



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars



TE KOOP

HOOGWAARDIGE BEDRIJFSUNITS

Violenhoeksweg ong, Wierden

Vragen? Bel Elizabeth Molema | 053 485 22 44



Bedrijfsunit 17, 18 en 19.

Algemeen

Te koop: bedrijfsunits 17, 18 en 19 aan de Violenhoeksweg in Wierden. De units beschikken over circa 192 m² op de begane grond, circa 96 m² op de verdieping en circa 31, 35 en 38 m² buitenruimte. Gelegen in het hart van Overijssel bevinden deze bedrijfsunits zich op een strategische locatie binnen Wierden.

De Violenhoek ontwikkelt zich tot een modern bedrijventerrein met volop ruimte voor groei. Met hoogwaardige bedrijfspanden in diverse afmetingen, een toekomstbestendig energieconcept en een verzorgde uitstraling vormt dit een representatieve werkomgeving.

Dankzij de uitstekende bereikbaarheid via de A35, N35 en station Wierden is dit de perfecte vestigingslocatie voor ambitieuze ondernemers.

Parkeren

Deze units beschikken allemaal over 3 eigen parkeerplaatsen.

Bouwjaar

2026

Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 288 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Unit 17, 18 en 19		
Begane grond	bedrijfsruimte	Ca. 192 m ²
Eerste verdieping	Bedrijfsruimte	Ca. 96 m ²
Totaal		Ca. 288 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verkopend 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.

In verkoopprijs opgenomen

- - Grondkosten
- - Notariskosten overdracht
- - Kadastrale inschrijvings- en inmeetkosten
- - Gemeente leges
- - Honorarium constructeur
- - Sonderingskosten
- - Bouwkosten unit

Niet in de verkoopprijs opgenomen

- - Aansluitkosten elektra en water
- - Kosten hypotheekakte
- - Taxatiekosten en hypotheekrente tijden de bouw van het project
- - BTW
- - Eventueel meer- en minderwerk
- - Alle werkzaamheden anders dan omschreven in bijbehorende brochures en optielijst



OPLEVERINGSNIVEAU

Duurzaam, gasloos en toekomstbestendig

Alle bedrijfspanden worden volledig gasloos uitgevoerd volgens een all-electric concept. Dankzij de uitstekende isolatie, hoogwaardige bouwmaterialen en de mogelijkheid om warmtepompen en vloerverwarming toe te passen, zijn de panden bijzonder energiezuinig en comfortabel.

Verwarming en Koeling

Om niet te veel elektriciteit te hoeven opwekken of extern in te kopen en uit oogpunt van comfort, is de energiebehoefte van de bedrijfspanden laag door een goed ontwerp van de gebouwschil en de toepassing van uitstekende isolatie. Voor verwarming, koeling en warmtapwater kunnen de bedrijfspanden op de eigen gelegenheid worden voorzien van een warmtepomp in combinatie met vloerverwarming of binnenunit.



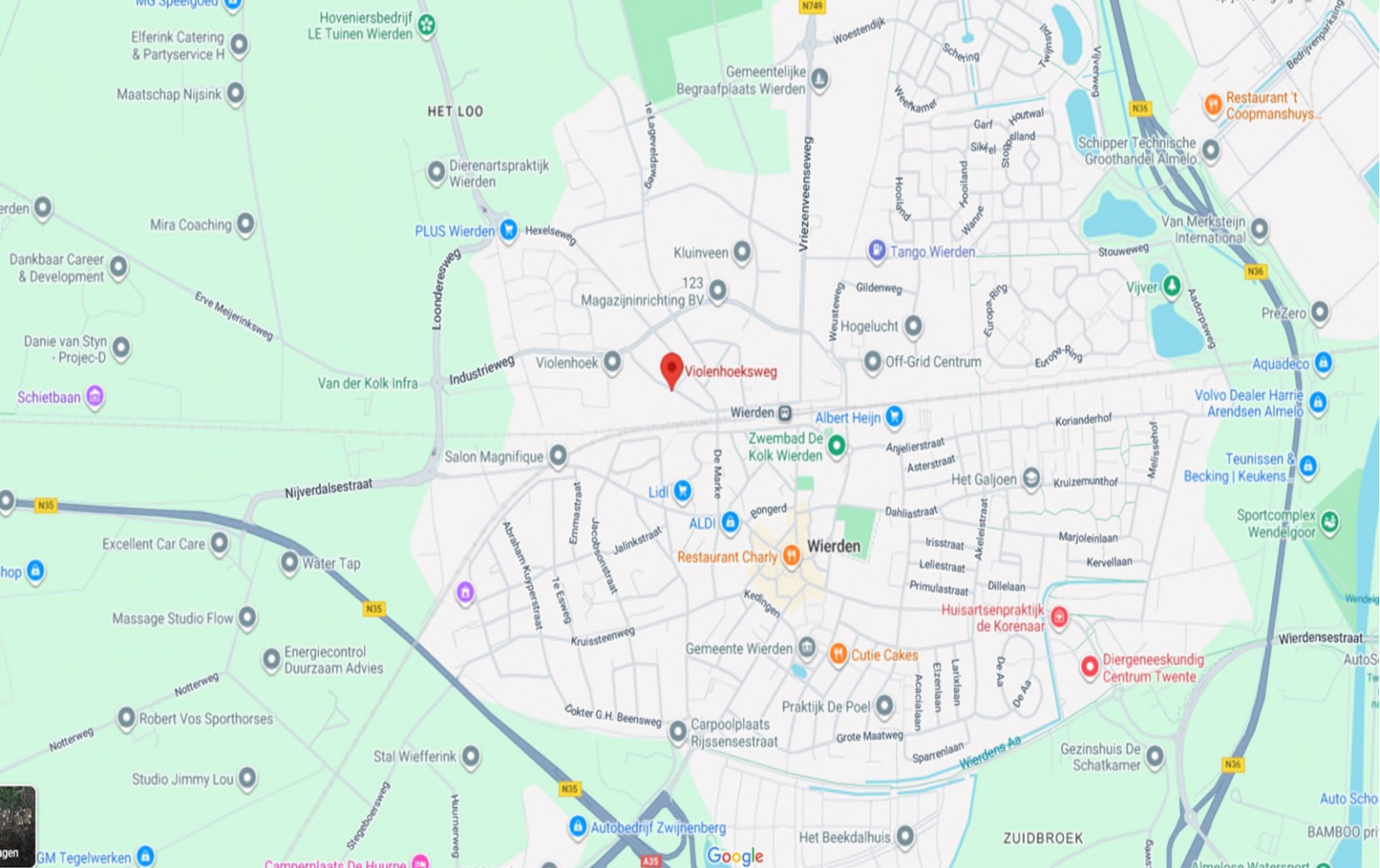
KOOPGEGEVENS

Koopsom

€ 321.600,-- V.O.N.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een akte van levering die zal passeren bij de door ons aangewezen notaris. De datum waarop de levering plaatsvindt wordt door de notaris bepaald. Bij een niet tijdige levering door toedoen van de koper zal de verkoper aan koper rente in rekening brengen. Vóór de datum van aktepassering zendt de notaris u een nota van afrekening waarop het door u verschuldigde bedrag is gespecificeerd. De eerste termijn "grond en bijkomende kost en" zullen bij de akte passering voldaan moeten worden aan de verkoper. De betalingstermijnen voor de bouwkosten zullen in de koop-/aannemingsovereenkomst worden vermeld en deze dienen door de koper aan de aannemer te worden voldaan. De notariële kosten van de levering zijn voor rekening van de verkoper. Hieronder vallen niet de kosten die betrekking hebben op hypotheek.



LOCATIE

Bereikbaarheid

Bedrijventerrein Violenhoek heeft een uitstekende bereikbaarheid, wat het een aantrekkelijke vestigingslocatie maakt voor ondernemers. Het terrein ligt strategisch nabij het centrum van Wierden en is goed verbonden met de belangrijkste uitvalswegen, waaronder de A35 en de N36. Hierdoor zijn steden als Almelo, Hengelo en Enschede snel en eenvoudig te bereiken.

Bedrijvigheid / omgevingsfactoren

De Violenhoeksweg in Wierden maakt deel uit van een bedrijventerrein met een gevarieerd aanbod van productie-, opslag- en dienstverlenende bedrijven, waaronder Samitex, Veto en Mensink Banden & Onderhoud BV. De bedrijvigheid in de omgeving is divers en bestaat uit een mix van mkb-bedrijven, ambachtelijke ondernemingen en agrarische bedrijven.

De gemeente Wierden beschikt over een sterke lokale economie, waarin met name de handel, bouw en productie-industrie een belangrijke rol spelen. Daarnaast is de recreatieve sector goed vertegenwoordigd, mede dankzij de groene omgeving en de aanwezige toeristische voorzieningen.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

Algemeen

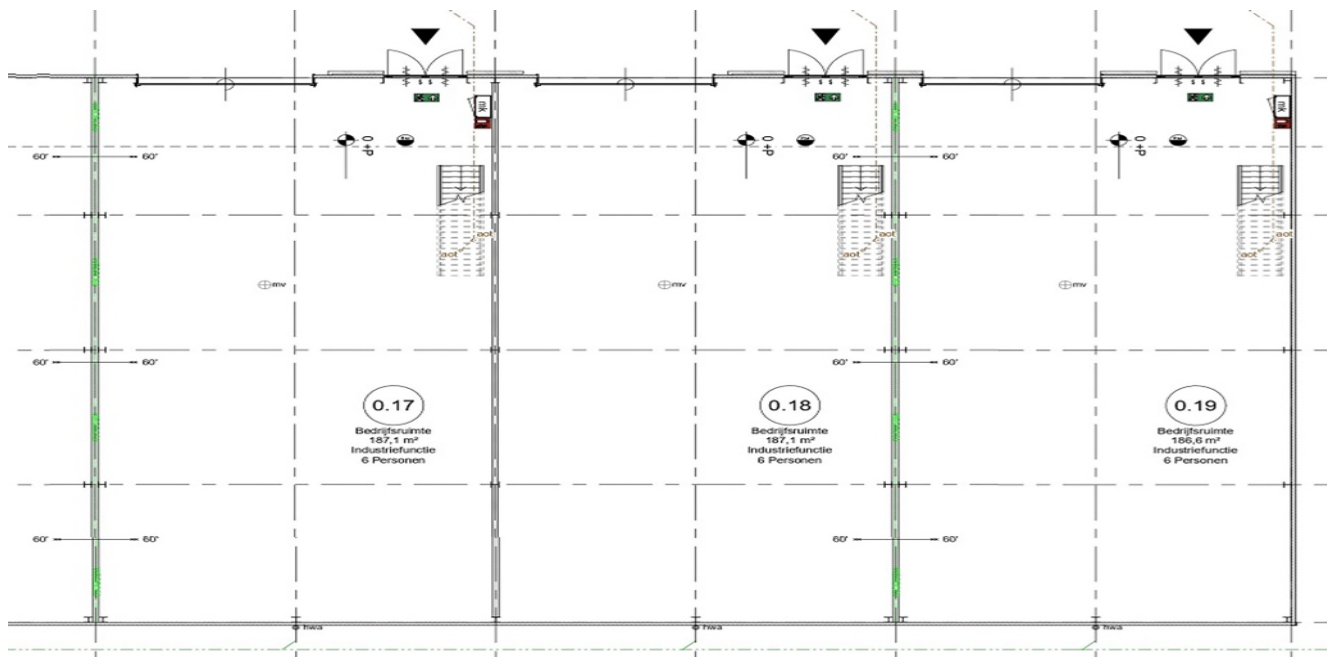
De opgenomen tekeningen in deze brochure geven een "artist's impression" weer. Het kan voorkomen dat er verschillen zijn tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering. Aan de "artist's impression" tekeningen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Informatie

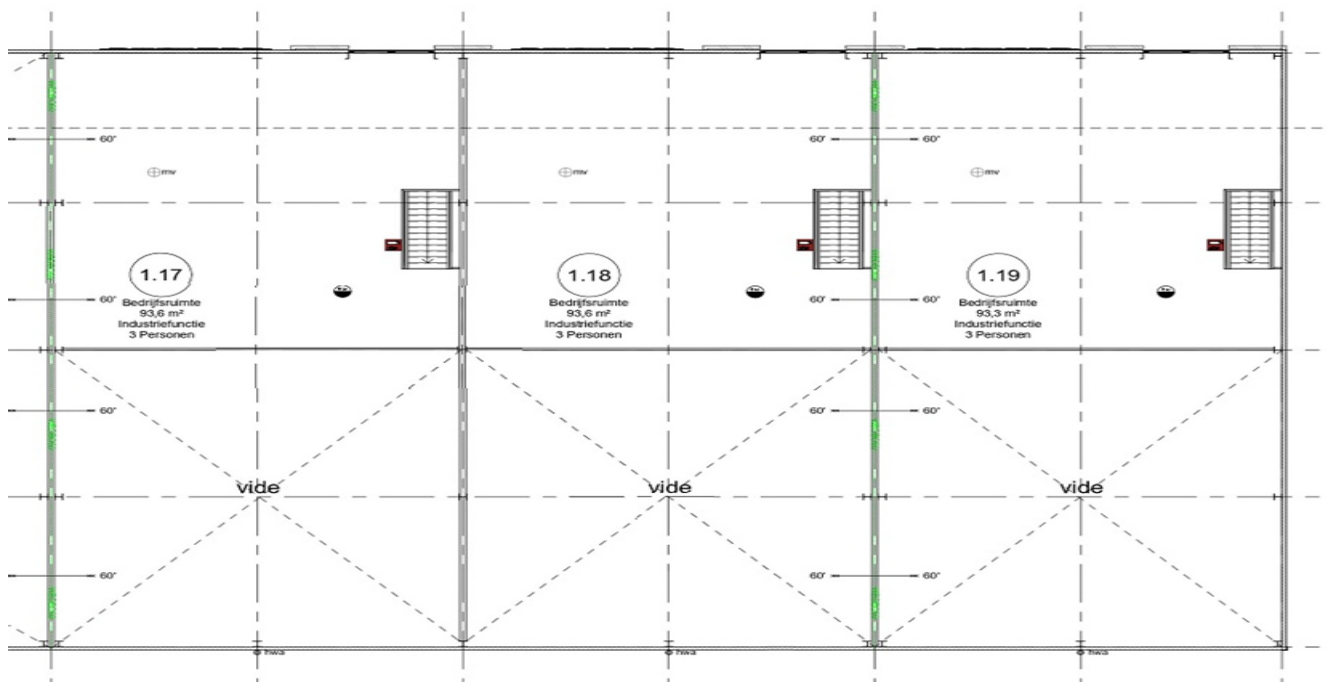
Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.

Plattegronden

Begane grond circa 192 m²



Eerste verdieping circa 96 m²





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



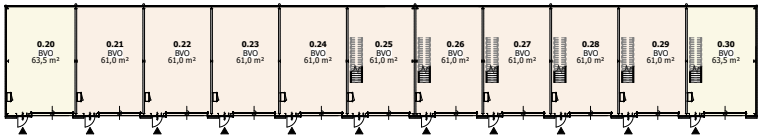
Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

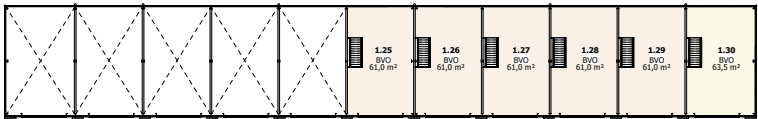
BIJLAGEN

Begane grond

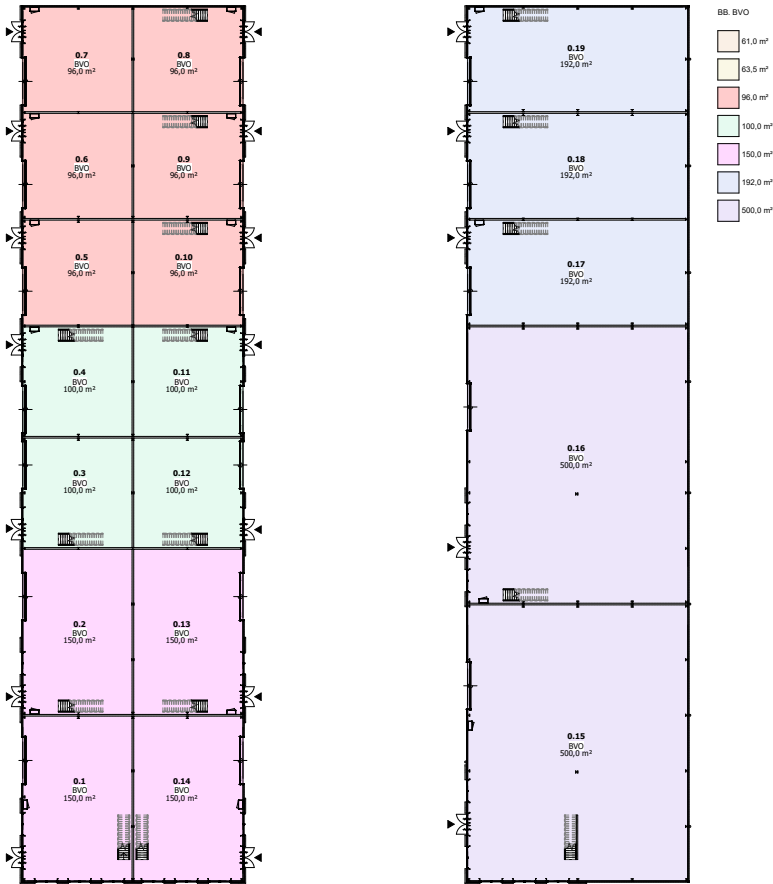


Begane grond gebouw C

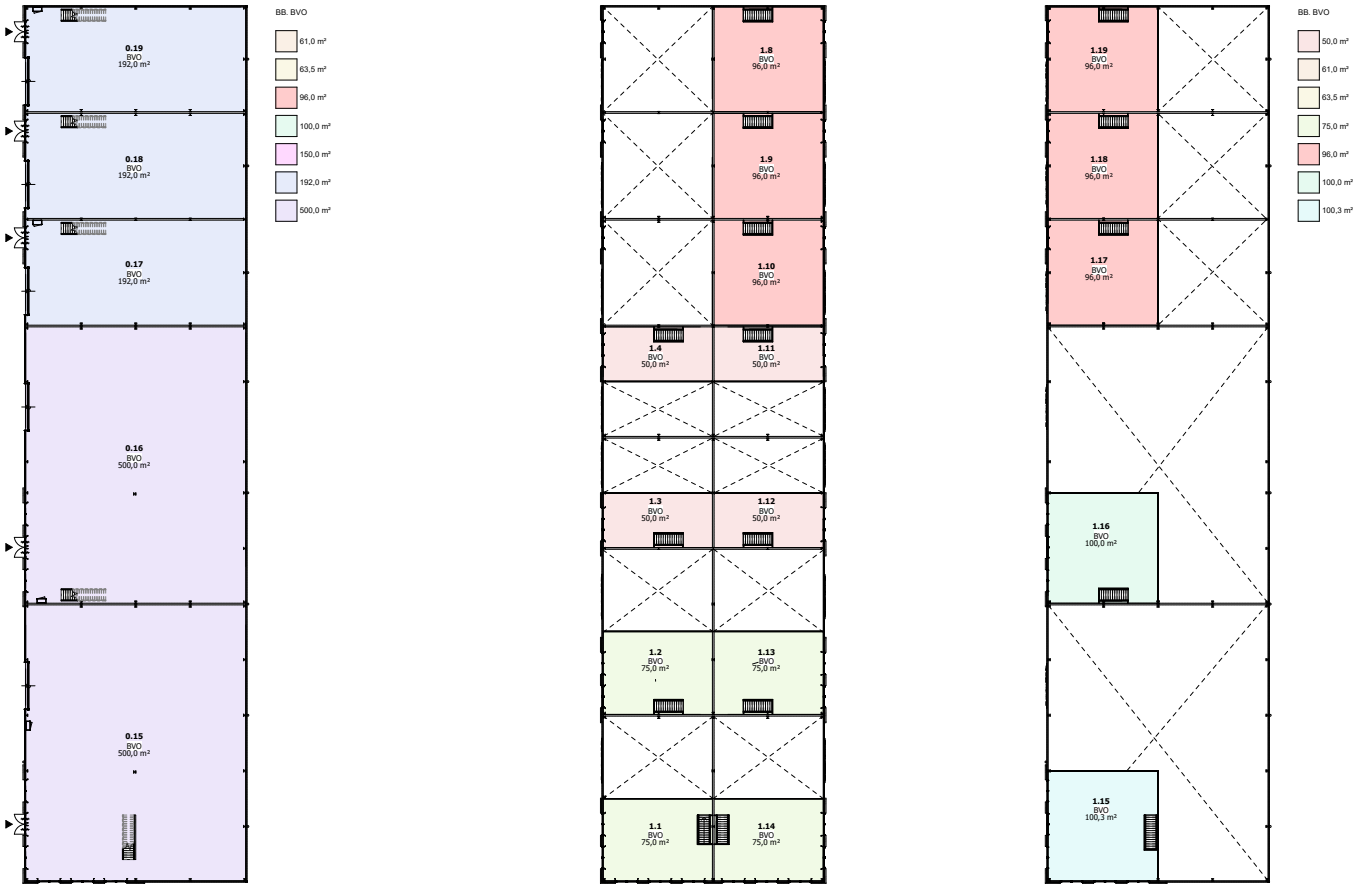
Eerste verdieping



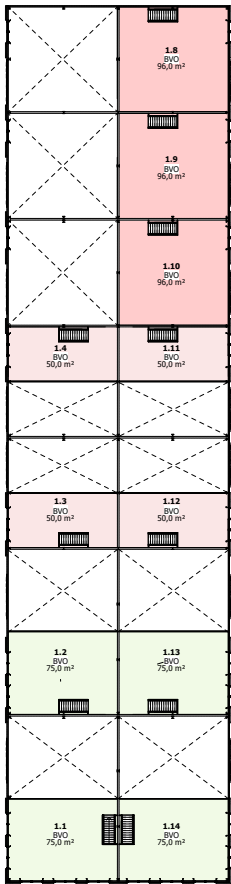
1e verdieping gebouw C



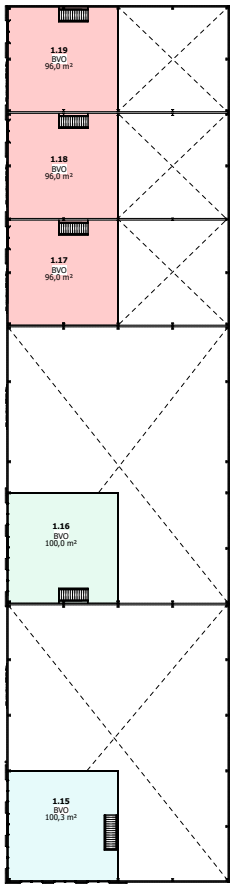
Begane grond gebouw A



Begane grond gebouw B



1e verdieping gebouw A



1e verdieping gebouw B

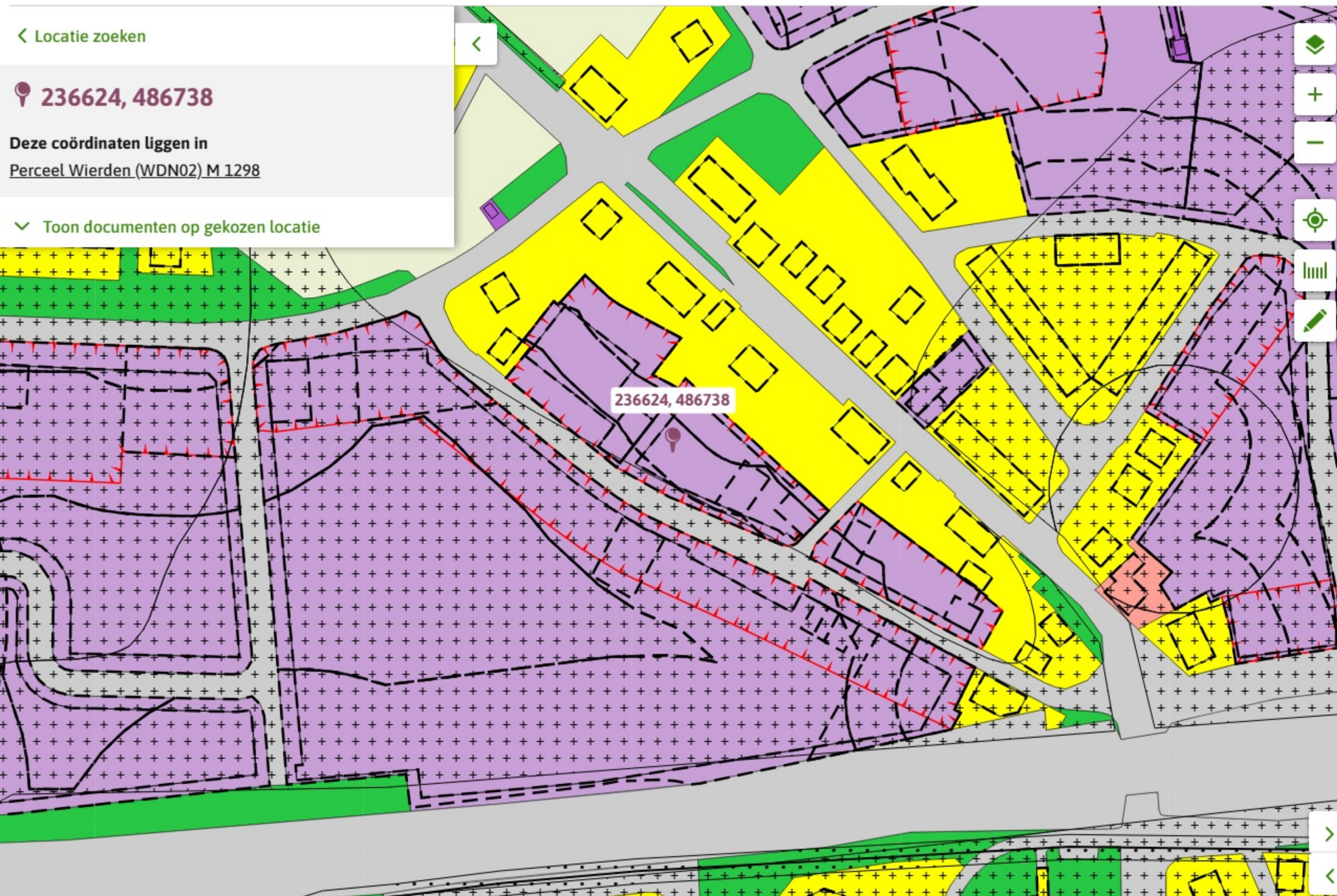
Architectural floor plan of a room (1.17) showing a grid system, dimensions, and furniture. The plan includes a central area labeled "Bedrijfsruimte Industrielfunctie" and a circular feature labeled "1.17". Dimensions of 60' are indicated along the left and bottom edges. A window is shown on the right wall, and a door is indicated at the bottom center. The plan also shows a grid system with dashed lines and a central vertical line labeled "vide".

[← Locatie zoeken](#)

236624, 486738

Deze coördinaten liggen in
Perceel Wierden (WDN02) M 1298

✓ [Toon documenten op gekozen locatie](#)



bestemmingsplan Wierden Dorp

bestemmingsplan - Wierden

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 25-10-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij de regels Bijlagen Gerelateerd Overig

Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)

Bedrijventerrein >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

bedrijf tot en met categorie 2

Gebiedsaanduidingen (2)

wro-zone - wijzigingsgebied 2 >

milieuzone - intrekgebied >

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

-
-
-
-
- **artikel 7 Bedrijventerrein**
 - **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Bedrijventerrein**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 1**', bedrijven tot en met categorie 1 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 2**', bedrijven tot en met categorie 2 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- c. 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](#);
- d. 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](#);
- e. 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](#);
- f. ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel**', tevens detailhandel;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel volumineus**', tevens volumineuze detailhandel;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - opslag en verkoop vuurwerk**', tevens opslag en verkoop van vuurwerk;

met daarbijbehorende:

- i. gebouwen;

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

met inachtneming van het volgende:

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

○ 7.2 Bouwregels

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:

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

- a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**';
- b. 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:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 75 m²;
 - 2. 100 m² voor percelen met een oppervlakte groter dan 400 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. 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;
- d. 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:

- 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.

○ 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.

- **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.

- **7.5 Specifieke gebruiksregels**

- **7.5.1 Strijdig gebruik**

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

- **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, lederwaarden, 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:

- 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.

- **7.7 Wijzigingsbevoegdheid**

- **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.