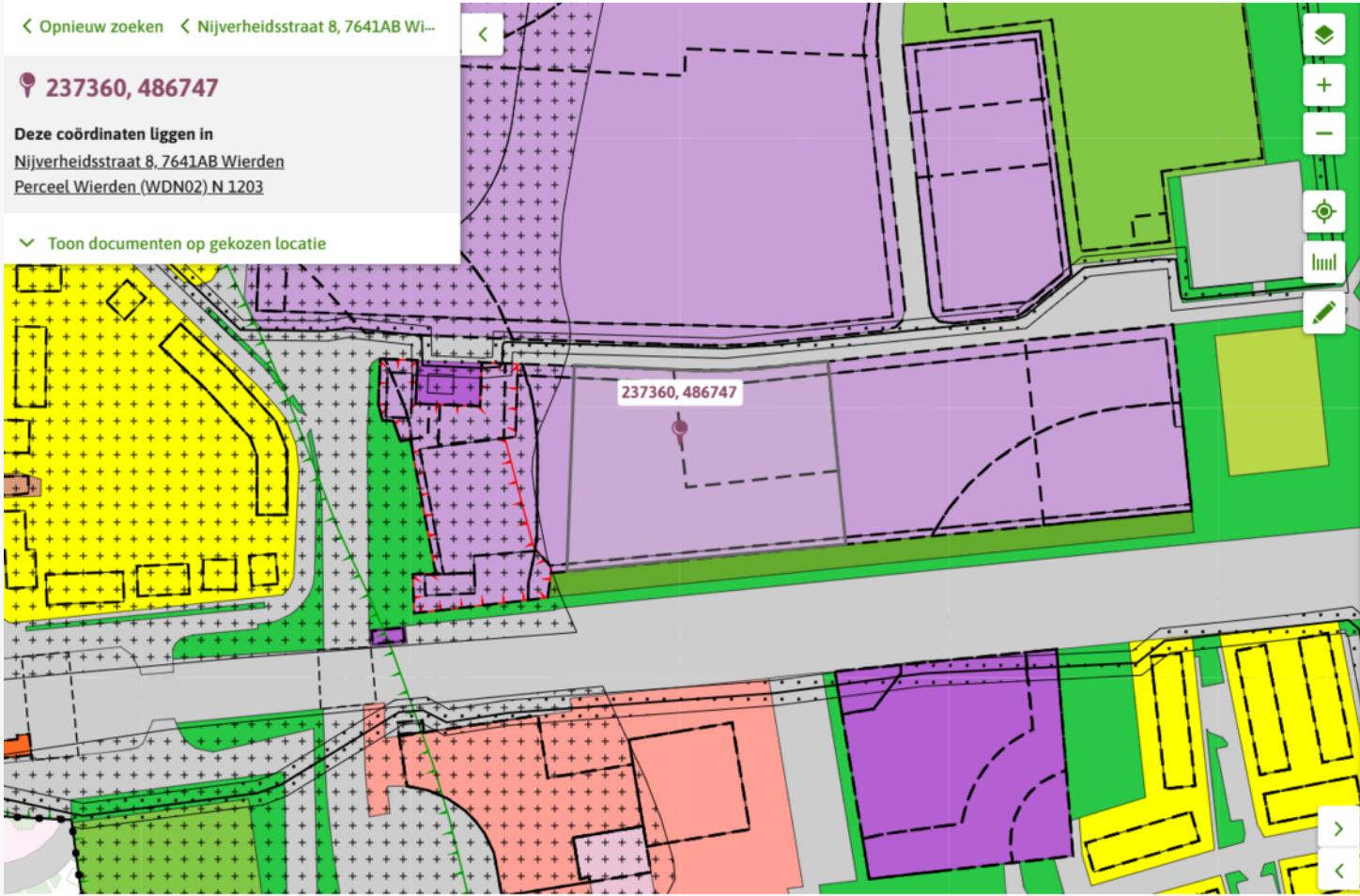
Gelegen binnen bestemmingsplan 'bestemmingsplan Wierden Dorp' met als enkelbestemming 'Bedrijventerrein' en met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'.

[Opnieuw zoeken](#) [Nijverheidsstraat 8, 7641AB Wi...](#)

237360, 486747

Deze coördinaten liggen in
[Nijverheidsstraat 8, 7641AB Wierden](#)
[Perceel Wierden \(WDN02\) N 1203](#)

✓ [Toon documenten op gekozen locatie](#)



bestemmingsplan Wierden Dorp

bestemmingsplan - Wierden

meer kenmerken ▾

vastgesteld 25-10-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij de regels Bijlagen Gerelateerd

Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)

 Bedrijventerrein >

Bouwvlakken (1)

 bouwvlak >

Functieaanduidingen (1)

 bedrijf tot en met categorie 3.2 >

Maatvoeringen (1)

▾ **Maximum bouwhoogte (m) (1)**

 Maximum bouwhoogte (m): 10 >

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- artikel 7 Bedrijventerrein

- 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 1**', bedrijven tot en met categorie 1 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 2**', bedrijven tot en met categorie 2 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.1**', bedrijven tot en met categorie 3.1 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.2**', bedrijven tot en met categorie 3.2 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf**', de bestaande bedrijven die niet behoren tot de ter plaatse toegestane categorieën zoals opgenomen onder a tot en met d, en zoals aangegeven in [Bijlage 6 Lijst van bedrijfsactiviteiten](#);
- ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel**', tevens detailhandel;
- ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel volumineus**', tevens volumineuze detailhandel;
- ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - opslag en verkoop vuurwerk**', tevens opslag en verkoop van vuurwerk;

met daarbijbehorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen bedrijven zijnde;
- werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden;

met inachtneming van het volgende:

- opslag is toegestaan;
- detailhandel is niet toegestaan;
- Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan;
- inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit M.E.R. 1994 zijn niet toegestaan;
- zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

- 7.2 Bouwregels

Object: Nijverheidsstraat 8, Wierden
Plan: bestemmingsplan Wierden Dorp
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

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

- 7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- de afstand tot de perceelgrens bedraagt minimaal 3 m;
- ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- ter plaatse van de aanduiding '**maximale goothoogte (m)**' geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte.

- 7.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**';
- de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³.

- 7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan:
 - 75 m²;
 - 100 m² voor percelen met een oppervlakte groter dan 400 m²;
- de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 15% lager dient te zijn dan de bedrijfswoning, met een minimum van 1 m;
- in afwijking van het bepaalde onder c geldt in geval van bedrijfswoningen met één bouwlaag, dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk niet meer dan 4 m mag bedragen.

- 7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

Object: Nijverheidsstraat 8, Wierden
Plan: bestemmingsplan Wierden Dorp
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- a. indien zij vóór de voorgevel of naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van reclame- en vlaggenmasten mag ten hoogste 8 m bedragen.

- o **7.3 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.

- o **7.4 Afwijken van de bouwregels**

- **7.4.1 Omgevingsvergunning**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

- a. in **7.2.1 onder c** en kan worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd tot 12 m;
- b. in **7.2.1 onder d** en kan worden toegestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot 8 m;
- c. in **7.2.1 onder d** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

- **7.4.2 Afwegingskader**

Een in **7.4.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt 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.

- o **7.5 Specifieke gebruiksregels**

Object: Nijverheidsstraat 8, Wierden
Plan: bestemmingsplan Wierden Dorp
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- **7.5.1 Strijdig gebruik**

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend bewoning van bedrijfsruimten, niet zijnde bedrijfswoningen.

- o **7.6 Afwijken van de gebruiksregels**

- **7.6.1 Omgevingsvergunning**

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

- a. in **7.1** juncto **1.94** voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
- b. in **7.1** en toestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten](#) of die volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten van een hogere categorie zijn, voor zover 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-inrichting niet zijn toegestaan;
 - 2. Vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 - 3. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - 4. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit M.E.R. 1994 niet zijn toegestaan;
- c. in **7.1** ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel, lederwaren, huishoudelijke artikelen en voedings- en genotmiddelen in:
 - 1. goederen, welke ter plaatse zijn vervaardigd, bewerkt of hersteld;
 - 2. goederen in een onderneming, waarin een nijverheids- en/of ambachtsbedrijf wordt uitgeoefend, mits de laatstgenoemde uitoefening een wezenlijk bestanddeel uitmaakt en de detailhandel in goederen, gelet op de aard daarvan, geschiedt zowel ter plaatse waar dat bedrijf wordt uitgeoefend als in rechtstreeks verband met de uitoefening van dat bedrijf;
- d. in **7.1** ten behoeve van de uitoefening van volumineuze detailhandel, met dien verstande dat toepassing van deze bevoegdheid niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de detailhandelsstructuur.

- **7.6.2 Afwegingskader**

Een in **7.6.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

Object: Nijverheidsstraat 8, Wierden
Plan: bestemmingsplan Wierden Dorp
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- 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.

- o **7.7 Wijzigingsbevoegdheid**

Kenmerken en kaartgegevens tonen

- **7.7.1 Wijziging**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en ter plaatse van de aanduiding '**wro zone - wijzigingsgebied 2**' een nieuwe bedrijfswoning toestaan, met dien verstande dat:

- a. de bedrijfswoning wordt gerealiseerd in de eerste 20 m van het perceel, gerekend vanaf de straatzijde/wegzijde;
- b. op het perceel moet een bedrijfshal aanwezig zijn van tenminste 250 m²;
- c. de bedrijfswoning mag niet worden ingesloten door bedrijfspanden;
- d. inhoud van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 750 m³.

- **7.7.2 Afwegingskader**

Een in **7.7.1** genoemde wijziging kan slechts worden vastgesteld indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt 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.

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”**



Masha van der Velde

Vastgoedconsultant



06 - 86 87 58 58



masha@boersenlem.nl



Olaf Weghorst

Makelaar / Taxateur RMT



06 -53 16 71 15



o.weghorst@weghorstmakelaardij.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**