



**binc**

**Te huur**

**Bedrijvenpark Twente Noord ong, 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:



### 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! Nieuw te bouwen bedrijfscomplex!**

Op bedrijventerrein "Bedrijvenpark Twente" te Almelo bieden wij u in dit nieuw te bouwen bedrijfscomplex meerdere moderne en ruim opgezette bedrijfsruimtes voor de verhuur aan, welke voor verschillende gebruikers en type gebruikers geschikt zijn. In totaal worden er 5 hallen gebouwd, waarbij geheel op maat kantoorruimte gecreëerd kan worden.

Vanwege de ruime kavelopzet zullen er in ruime mate mogelijkheden ten behoeve van laden en lossen en parkeren op eigen terrein zijn. Indien gewenst kunnen de bedrijfsruimtes uitgevoerd worden met loading docks. Het bedrijfscomplex kan in gedeelten, maar uiteraard ook als geheel gehuurd worden. In dit stadium zijn al uw eisen en wensen nog bespreekbaar!



# Kenmerken

## **Bouwjaar**

2025

## **Oppervlakte pand**

totaal circa 10.141 m<sup>2</sup>, in units vanaf circa 1.931 m<sup>2</sup>

## **Locatie**

Bedrijvenpark Twente Noord Almelo

## **Parkeren**

ruim voldoende op eigen terrein, ca. 150 plaatsen

## **Huurprijs bedrijfsruimte**

vanaf € 55,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW

## **Huurprijs kantoorruimte**

vanaf € 120,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW

## **Aanvaarding**

streefdatum gereed bouw, voorjaar 2026

## 2 Omschrijving

### Locatie

Het bedrijfscomplex wordt gerealiseerd op een mooie hoeklocatie op het nieuwste gedeelte van Bedrijvenpark Twente (Noord) te Almelo.

### Bereikbaarheid

Het Bedrijvenpark Twente wordt ontsloten door de N36. De N36 staat in directe verbinding met de Rijksweg A35 (Enschede-Zwolle) en de A1 (Amsterdam-Duitse grens). Het complex is derhalve per (vracht)auto uitstekend te bereiken. Door de ruime opzet van de kavel kunnen vrachtauto's uitstekend laden en lossen.

### Kadastrale gegevens

Gemeente: Ambt-Almelo

Sectie: R

Nummers: 1781 en 1783

Tezamen groot: 15.006 m<sup>2</sup>

### Bestemmingsplan

Gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Twente\_Wendelgoor" met vigerende enkelbestemming "Bedrijf-4.2", dit betreft een breed scala aan functies.

### Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 jaren 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 complex zal onder andere worden opgeleverd inclusief onderstaande voorzieningen:

Bedrijfsruimtes:

- gladde betonvloer;
- vrije hoogte minimaal 9,2 m<sup>1</sup>;
- meterkast voorzien van water-, elektra- en rioolaansluiting, naar waarschijnlijkheid 4 x 3 x 80 amp;
- brandwerende scheidingswanden;
- elektrische overheaddeuren;
- parkeerplaatsen;
- loading docks (optioneel).

Indien gewenst; Kantoorruimte:

- elektra aansluitingen;
- systeemplafonds voorzien van LED-verlichting;
- verwarming/koeling;
- standaard vloerafwerking;
- toiletten;
- pantry.

### Parkeergelegenheid

Er zal ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein worden gecreëerd. Het complex zal de beschikking krijgen over circa 150 parkeerplaatsen. Optioneel kunnen loadingdocks worden gerealiseerd.

## Huurprijs

Bedrijfsruimtes:

vanaf € 55,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW. Indien de bedrijfsruimtes naar wens van een potentiële huurder zullen worden voorzien van loading-docks, zal bovengenoemde huurprijs worden verhoogd met € 5,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW.

Kantoorruimtes:

vanaf € 120,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW, op basis van een standaard afwerking. Indien de huurder een hoogwaardiger afwerking wenst treden wij hierover in overleg.

## Huurovereenkomst

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

## Aanvaarding

Oplevering zal in het voorjaar van 2026 plaatsvinden (streefdatum).

## 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
Hal 1	Bedrijfsruimte	ca. 2.055 m <sup>2</sup>
Hal 2	Bedrijfsruimte	ca. 2.280 m <sup>2</sup>
Hal 3	Bedrijfsruimte	ca. 2.018 m <sup>2</sup>
Hal 4	Bedrijfsruimte	ca. 2.110 m <sup>2</sup>
	Optioneel	
Hal 1	Kantoorruimte (2 lagen)	ca. 500 m <sup>2</sup>
Hal 2	Kantoorruimte (2 lagen)	ca. 250 m <sup>2</sup>
Hal 3	Kantoorruimte (2 lagen)	ca. 678 m <sup>2</sup>
Hal 4	Kantoorruimte (2 lagen)	ca. 250 m <sup>2</sup>

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.

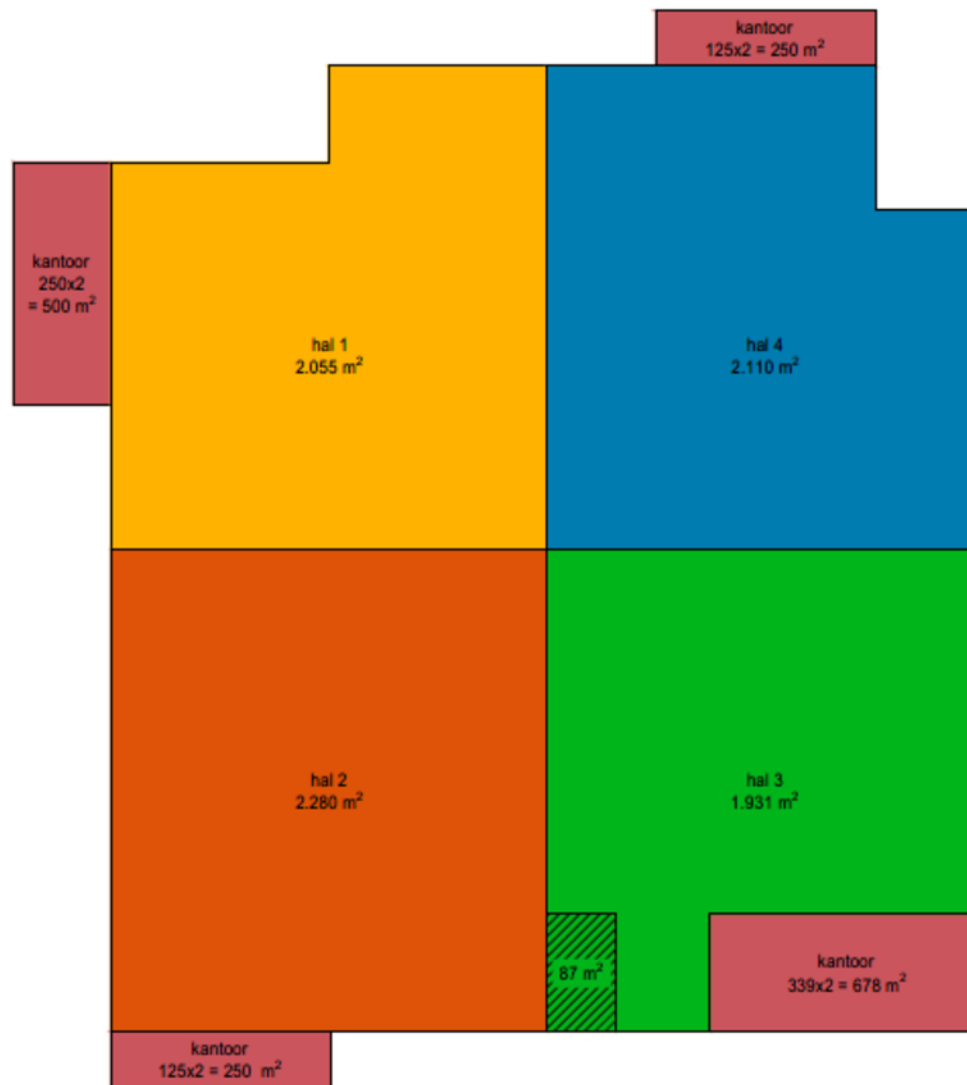


# 4 Foto's



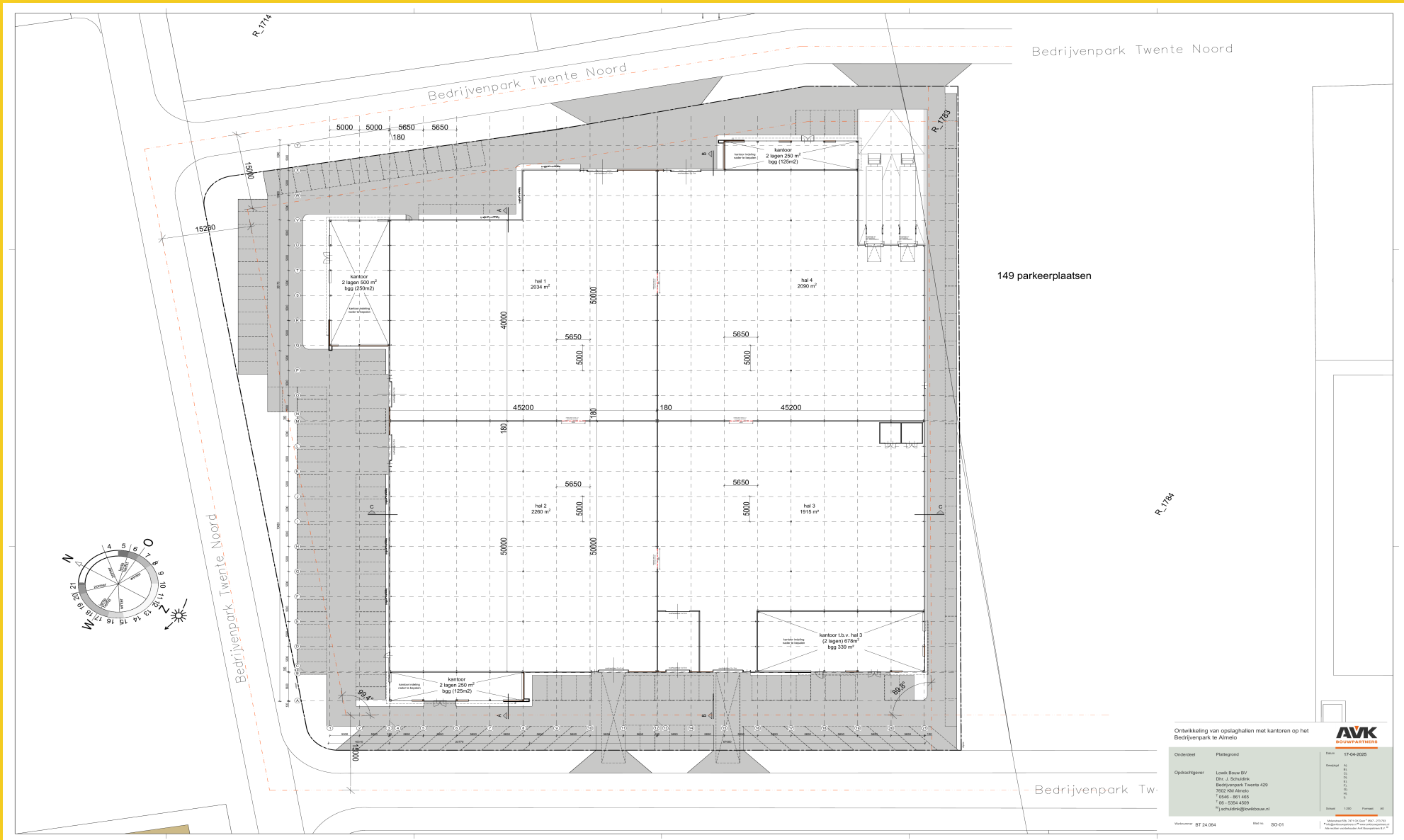


# 5 Plattegrond



Oppervlakten

# Plattegrond



Ontwikkeling van opslaghalten met kantoren op het Bedrijvenpark te Almelo

**AVK**  
Bouwpartners

Onderdeel	Plattegrond	Datum	17-04-2025
Opdrachtgever	Lewis Bouw BV Dir. J. Schuurke Bedrijvenpark Twente 429 7022 AM Almelo T: 0545 - 691 400 F: 0545 - 6008 M: schuurke@lewisbouw.nl	Ontworpen door	AVK
		Gecheckt door	AVK
		Goedgekeurd door	AVK
		Beoordeld door	AVK
		Bevestigd door	AVK

Versionnummer: BT 24.064      Titel nr.: SD-01

• Afbeelding: 1:100 (A4)      • Afbeelding: 1:100 (A4)      • Afbeelding: 1:100 (A4)  
• Afbeelding: 1:100 (A4)      • Afbeelding: 1:100 (A4)      • Afbeelding: 1:100 (A4)





## Artikel 6 Bedrijf - 4.2

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor "Bedrijf - 4.2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) onder de categorieën 2 tot en met 4.2;
  - b. ter plaatse van de aanduiding "sb-dwb" een bedrijf voor draadtrekkende en walsende bewerkingen gemengd";
  - c. ter plaatse van de aanduiding "sb-pu" een puinbreker;
  - d. ter plaatse van de aanduiding "sb-vga" een gevaarlijk afval verwerkend bedrijf;
  - e. ter plaatse van de aanduiding "ri" een risicobedrijf;
  - f. ter plaatse van de aanduiding "k" een zelfstandig kantoor;

met de daarbij behorende andere werken en andere bouwwerken welke passen binnen de bestemming, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, infrastructuur, beplanting, waterpartijen, verhardingen ten behoeve van voetpaden en verblijfsgebied, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zoals waterlopen, waterpartijen, waterberging, retentievijvers e.d., voorzieningen van openbaar nut, ontsluitingswegen en langzaamverkeerroutes zoals voet- en fietspaden en de daarbij behorende voorzieningen, geluidswerende voorzieningen, overige bijbehorende voorzieningen en bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut.

met dien verstande dat :

- de oppervlakte van een bouwperceel niet meer dan 20.000 m2 mag bedragen;
- de voorgeschreven afstanden zoals genoemd in de bij deze voorschriften behorende Bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten, in acht worden genomen;
- risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen", slechts zijn toegestaan op percelen welke op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'risicovolle inrichting' (ri) voorzover de toepasselijke grenswaarden of richtwaarden voor het risico en de risicoafstanden, de rond met deze aanduiding aangegeven percelen gelegen gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-lpg', niet worden overschreden;
- overige risicovolle inrichtingen die niet zijn genoemd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen de plaatsgebonden 10-6 veiligheidszone van de eigen perceelsgrenzen niet overschrijden;
- zelfstandige kantoren, detailhandelsbedrijven en bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen niet zijn toegestaan;
- buiten de grens van het gezonede industrieterrein, zoals is opgenomen in bijlage 2 behorende bij de regels, inrichtingen zoals bedoeld in bijlage 3 van de regels niet zijn toegestaan.

### 6.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming Bedrijf - 4.2 mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met uitzondering van bedrijfswoningen, met dien verstande dat:

1. de gebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
2. de afstand van een gebouw tot de as van de openbare weg nergens minder dan 15 meter mag bedragen;
3. voor het bebouwingspercentage de aanwijzingen op de plankaart gelden; dit bebouwingspercentage wordt berekend over de gronden die zijn gelegen binnen het bouwperceel;
4. voor de bouwhoogte de aanwijzingen op de plankaart gelden;
5. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen ten minste 3 meter bedraagt;
6. de goothoogte van nutsvoorzieningen maximaal 3 meter en de oppervlakte van deze voorzieningen maximaal 125 m2 bedraagt;
7. de hoogte van andere bouwwerken:
  - a. voorzover de bouwwerken zijn gelegen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, maximaal de toegestane bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt;
  - b. voorzover het bouwwerk buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak is gelegen maximaal 2 meter bedraagt met uitzondering van:
    - (reclame)masten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 8 meter mag bedragen;
    - terreinafscheidings, waarvan de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

bestemmingsplan "Bedrijvenpark Twente / Wendelgoor" , 2010/1900

115

### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken en bouwpercelen alsmede de inrichting van de gronden voor wat betreft de aanleg en omvang van parkeer- en groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van wegen indien dit noodzakelijk is:

1. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
2. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
3. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken; onder onevenredig wordt in ieder geval verstaan dat de aangrenzende gronden en bouwwerken niet meer gebruikt kunnen worden dan waarvoor deze bedoeld zijn;
4. ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding;
5. in verband met de gewenste parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein;
6. in verband met handhaving van de voorgeschreven parkeernormen.

### 6.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 17 vrijstelling te verlenen:

- a. van het bepaalde in lid 6.1. voor:
  - het vestigen van bedrijven/bedrijvigheid die naar aard en omvang zijn gelijk te stellen met de bedrijven/bedrijvigheid zoals vermeld op de plankaart maar niet vermeld zijn in de bij deze voorschriften behorende Bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  - het vestigen van bedrijven/bedrijvigheid die naar de aard en omvang is gelijk te stellen met bedrijven/bedrijvigheid behorende tot de naast hoger gelegen categorie als toegestaan volgens de plankaart.
  - de vestiging c.q. uitoefening van een risicovolle inrichting, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, met dien verstande dat de toepasselijke grenswaarden, richtwaarden voor het risico en de risicoafstanden ten aanzien van (geprojecteerde) kwetsbare objecten in acht worden genomen;
  - open opslag, uitsluitend waar dit volgens de kaart is toegestaan;
  - havens en loswallen.
- b. van het bepaalde in lid 6.2
  - in sub 1 teneinde de bebouwing op te richten buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
  - in sub 3 tot verhoging van het bebouwingspercentage met ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel;
  - in sub 4 voor de verhoging van de maximaal voorgeschreven bouwhoogte tot 20 meter;
  - in sub 5 ten behoeve van de vermindering van de voorgeschreven afstanden tot de perceelsgrenzen;
  - in sub 7 tot verhoging van de maximale hoogte van (reclame)masten en verlichtingsarmaturen met maximaal 4 meter;
  - in sub 7 tot verhoging van de maximale hoogte van terreinafscheidings met maximaal 1 meter.
2. Vrijstelling, zoals bedoeld in lid 1 wordt slechts verleend, indien:
  - a. de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
  - b. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  - d. de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
  - e. indien er voldoende parkeermogelijkheden voor bezoekers op het eigen terrein aanwezig zijn
  - f. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;

116

bestemmingsplan "Bedrijvenpark Twente / Wendelgoor" , 2010/1900

- g. het verlenen van vrijstelling uit milieuhygiënisch oogpunt bezien, aanvaardbaar is.

#### **6.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het bepaalde in artikel 17 vrijstelling te verlenen van:

- a. het gebruik van gronden die naar aard en omvang zijn gelijk te stellen met bedrijven/bedrijvigheid zoals vermeld op de plankaart maar niet vermeld zijn in de bij deze voorschriften behorende Bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- a. het gebruik van gronden die naar aard en omvang zijn gelijk te stellen met bedrijven/bedrijvigheid behorende tot de naast hoger gelegen categorie als toegestaan volgens de plankaart;
- b. het bepaalde in lid 3.1 voor detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of geproduceerde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsactiviteiten.

2. Vrijstelling, zoals bedoeld in lid 1 wordt slechts verleend, indien:

- a. de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
- b. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
- e. indien er voldoende parkeermogelijkheden voor bezoekers op het eigen terrein aanwezig zijn
- f. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
- g. het verlenen van vrijstelling uit milieuhygiënisch oogpunt bezien, aanvaardbaar is.

# 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”**



**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](mailto:info@binc.nl)

[www.binc.nl](http://www.binc.nl)

