



**Te koop**

**Bedrijvenpark Twente Noord 0 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:



**Koen van de Riet**

Vastgoedadviseur



06 27 44 22 55



koen@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

## **Nieuw en onderscheidend bedrijfsverzamelgebouw met 42 hoogwaardige units!**

Binnenkort in verkoop: een modern en kwalitatief hoogwaardig bedrijfsverzamelgebouw bestaande uit twee representatieve gebouwen met in totaal 42 bedrijfsunits. Het project onderscheidt zich door de doordachte architectuur, solide bouw kwaliteit en een hoog afwerkingsniveau.

Gebouw A omvat 20 bedrijfsunits en kenmerkt zich door een gevarieerde opzet met kop-, eind-, basis- en premium units. Gebouw B bestaat uit 22 bedrijfsunits en beschikt over dezelfde gevarieerde opzet. Beide gebouwen vormen samen een samenhangend en representatief geheel.

Binnen het project wordt onderscheid gemaakt in verschillende unittypes. De premium units beschikken over een volledige verdiepingsvloer en bieden daarmee optimale gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld voor een combinatie van opslag en kantoor. De eindunits zijn voorzien van een verdiepingsvloer van circa 50% en beschikken daarnaast over een eigen, afgesloten buitenterrein, wat extra flexibiliteit biedt. De basisunits vormen een functionele en efficiënte instapvariant binnen het project.



# Kenmerken

## **Bouwjaar**

2026

## **Oppervlakte pand**

Vanaf ca. 39 m<sup>2</sup>

## **Locatie**

Bedrijvenpark Twente Noord in Almelo

## **Parkeren**

Voldoende parkeergelegenheid op terrein

## **Vraagprijs**

Vanaf € 67.500,- v.o.n., te vermeerderen met BTW

# 2 Omschrijving

## Locatie

Het complex is gelegen op Bedrijvenpark Twente Noord, dit terrein is gelegen ten noordwesten van de stad Almelo en is tevens het grootste bedrijventerrein van Almelo. De infrastructuur op en rondom het bedrijventerrein is erg goed. Het bedrijventerrein is goed bereikbaar middels de Bedrijvenparksingel welke in verbinding staat met de N36. De N36 staat in verbinding met de Rijksweg A35. Tevens is het bedrijventerrein goed ontsloten met het openbaar vervoer, met bushaltes op loopafstand en het NS-station Almelo in de nabije omgeving.

## Bereikbaarheid

### Kadastrale gegevens

Gemeente: Ambt-Almelo

Sectie: R

Nummers: 1569 en 1571

Totaal groot: 5.885 m<sup>2</sup>

### Bestemmingsplan

Voor dit object geldt het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Twente / Wendelgoor' met enkelbestemming 'Bedrijf' en als functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2'.

### Zekerheidsstelling koop

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

## Voorzieningen

Het object zal worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

- Iedere unit beschikt over een eigen meterkast met aansluitingen voor water en elektra. (exclusief de basis units)
- Het gebouw wordt gerealiseerd met hoogwaardige isolatiewaarden voor de gevels, het dak en de begane grondvloer, wat bijdraagt aan een energiezuinig gebruik.
- De units worden onderling gescheiden door solide gasbeton binnenwanden, wat zorgt voor een goede geluidsisolatie en een verhoogde brandveiligheid tussen de afzonderlijke units.
- Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig voor parkeren en het manoeuvreren met voertuigen.
- De kozijnen worden uitgevoerd in onderhoudsarme materialen.
- De constructie van het gebouw is geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen. (enkele units uitgesloten)
- Er zijn mogelijkheden om reclame-uitingen aan de gevel te plaatsen.
- De bedrijfsunits krijgen een gevelhoogte van circa 7,0 meter.
- Het buitenterrein wordt volledig uitgevoerd met betonklinkers.

De belangrijkste kenmerken van het project zijn onder andere:

- Gasbeton binnenwanden met een dikte van 150 mm, wat zorgt voor een solide, duurzame en geluidswerende scheiding tussen de units.
- Ramen op de verdieping, waardoor extra daglichttoetreding ontstaat en de verdiepingvloer functioneel kan worden gebruikt voor bijvoorbeeld kantoorruimte (enkele units).
- Mogelijkheid tot het realiseren van een afgesloten buitenterrein bij de eindunits, wat extra functionaliteit biedt voor opslag of buitenruimte.
- Een vloerbelasting op de begane grond van circa 1.250 kg/m<sup>2</sup>, waardoor de units geschikt zijn voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten.
- Oprichting van een professionele Vereniging van Eigenaren (VvE) die zorgdraagt voor het beheer, onderhoud en de uitstraling van het complex.
- Iedere unit wordt standaard voorzien van een meterkast met groepenkast en een wateraansluiting. (exclusief basis units)

**Vraagprijs**

De unit zijn beschikbaar vanaf € 67.500,- vrij op naam, te vermeerderen met BTW.

**Voorbehoud**

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

**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.

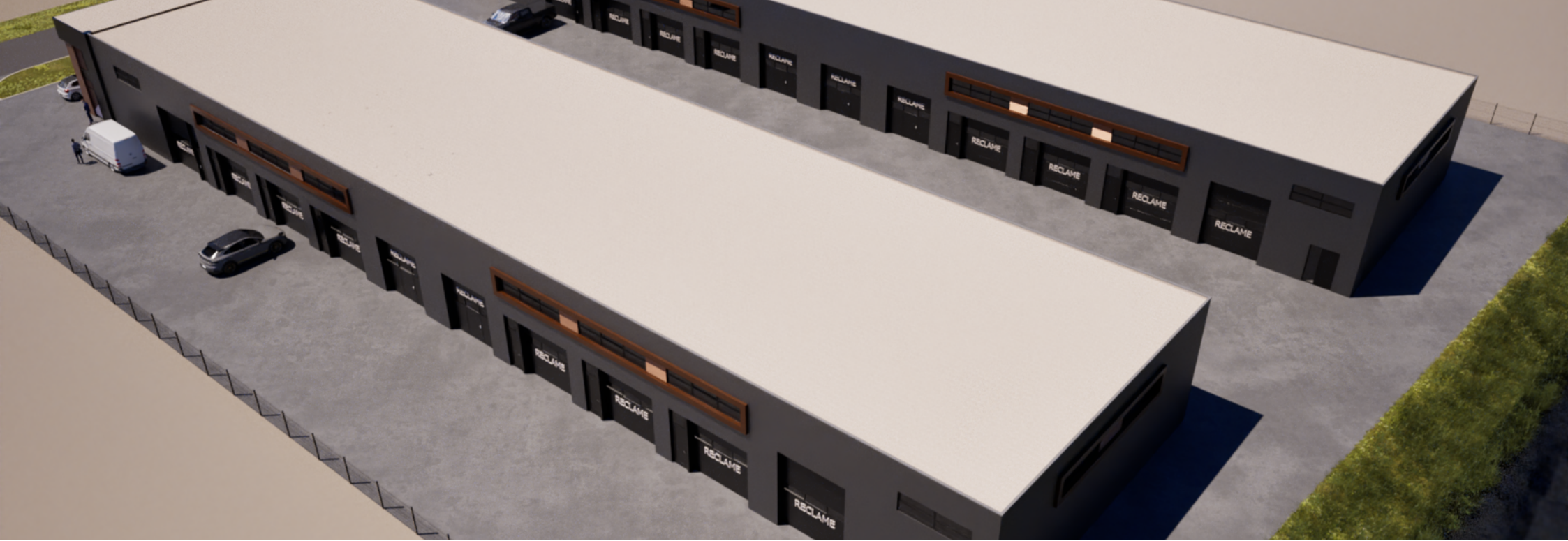




# 4 Foto's







# 5 Plattegrond Gebouw A



- BEGANE GROND - Gebouw A



# Plattegrond Gebouw B



- BEGANE GROND - Gebouw B



## 6 Locatie

### Locatie

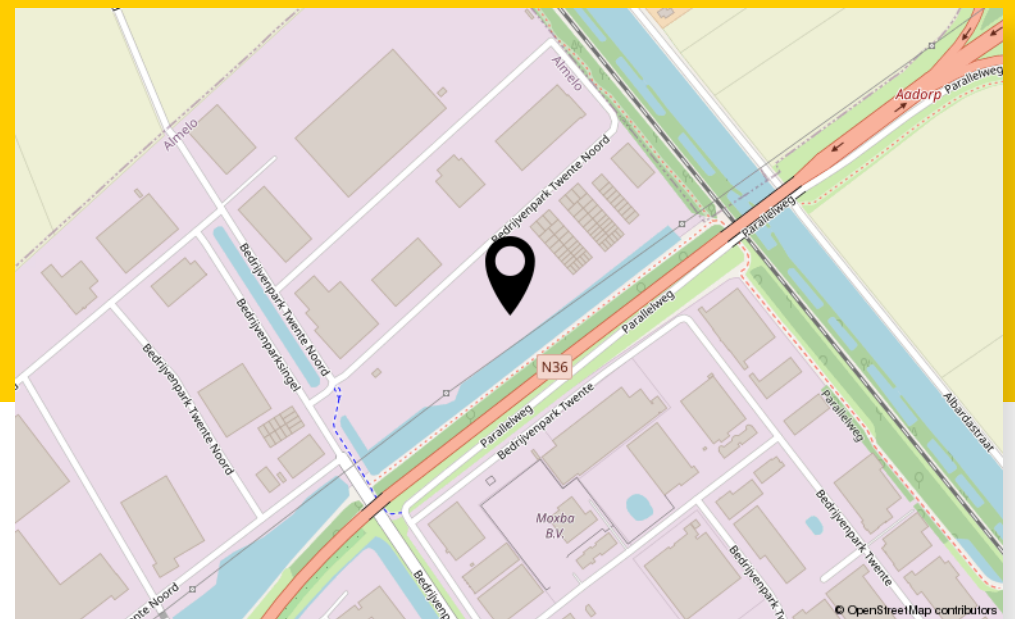
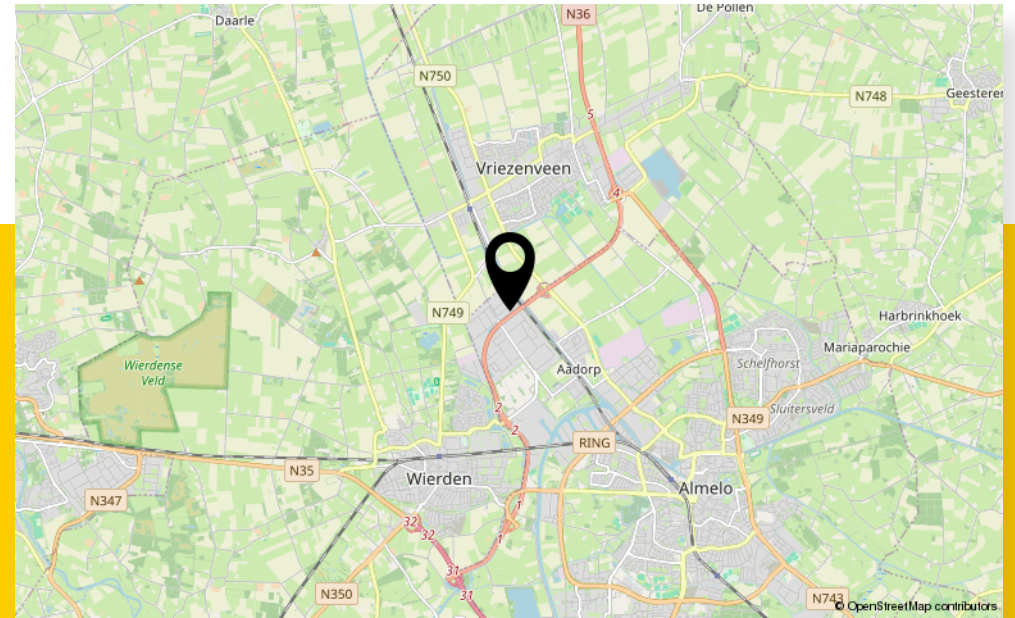
Het complex is gelegen op Bedrijvenpark Twente Noord, dit terrein is gelegen ten noordwesten van de stad Almelo en is tevens het grootste bedrijventerrein van Almelo. De infrastructuur op en rondom het bedrijventerrein is erg goed

### (Snel)wegen

Het bedrijventerrein is goed bereikbaar middels de Bedrijvenparingsingel welke in verbinding staat met de N36. De N36 staat in verbinding met de Rijksweg A35.

### Openbaar vervoer

Tevens is het bedrijventerrein goed ontsloten met het openbaar vervoer, met bushaltes op loopafstand en het NS-station Almelo in de nabije omgeving.



# 7 Kadastrale kaart

## Kadastrale kenmerken

Gemeente: Ambt-Almelo

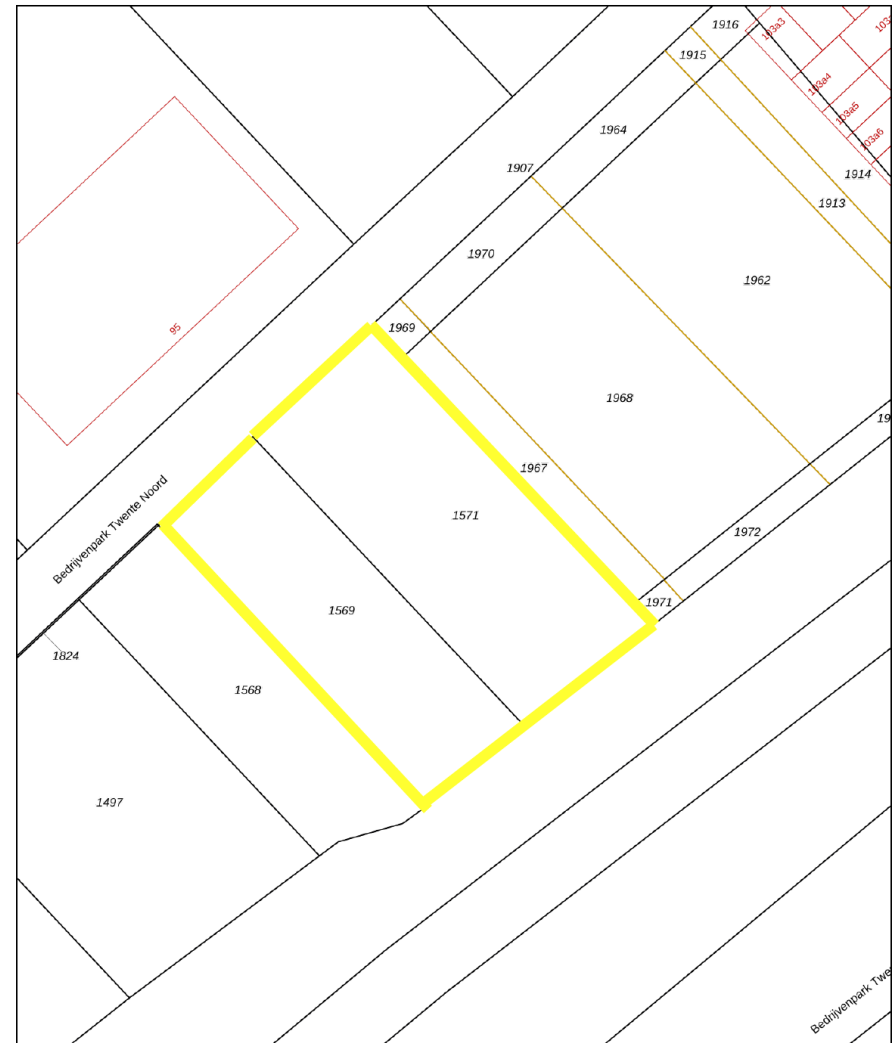
Sectie: R

Perceel: 1569, 1571

Oppervlakte: 5.885 m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: C.M.



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Ambt-Almelo

Sectie R

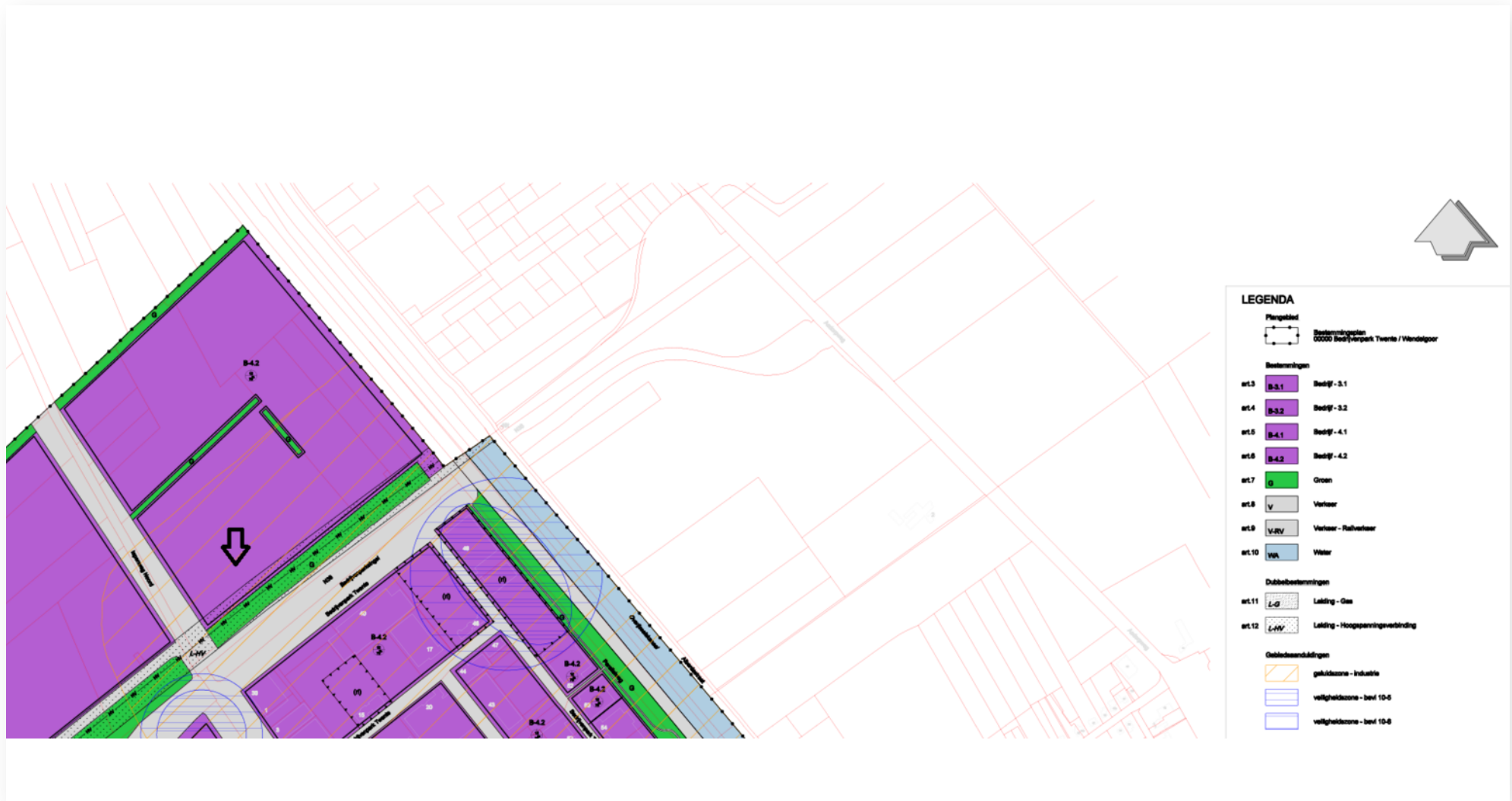
Perceel 1571

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 databankrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 8 Bestemmingsplan

Voor dit object geldt het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Twente / Wendelgoor' met enkelbestemming 'Bedrijf' en als functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2'.



## 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 langzaamverkeer routes 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 gezoneerde 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”**



**Koen van de Riet**

Vastgoedadviseur



06 27 44 22 55



koen@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)

