



Te huur

Wierdensestraat 39, Almelo

Welkom bij Binc

Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een Twente dat blijft groeien. En vastgoed speelt daar een belangrijke rol in.

Bij Binc combineren we ideeën met inzicht, creativiteit met kennis en lef met ervaring. We denken groot, maar blijven nuchter.

Betrokken

Bij BINC draait het om mensen. We werken vanuit oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. We luisteren, denken mee en doen wat nodig is om samen verder te komen. Onze betrokkenheid voel je in de aandacht, in de energie en in het resultaat.

Competitie

We houden van uitdaging. Niet om beter te zijn dan de rest, maar om beter te worden dan gisteren. We leren, groeien en verbeteren. Zo blijven we in beweging en inspireren we anderen om dat ook te doen.

Vindingrijk

We geloven dat voor elke uitdaging een oplossing bestaat. Vaak zelfs meerdere. Met een creatieve blik en Twentse nuchterheid vinden we slimme, praktische ideeën die écht werken. Altijd verrassend, nooit ingewikkeld.

Lef

Durven is doen. Voor ons is lef niet roekeloos zijn, maar keuzes durven maken en verantwoordelijkheid nemen. We stappen uit onze comfortzone, staan stevig in onze schoenen en gaan ervoor. Echte groei begint waar je durft.

Jouw makelaar:



Kalijn Schuttenbelt

Vastgoedadviseur



06 86 87 58 58



kalijn@binc.nl



Barry Seelen

Eigenaar | Vastgoedadviseur



06 86 82 97 87



barry@binc.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! Representatieve kantoorruimte!

Centraal gelegen in Almelo is, wegens de verhuizing van Snelder Zijlstra, deze representatieve kantoorruimte voor de verhuur beschikbaar. Het betreft een kantoorruimte gelegen op de begane grond met een oppervlakte van circa 170 m² (inclusief een aandeel in de algemene ruimte). Het is mogelijk om 5 parkeerplaatsen op het achtergelegen parkeerterrein te huren.

Bij het aangaan van een huurovereenkomst ontvangt u 3 maanden huurvrij. Zo kunt u zich volledig richten op een succesvolle start, de inrichting van uw nieuwe kantoorruimte en de verdere groei van uw onderneming.



Kenmerken

Oppervlakte kantoorruimte

circa 170 m²

Locatie

Aan de drukke doorgaande Wierdensestraat, op loopafstand van het stadscentrum van Almelo

Parkeren

Er zijn tegen betaling 5 parkeerplaatsen op het achtergelegen parkeerterrein beschikbaar

Bestemmingsplan

Gelegen in bestemmingsplan 'Centrum' met als enkelbestemming 'Gemengd-2'

Huurprijs

€ 18.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW
€ 500,- per parkeerplaats per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

Per direct

2 Omschrijving

Locatie

De ruimte is gelegen op een uitstekende locatie aan de drukke Wierdensestraat, nabij het NS Station, busstation en de binnenstad van Almelo.

Bereikbaarheid

Het object is gelegen aan de drukke doorgaande Wierdensestraat, op loopafstand van het stadscentrum van Almelo. Door de centrale ligging is het pand zowel met eigen als met openbaar vervoer goed te bereiken. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 100 meter en het NS-station is op circa 300 meter gelegen.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Stad-Almelo

Sectie: B

Nummer: 12363 A1

Bestemmingsplan

Gelegen in bestemmingsplan 'Centrum' met als enkelbestemming 'Gemengd - 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 kwartaalverplichting.

Voorzieningen

Het object zal schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief o.a. de onderstaande voorzieningen:

- Gezamenlijke entree;
- Systeemplafonds voorzien van ledverlichting;
- Airconditioning;
- Verwarming middels CV en radiatoren;
- Sanitaire voorzieningen (gedeeld);
- Pantry (gedeeld).

Parkeergelegenheid

Er zijn tegen betaling 5 eigen parkeerplaatsen op het achtergelegen parkeerterrein beschikbaar.

Huurprijs

Kantoorruimte: € 18.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

Parkeerplaatsen: € 500,- per parkeerplaats per jaar, te vermeerderen met BTW.

Bij het aangaan van een huurovereenkomst ontvangt u 3 maanden huurvrij. Zo kunt u zich volledig richten op een succesvolle start, de inrichting van uw nieuwe kantoorruimte en de verdere groei van uw onderneming.

Koopprijs

Koop is bespreekbaar, de koopprijs is op aanvraag bij ons verkrijgbaar.

Servicekosten

Niet van toepassing.

Huurovereenkomst

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

Aanvaarding

Per direct.

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	Kantoorruimte	ca.	170 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



6 Locatie

Locatie

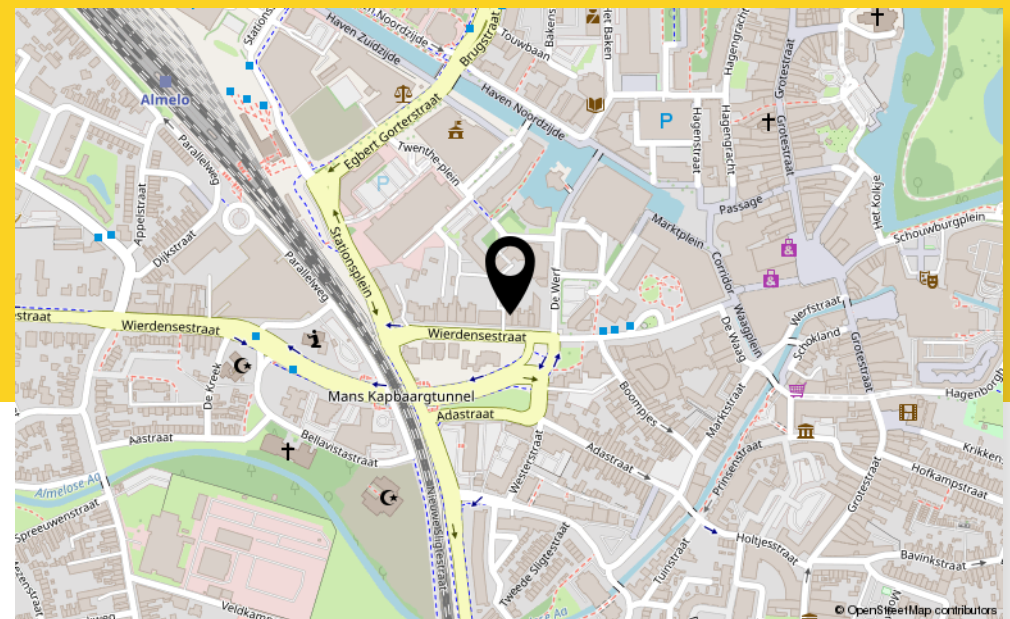
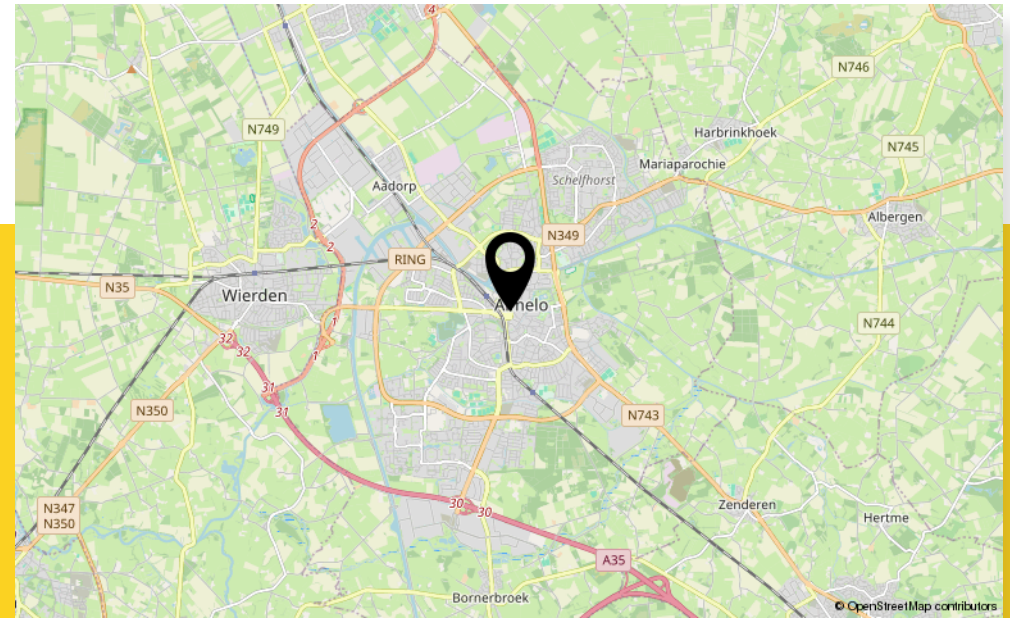
De ruimte is gelegen op een uitstekende locatie aan de drukke Wierdensestraat, nabij het NS Station, busstation en de binnenstad van Almelo.

(Snel)wegen

Het object is gelegen aan de drukke doorgaande Wierdensestraat, op loopafstand van het stadscentrum van Almelo.

Openbaar vervoer

Door de centrale ligging is het pand zowel met eigen als met openbaar vervoer goed te bereiken. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 100 meter en het NS-station is op circa 300 meter gelegen.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente: Stad-Almelo

Sectie: B

Perceel: 12363 A1



8 Bestemmingsplan

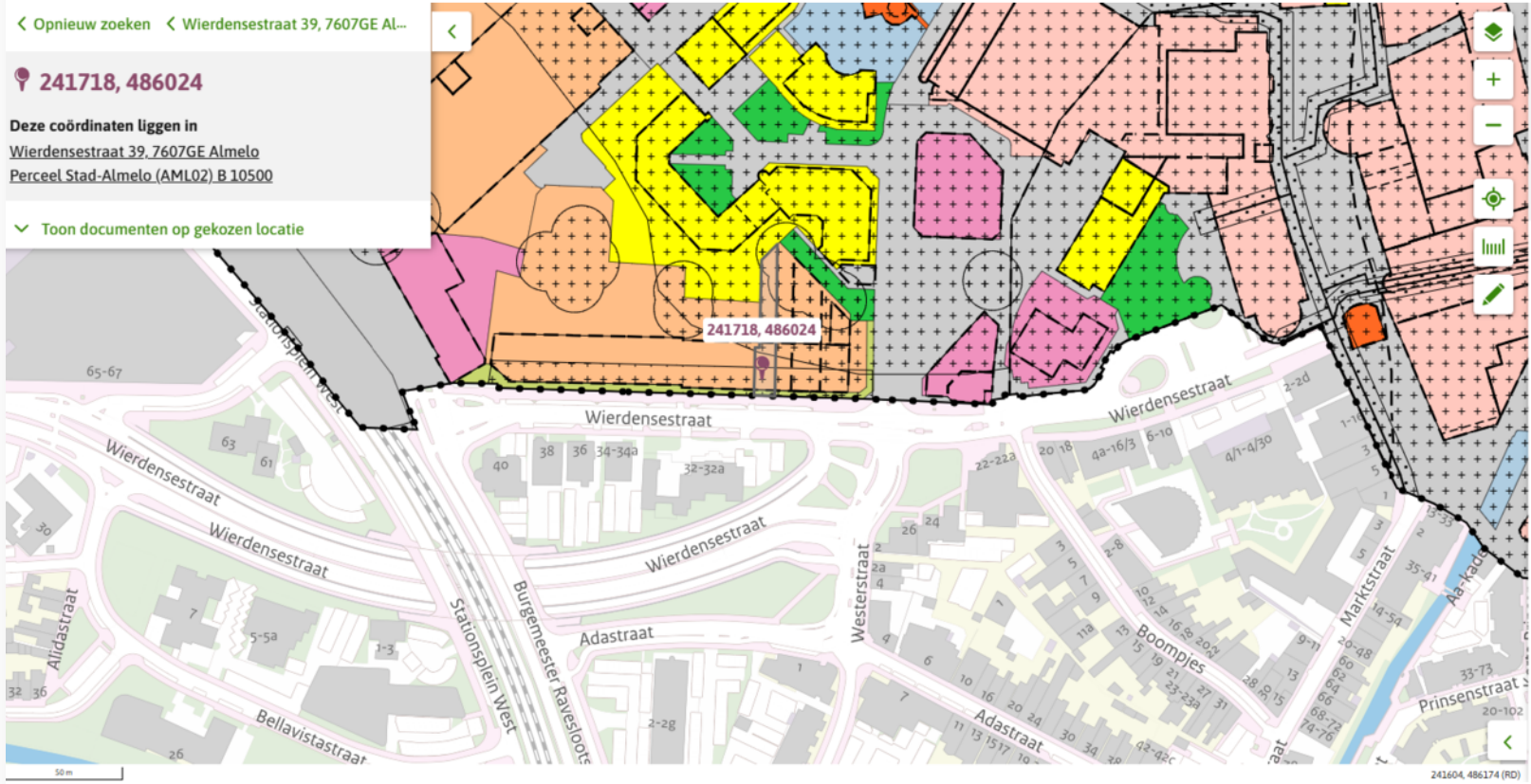
Gelegen in bestemmingsplan 'Centrum' met als enkelbestemming 'Gemengd - 2'

< Opnieuw zoeken < Wierdensestraat 39, 7607GE Al...

241718, 486024

Deze coördinaten liggen in
Wierdensestraat 39, 7607GE Almelo
Perceel Stad-Almelo (AML02) B 10500

✓ Toon documenten op gekozen locatie



Centrum

Bestemmingsplan
Almelo

meer kenmerken ▾

vastgesteld 17-09-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (2) ▾

- ☐ Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht
- ☒ **Gemengd - 2**

Bouwvlakken (1) ▾

- ☐ bouwvlak >

Maatvoeringen (2) ▾

- Maximum bouwhoogte (m) (1)
 - ☐ Maximum bouwhoogte (m): 12

Artikel 9 Gemengd - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. een atelier ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
- e. een tandtechnisch laboratorium ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- f. dagopvang ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- g. een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- h. een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- i. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
- j. tuinen en erven;
- k. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen groenvoorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en groenvoorzieningen en met dien verstande dat de functies onder c en e zich op de begane grond bevinden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' bedragen de minimale bouwhoogte en maximale bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' gelden de volgende regels:
 1. boven de onderdoorgang mag worden gebouwd vanaf een hoogte gelijk aan de eerste verdieping van de aangrenzende bouwlaag van het hoofdgebouw binnen hetzelfde bouwvlak;
 2. voor het overige gelden de bouwregels behorende bij artikel 9.2.1;

Object: Wierdensestraat 39b, Almelo
Plan: Centrum
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen worden gehandhaafd mits gebouwd met vergunning of in overeenstemming met het hiervoor geldende bestemmingsplan.

9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte en/of bouwhoogte bedraagt maximaal 3.30 meter;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal:
 1. 75 m²;
 2. 100 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 3. 125 m² voor percelen groter dan 1000 m².

Met dien verstande dat:

- I. tenminste 50% van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak is gelegen onbebouwd en onoverdekt blijft;
- II. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 9.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.
- c. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen worden gehandhaafd mits gebouwd met vergunning of in overeenstemming met het hiervoor geldende bestemmingsplan.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van reclame- en lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;

Object: Wierdensestraat 39b, Almelo
Plan: Centrum
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstellen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
 - 1. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan en het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens, voor zover dit geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten;
 - 2. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen op de onbebouwde gronden, voor zover dit geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten;
 - 3. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning.
- b. Het gebruik van ruimten van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ongeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de woonfunctie blijft behouden;
 - 2. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m²;
 - 3. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of kinderopvang en/of prostitutie;
 - 4. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
 - 5. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
 - 6. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag er niet toe leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;
 - 7. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
 - 8. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
 - 9. er ontstaan geen verkeersonveilige situaties.

Object: Wierdensestraat 39b, Almelo
Plan: Centrum
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Object: Wierdensestraat 39b, Almelo
Plan: Centrum
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

9 Aanvullende informatie

Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in vastgoed is investeren in de toekomst. Een goede plek om te werken geeft ruimte aan groei, ideeën en ambities. Daarom helpen we je niet alleen met makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

Taxatie & Advies

Bij Binc begrijpen we dat taxeren meer is dan een rekensom. Het vraagt precisie, onafhankelijkheid en een scherp oog voor de markt. Onze taxateurs kennen de regio door en door en combineren vakkennis met gezond verstand. We werken snel, zorgvuldig en onafhankelijk, zodat jij op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aankoop of verkoop, financiering of het bepalen van een marktconforme huurprijs.

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

Taxeren draait om vertrouwen. We bepalen de waarde van vastgoed met een beproefde, gevalideerde methode en werken volgens vaste richtlijnen. De rapporten zijn helder, compleet en worden overal geaccepteerd. Elke taxatie wordt daarnaast gecontroleerd door een tweede RT-taxateur volgens het vier-ogenprincipe. Zo blijven we scherp en blijft de onafhankelijkheid gewaarborgd.

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur kijkt verder dan de cijfers. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een sterk netwerk met actuele marktkennis en de kunst om helder te communiceren. Maar het belangrijkste: we begrijpen jouw ambities. We helpen je vooruitkijken, naar groeikansen die passen bij jou en je organisatie.

088-263 77 30

taxatie@binc.nl

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



10 Contactgegevens

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst.

We helpen je daar graag bij met advies, taxaties en bemiddeling die duidelijk, snel en deskundig zijn.

Bij BINC doen we het graag anders: slimmer, scherper en met volle overtuiging.

We hebben focus, energie en de drive om verder te gaan waar anderen stoppen.

Net als jij zijn we ondernemers in hart en nieren.

Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Kom langs, spar met ons of ontdek samen met onze adviseurs wat er mogelijk is.

We helpen je graag verder.

**“Lef en inzicht
zijn essentieel”**



Kalijn Schuttenbelt

Vastgoedadviseur



06 86 87 58 58



kalijn@binc.nl



Barry Seelen

Eigenaar | Vastgoedadviseur



06 86 82 97 87



barry@binc.nl

info@binc.nl
www.binc.nl

binc

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@binc.nl

www.binc.nl

