



TE HUUR
REPRESENTATIEVE KANTOORRUIMTE
Ca. 145 m²

Echelpoelweg 6, Weerselo
Vragen? Bel Elizabeth Molema | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u een representatieve kantoorruimte aan, gelegen aan de Echelpoelweg 6 te Weerselo. Het betreft ca. 145 m² gesitueerd op de begane grond alsmede de eerste verdieping, de kantoorruimten zijn verdeeld in diverse ruimten. De kantoorruimte kan inclusief meubilair gehuurd worden. Wilt u meer informatie of een bezichtiging plannen? Neem dan gerust contact met ons op.

Bestemmingsplan

"Bedrijventerrein Weerselo" met als enkelbestemming "Bedrijventerrein" met funtieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'

Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website:
www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/

Kadastraal

Gemeente	Weerselo
Sectie	P
Nummer	1725
Groot	957 m ²

Bouwjaar

2010

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 145 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Bedrijfs-/ Kantoorruimte	Ca. 55 m ²
Eerste verdieping	Bedrijfs-/ Kantoorruimte	Ca. 90 m ²
Totaal		Ca. 145 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.



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

Algemeen

- Pantry
- Toiletgroep 2x

Kantoorruimte

- Vloerbedekking
- Systeemplafond v.v. verlichtingsarmaturen
- Koeling en verwarming via een warmtepomp installatie
- Glasvezel en UTP
- Mechanische ventilatie



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€1.350,-- per maand, te vermeerderen met btw

Servicekosten

€ 45,-- per m² per jaar, te vermeerderen met btw

Elektra

De kosten voor elektra worden jaarlijks verrekend aan de hand van het gemeten verbruik via een tussenmeter

Huurtermijn

3 jaar

Verlengingstermijn

Met aansluitende perioden in overleg

Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

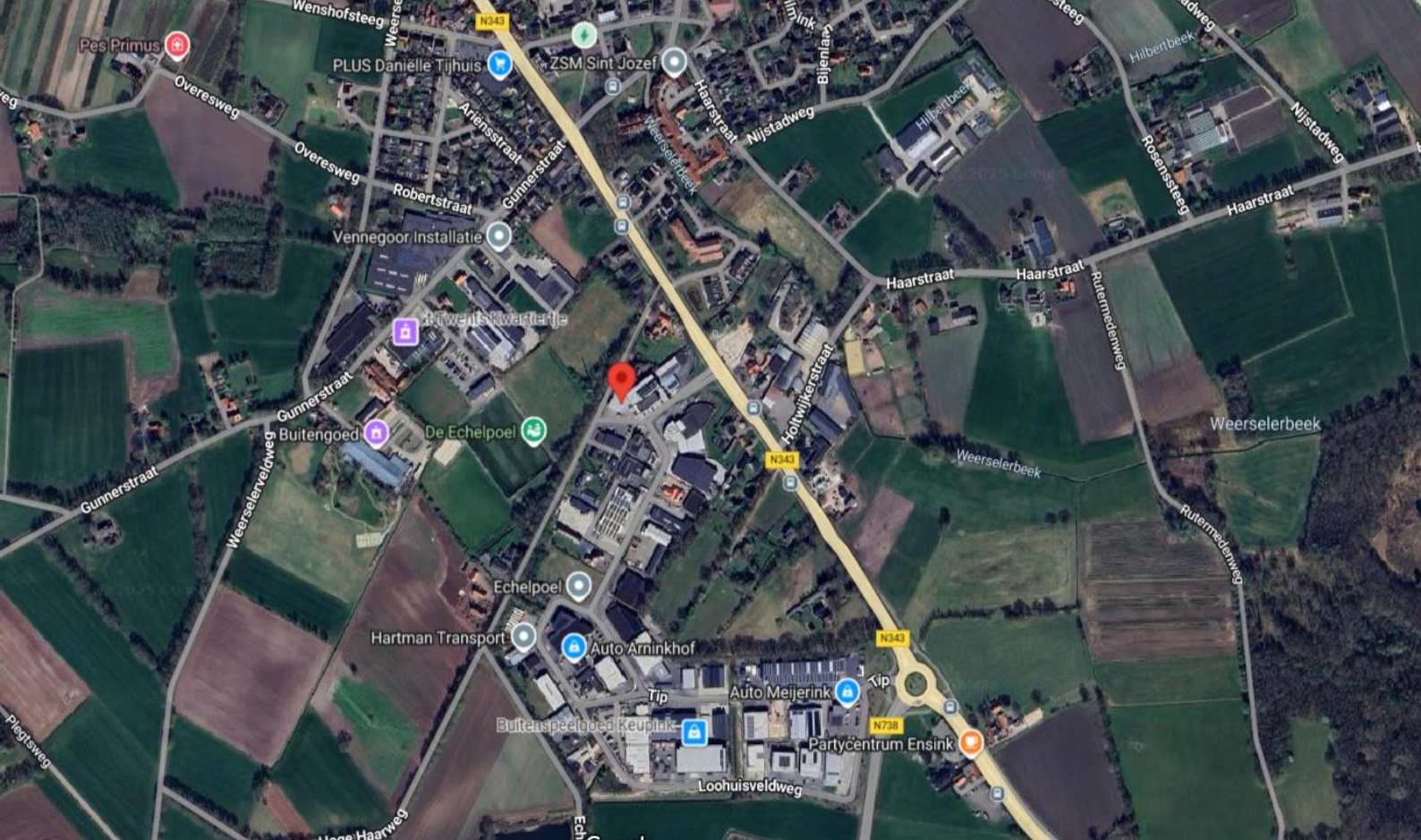
Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-vervangende opslag worden berekend.

Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief eventuele servicekosten en inclusief btw.

Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI - Alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.



LOCATIE

Bereikbaarheid

Het object aan de Echelpoelweg 6 in Weerselo is uitstekend bereikbaar per auto via de N343, de N736 en de A1. Hierdoor zijn zowel de regio Twente als het Duitse achterland snel te bereiken.

Omgevingsfactoren

De omgeving kenmerkt zich door een mix van bedrijvigheid. In de directe nabijheid zijn diverse ondernemingen gevestigd wat zorgt voor een dynamisch ondernemersklimaat.

Parkeren

Op het eigen terrein is ruime parkeergelegenheid beschikbaar.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

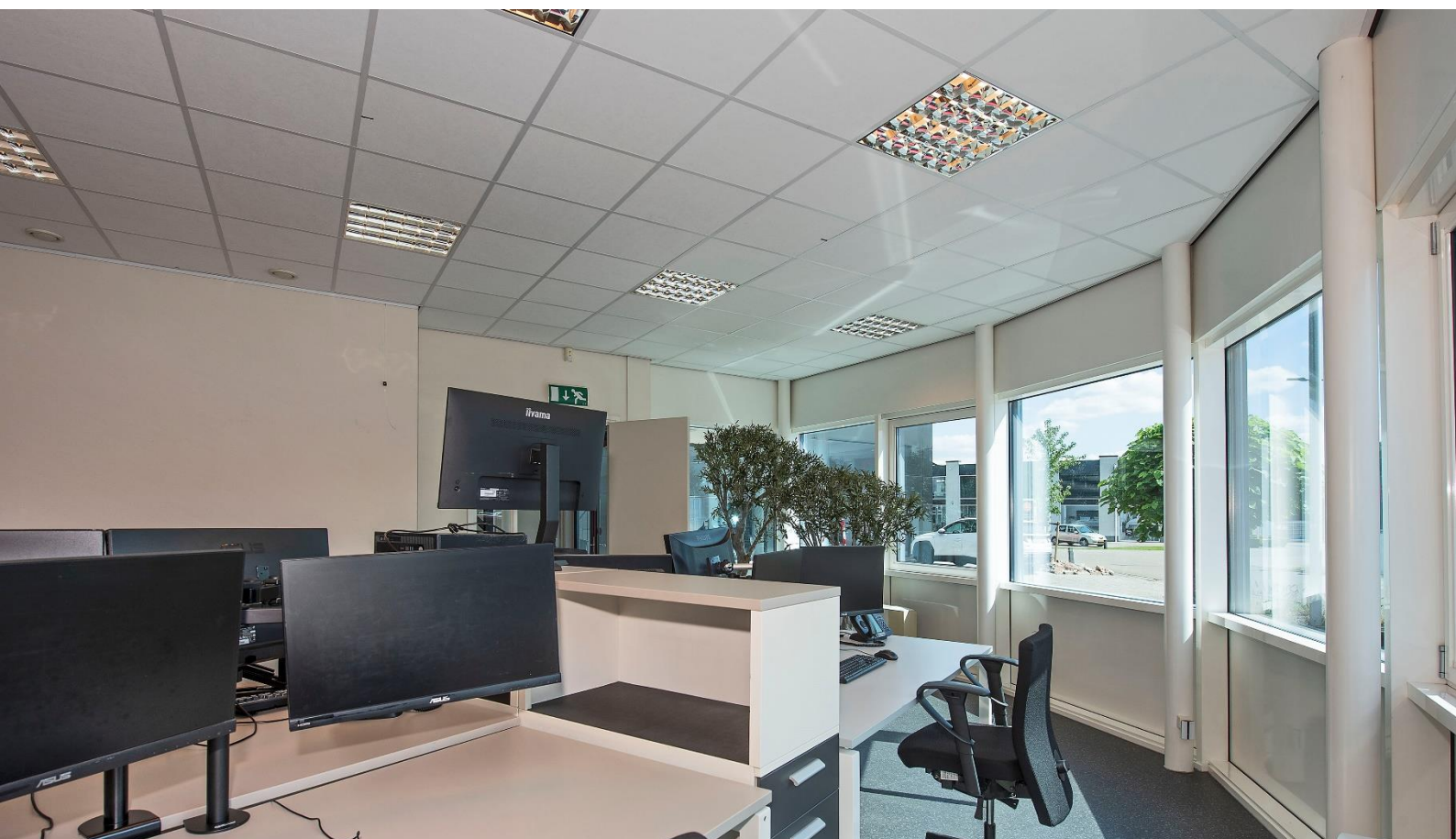
Aanvaarding in overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

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.







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

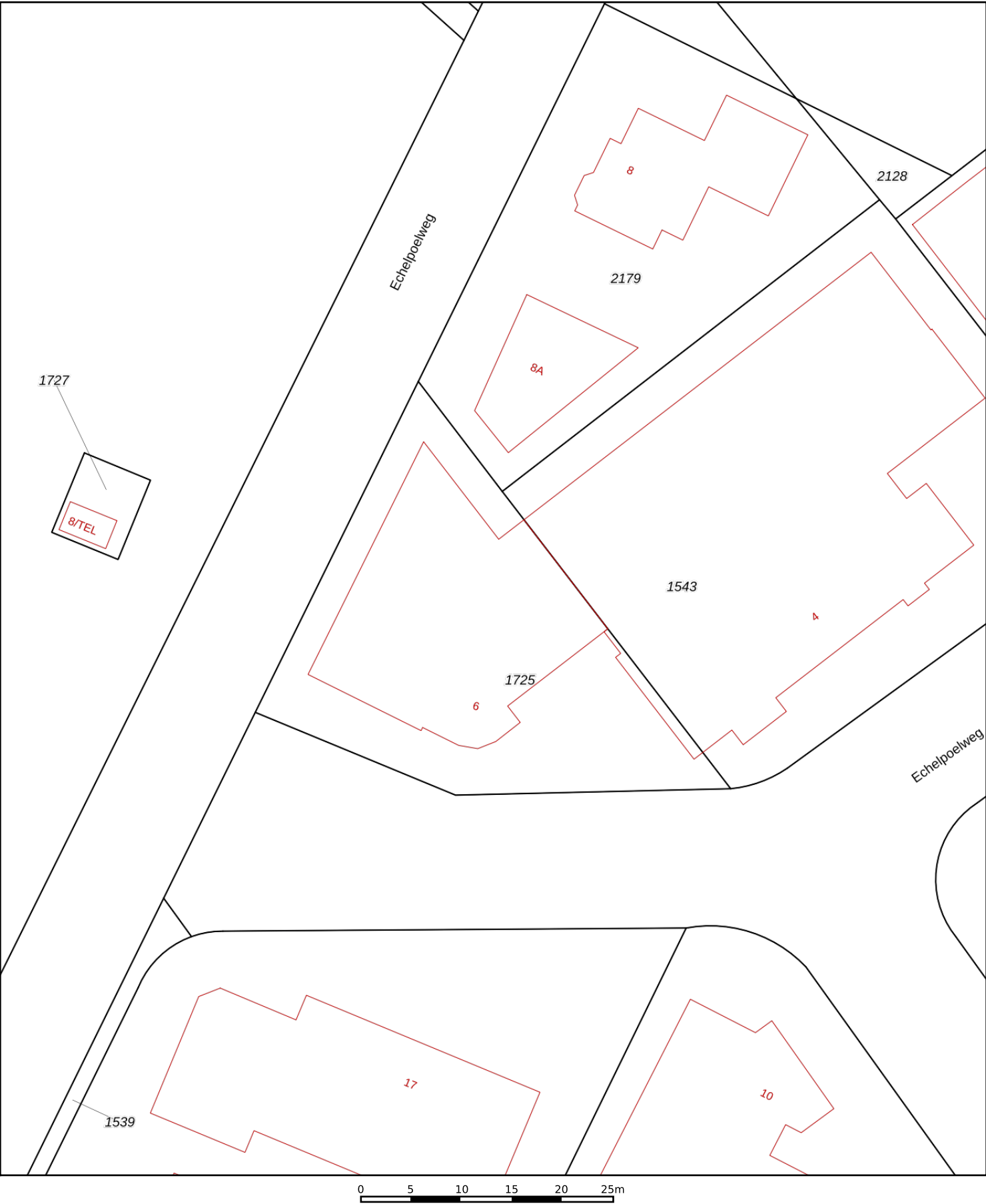


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Weerselo

P

1725

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 databankenrecht.

kadaster

[< Locatie zoeken](#)**Echelpoelweg 6, 7595KA Weerselo**[✓ Toon documenten op gekozen locatie](#)

Bedrijventerrein Weerselo

bestemmingsplan - Gemeente Dinkelland

meer documentkenmerken [v](#)

vastgesteld 05-11-2013 - geheel onherroepelijk in werking

[Plekinfo](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Gerelateerd](#) [Overig](#)

Bestemmingsvlakken (2)

 [Verkeer >](#) [Bedrijventerrein >](#)

Bouwvlakken (1)

 [bouwvlak](#)

Functieaanduidingen (1)

 [bedrijf tot en met categorie 3.2](#)

Maatvoeringen (1)

[v](#) Maximum bouwhoogte (m) (1) [Maximum bouwhoogte \(m\): 8](#)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

-
- **Artikel 4 Bedrijventerrein**
 - **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven genoemd in [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' uitsluitend een bedrijf tot en met categorie 2 is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' uitsluitend een bedrijf tot en met categorie 3.1 is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' uitsluitend een bedrijf tot en met categorie 3.2 is toegestaan;
- d. een zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend- ontvangstinstallatie';
- e. een machine- en apparatenfabriek, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machine- en apparatenfabriek';
- f. een transportbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf';
- g. detailhandel in volumineuze goederen, uitsluitend overeenkomstig de bestaande bedrijfsvoering;
- h. productiegebonden detailhandel;

met daaraan onderschikt:

- i. wonen in de vorm van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. niet-zelfstandige kantoren;
- l. groenvoorzieningen;
- m. evenementen;
- n. water en voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijk) berging en infiltratie van hemelwater;
- o. parkeervoorzieningen;

- p. wegen en paden;
- q. tuinen, erven en terreinen.

- **4.2 Bouwregels**

- **4.2.1 Algemeen**

- a. Op de voor 'Bedrijventerrein' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 4.1;
- b. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt tenminste 3 m, tenzij de bestaande afstand tot de perceelgrens minder is, in welk geval die afstand aangehouden dient te worden;
- d. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag.

- **4.2.2 Bedrijfsgebouwen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel bedraagt niet meer dan 80%, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machine- en apparatenfabriek' de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgbeouwen niet meer mag bedragen dan 2000 m²;
- b. de bouwhoogte mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen.

- **4.2.3 Bedrijfswoning**

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³, tenzij de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m³, in welk geval de inhoud van de bedrijfswoning ten hoogste de bestaande inhoud zal bedragen.

▪ **4.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. deze mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. deze mogen niet worden gebouwd vóór de voorgevelrooilijn;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak (waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gebouwd) mag maximaal 85 m² bedragen, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 50% bedraagt;
- d. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat bij een dakhelling van 0 graden tot 10 graden (platte dakconstructie) de hoogte maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer mag bedragen;
- e. de bouwhoogte mag ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m bedragen;
- f. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan minimaal 3 meter dient te bedragen;
- g. bij vrijstaande woningen aan één zijde een afstand van tenminste 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht moet worden genomen.

▪ **4.2.5 Nutsvoorziening**

Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt dat:

- a. de bebouwde oppervlakte niet meer dan 50 m² en de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen.

▪ **4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen; met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan ten hoogste 1 m bedraagt;
- b. de hoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend- ontvangstinstallatie' zal ten hoogste 38 meter bedragen.

- **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

- **4.4 Afwijken van de bouwregels**

- **4.4.1 Bouwhoogte bedrijfsgebouw**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot 15,00 meter, met dien verstande dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woon- en werksituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- **4.4.2 Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.6 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot 15,00 meter, met dien verstande dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woon- en werksituatie;

- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

▪ **4.4.3 Afstand perceel bedrijfsgebouw**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder c in die zin dat de afstand van een bedrijfsgebouw tot één van de zijdelingse perceelgrenzen wordt verkleind tot 0 meter, met dien verstande dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woon- en werksituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

○ **4.5 Specifieke gebruiksregels**

▪ **4.5.1 Strijdig gebruik**

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 4.1 gegeven bestemmingsomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijven in een hogere milieucategorie dan is toegestaan op basis van lid 4.1;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan het in lid 4.1 toegestane gebruik;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, anders dan het in lid 4.1 toegestane gebruik;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutie en seksshops;
- e. het gebruik van gronden binnen de bestemming mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij

voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn;

- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- g. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- h. risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en/of geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken als zelfstandig kantoor;
- j. Op de gronden als bedoeld in lid 4.1 is buitenopslag toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. buitenopslag ten behoeve van detailhandelsactiviteiten niet is toegestaan;
 - 2. de buitenopslag uitsluitend is toegelaten achter de voorgevel van de op het bouwperceel aanwezige hoofdgebouw danwel achter de voorgevelrooilijn indien het bouwperceel niet bebouwd is.

- **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

- **4.6.1 Detailhandel**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 onder a en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor detailhandel:

- a. in volumineuze goederen zoals machines, caravans, auto's, boten, caravans, keukens, badkamers, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen;
- b. in de vorm van bouwmarkten met een minimale verkoopvloeroppervlak van 1.000 m²;
- c. in de vorm van individuele meubeltoonzalen met een minimale verkoopvloeroppervlak van 1.000 m²;
- d. de onder a tot en met c genoemde afwijkingen zijn uitsluitend toegestaan indien blijkt dat:
 - 1. door hinder en/of gevaar vestiging in een winkelconcentratiegebied niet mogelijk is;

2. door de afmetingen inbreuk wordt gedaan op de ter plaatse van dit winkelconcentratiegebied gebruikelijke bebouwingsstructuur.

▪ 4.6.2 Bedrijven in aard gelijkgesteld

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1, teneinde bedrijven toe te staan die niet worden genoemd in de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#) behorende bij deze regels ([Bijlage 1](#)), die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven in de ter plaatse toegelaten categorie mits:

- a. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen betreft;
- b. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige;
- c. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen in elk geval de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geur, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens wordt gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

▪ 4.6.3 Inwoning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.1 onder g in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor inwoning, mits:

- a. de (hoofd)toegang tot de afzonderlijke wooneenheden plaatsvindt via één voordeur, die toegang verschaft tot de gemeenschappelijke hal. Een eigen achterdeur is wel toegestaan;
- b. de gemeenschappelijke hal rechtstreeks toegang verschaft tot beide woonruimtes, zonder dat door een slaapkamer, badkamer, toilet of bergruimte hoeft te worden gegaan;
- c. in geval van meerdere achterdeuren deze visueel te onderscheiden zijn van de hoofdtoegang;
- d. in de centrale hal een trap aanwezig is voor het bereiken van de verdieping. Meerdere trappen zijn toegestaan, doch deze

dienen uit te komen op één gezamenlijke overloop (zoldertrappen hierin niet meegerekend);

- e. er sprake is van één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast);
- f. de inwoning niet leidt tot een toename van het aantal ontsluitingswegen van het perceel;
- g. er geen sprake is van het realiseren van extra bouwmogelijkheden, de bouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan de woning;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

▪ **4.6.4 Buitenopslag voor rooilijn**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.1 sub i onder 2 en worden toegestaan dat opslag voor de voorgevel danwel de voorgevelrooilijn plaatsvindt met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de buitenopslag uitsluitend is toegelaten op eigen terrein;
- b. de maximale hoogte van de buitenopslag 3 meter bedraagt;
- c. het uitzicht wordt niet dusdanig belemmerd dat daardoor de verkeersveiligheid in gevaar wordt gebracht;
- d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de omgeving.

○ **4.7 Wijzigingsbevoegdheid**

▪ **4.7.1 Milieucategorie wijzigen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen om de gronden ter plaatse van de bestaande bedrijven genoemd in 4.1 om te zetten naar de categorie 3.2 of lager, waarbij de toe te kennen categorie niet hoger is dan de categorie welke is toegekend aan de direct aansluitende gronden met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen in elk geval de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geur, stofuitworp

en gevaar, waarbij tevens wordt gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking;

- b. het betreft geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;

er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

▪ **4.7.2 Aanduiding bedrijfswoning verwijderen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen zodanig dat de aanduiding 'bedrijfswoning' komt te vervallen in die gevallen dat de woning niet langer als bedrijfswoning in gebruik is.