



Perceel van ruim 8.100 m²

Ca. 3.460 m² bedrijfsruimte

Ook geschikt voor herontwikkeling

TE KOOP BEDRIJFSCOMPLEX

Violenhoeksweg 19, Wierden

Vragen? Bel Roy Duijn | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verkoop bieden wij u aan, een functioneel bedrijfscomplex aan de Violenhoeksweg 19 te Wierden, oorspronkelijk gebruikt ten behoeve van textielproductie. Het complex heeft een totale oppervlakte van ca. 3.460 m² en staat op een royaal perceel van ruim 8.100 m², waarvan een groot deel verhard is. Het perceel leent zich daarmee ook erg goed voor eventuele herontwikkeling tot nieuwe bedrijfsruimten.

De bestaande gebouwen zijn uitermate geschikt voor groot opslag en zijn voorzien van onder andere overheaddeuren, gladde betonvloeren en lichtstraten.

Het bedrijfscomplex is gelegen op een goede locatie vlakbij de oprit van de A35 en N35, waardoor onder andere Enschede en Hengelo uitstekend te bereiken zijn. Ook de A1 richting Amsterdam en Duitsland is op slechts enkele minuten rijafstand gelegen.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Wierden Dorp" met als enkelbestemming "Bedrijventerrein" en deels functieaanduiding "Bedrijf tot en met categorie 3.2" en deels "Bedrijf tot en met categorie 3.1". Zie bijlage voor verdere toelichting.

Kadastraal

Gemeente	Wierden
Sectie	M
Nummer(s)	1354 en 1355
Groot	Gezamenlijk 8.120 m ²

Bouwjaar

1954.

Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 3.460 m².

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca. 3.460 m ²
Totaal		ca. 3.460 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.





OPLEVERINGSNIVEAU

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

- Gladde betonvloeren
- Overheaddeuren
- Lichtstraten
- Verlichtingsarmaturen (TL)
- Deels verhard buitenterrein
- Elektrotechnische installaties (recent gekeurd)



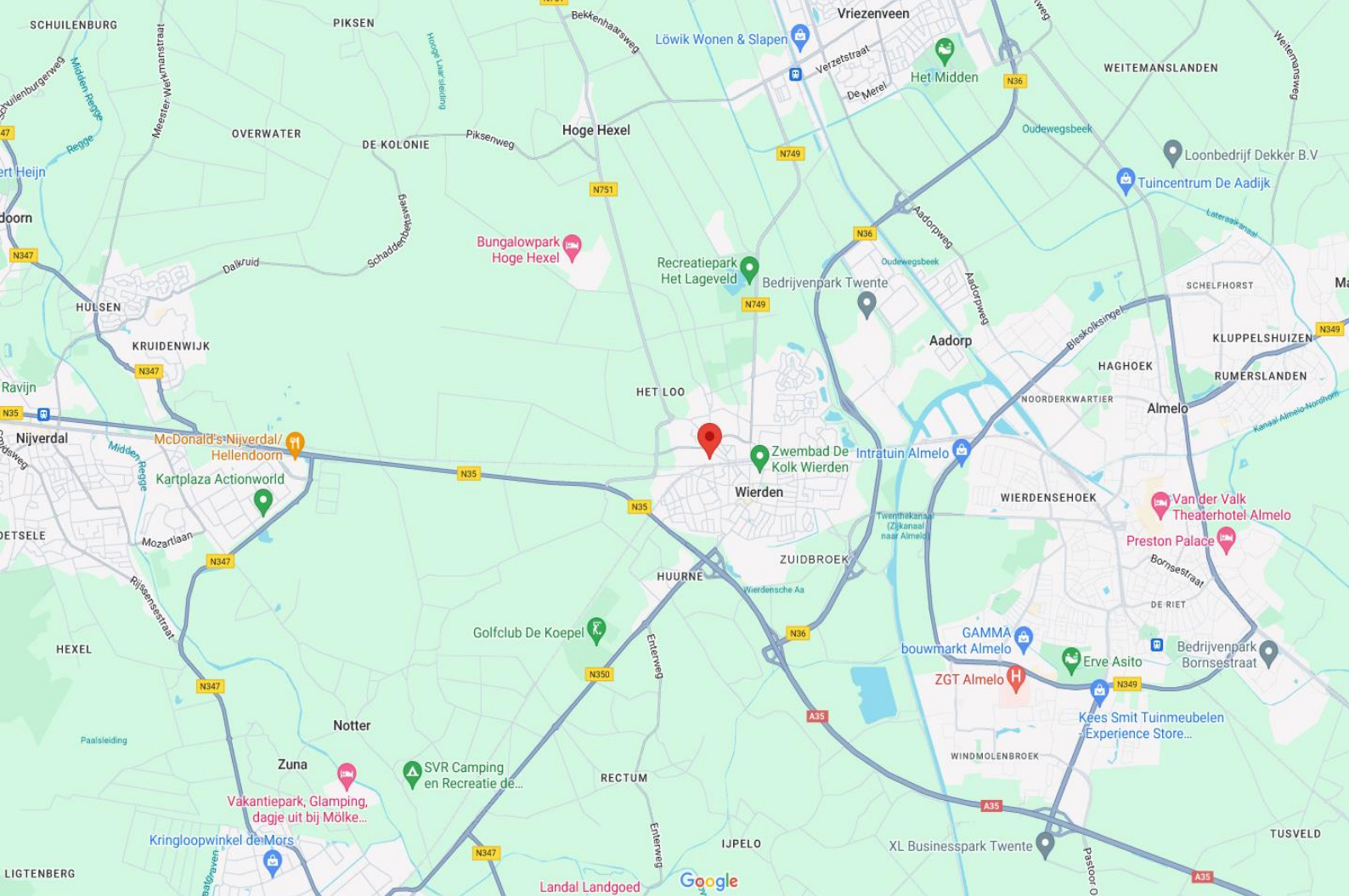
KOOPGEGEVENS

Koopsom

€ 1.250.000,-- kosten koper.

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij of af te geven aan de notaris uiterlijk 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.



LOCATIE

Bereikbaarheid

Het bedrijfscomplex bevindt zich op een gunstige locatie, vlakbij de op- en afritten van zowel de A35 als de N35. Hierdoor zijn naast Almelo, plaatsen als Enschede, Hengelo en Nijverdal gemakkelijk bereikbaar. Bovendien is de A1 richting Amsterdam en Duitsland slechts op enkele minuten rijden afstand gelegen en het treinstation van Wierden bevindt zich op loopafstand.

Omgevingsfactoren

Het object is gelegen aan de rand van een industrieel gebied waar verschillende soorten bedrijven actief zijn. Onder andere Woolderink Technische Installaties, Samitex Exclusieve Stoffen en EDP Europe zijn gevestigd in de nabije omgeving.

Tevens is aan de achterzijde van het perceel gemeentegrond gesitueerd ten behoeve van waterberging.

Milieubodemgesteldheid

Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voortzetting van het huidige gebruik belemmert of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object, dan wel het nemen van andere maatregelen (IBC-variant; isoleren, beheersen en controleren).

Locatieaanduiding

Het object ligt op een ruim perceel aan de rand van het industrieterrein. Aan de achterzijde loopt het treinspoor tussen Wierden en Nijverdal.

Parkeren

Op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

Bijzonderheden

Verkoper heeft de mogelijkheid de kadastrale grenzen in onderling overleg te optimaliseren.

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.



Roy Duijn
053 485 22 44

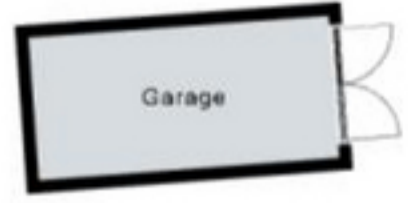


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN




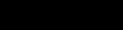
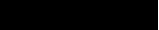
Kadastrale aanduiding	Wierden M 1355 <small>Kadastrale objectidentificatie: 069000135570000</small>
Kadastrale grootte	4.310 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	236536 - 486634
Ontstaan uit	Wierden M 887

AANTEKENINGEN


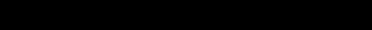
Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8732/50 Zwolle	Ingeschreven op	27-12-1995
Naam gerechtigde			
Adres			
Geboren		te	
<small>Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen</small>			
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1 Eigendom (recht van)

Aandeel			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8732/50 Zwolle	Ingeschreven op	27-12-1995
Naam gerechtigde			



BETREFT

Wierden M 1355

UW REFERENTIE

Wtij

GELEVERD OP

04-09-2024 - 11:02

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11185840177

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

03-09-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

03-09-2024 - 14:59

BLAD

2 van 2

Adres

[Redacted address]

Geboren

[Redacted birth date]

te

[Redacted location]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Wierden M 1354](#)

Kadastrale objectidentificatie: 069000135470000

Locatie **Violenhoeksweg 19**
7641 BD Wierden

BAG identificatie: 0189010000001301

Kadastrale grootte 3.810 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 236567 - 486634

Ontstaan uit [Wierden M 888](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 6386/37 Zwolle](#)

Ingeschreven op 04-09-1989

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

< Opnieuw zoeken

Violenhoeksweg 19, 7641BD Wierden

▼ Toon documenten op gekozen locatie

Violenhoeksweg 19, 7641BD Wierden

bestemmingsplan Wierden Dorp
Bestemmingsplan Wierden
meer kenmerken ▼
vastgesteld 25-10-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij de regels Toelichting Bijlagen

Overig

Bestemmingsvlakken (3)

- Bedrijventerrein >
- Verkeer - Railverkeer >
- Waarde - Archeologie 2 >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

- bedrijf tot en met categorie 3.2
- bedrijf tot en met categorie 3.1

Gebiedsaanduidingen (2)

< Opnieuw zoeken

Violenhoeksweg 19, 7641BD Wierden

▼ Toon documenten op gekozen locatie

Violenhoeksweg 19, 7641BD Wierden

bestemmingsplan Wierden Dorp
Bestemmingsplan Wierden
meer kenmerken ▼
vastgesteld 25-10-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij de regels Toelichting Bijlagen

Overig

Bestemmingsvlakken (5)

- Bedrijventerrein >
- Verkeer - Railverkeer >
- Waarde - Archeologie 2 >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

- bedrijf tot en met categorie 3.2
- bedrijf tot en met categorie 3.1

Gebruiksaanwijzingen (2)

< Opnieuw zoeken

Violenhoeksweg 19, 7641BD Wierden

▼ Toon documenten op gekozen locatie

Violenhoeksweg 19, 7641BD Wierden

bestemmingsplan Wierden Dorp
Bestemmingsplan Wierden
meer kenmerken ▼
vastgesteld 25-10-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij de regels Toelichting Bijlagen

Overig

Bestemmingsvlakken (3)

- Bedrijventerrein >
- Verkeer - Railverkeer >
- Waarde - Archeologie 2 >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

- bedrijf tot en met categorie 3.2
- bedrijf tot en met categorie 3.1

Gebruiksaanwijzingen (2)

Artikel 7 Bedrijventerrein

- [7.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [7.2 Bouwregels](#)
- [7.3 Nadere eisen](#)
- [7.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [7.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [7.6 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [7.7 Wijzigingsbevoegdheid](#)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijventerrein](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 1**', bedrijven tot en met categorie 1 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 2**', bedrijven tot en met categorie 2 van [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- 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](#);
- 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](#);
- 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](#);
- ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel**', tevens detailhandel;
- ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel volumineus**', tevens volumineuze detailhandel;
- ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - opslag en verkoop vuurwerk**', tevens opslag en verkoop van vuurwerk;

met daarbijbehorende:

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

met inachtneming van het volgende:

- opslag is toegestaan;
- detailhandel is niet toegestaan;
- Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan;
- inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het besluit M.E.R. 1994 zijn niet toegestaan;
- 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:

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

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

- de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan:
 - 75 m²;
 - 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.



Goed verzekerd met Snelder Zijlstra Verzekeringen

Of je nu net begonnen bent als ondernemer of recentelijk wijzigingen hebt doorgevoerd binnen jouw bedrijf, onze verzekeringsadviseur staat voor je klaar. Samen inventariseren we welke verzekeringen er al afgesloten zijn en welke nog nodig zijn voor jouw onderneming. Wij lopen zorgvuldig na of ze aansluiten op de actuele situatie van jouw bedrijf.

De best passende verzekering voor

- ✓ Gebouwen
- ✓ Bedrijfsschade
- ✓ Aansprakelijkheid
- ✓ Werknemers
- ✓ Transport
- ✓ Mobiliteit

Contact opnemen?

Onze verzekeringsadviseur komt graag langs voor een vrijblijvende check-up. Neem contact op voor meer info!

053 485 22 55

verzekeringen@snelderzijlstra.nl

snelderzijlstra.nl

*Plan een
kosteloze
check-up!*



[snelderzijlstra.nl/
zakelijk-verzekeren](https://snelderzijlstra.nl/zakelijk-verzekeren)



Niels Voortman
Adviseur
zakelijke verzekeringen