



# TE KOOP / TE HUUR

## LOGISTIEKE BEDRIJFSRUIMTE MET KANTOOR

Columbus ong., Almelo

Prijs: op aanvraag



# Kenmerken & specificaties



Te koop / Te huur	circa 9.350 m <sup>2</sup> waarvan nog circa 6.228 m <sup>2</sup> beschikbaar
Locatie	Bedrijventerrein XL Business Park Twente
Bestemming	bestemmingsplan "XL Businesspark Twente tranche 3" met vigerende enkelbestemming "Bedrijventerrein"
Prijs	op aanvraag
Aanvaarding	verwachte oplevering Q2 2025

# Omschrijving

Aan de entree van het XL-Businesspark op uitstekende zichtlocatie aan de A35 wordt dit duurzame en logistieke bedrijfsgebouw met kantoorruimte gerealiseerd. Het object heeft een totale oppervlakte van ruim 9.350 m<sup>2</sup> en kan gehuurd worden in delen vanaf ca. 2.900 m<sup>2</sup>. Het complex zal worden geleverd inclusief diverse loading docks, overheaddeuren en vrije hoogte van ca. 14 meter en kan nog naar wens van gebruiker worden aangepast.

## Indeling en metrages

Het logistieke centrum omvat ca. 9.357 m<sup>2</sup> waarvan nog circa 6.228 m<sup>2</sup> beschikbaar is voor de verhuur en is onderverdeeld in verschillende hallen die onderling schakelbaar zijn.

### Hal A

Bedrijfsruimte:	ca. 2.260 m <sup>2</sup>
Mezzanine:	ca. 215 m <sup>2</sup>
Kantoor(begane grond):	ca. 27 m <sup>2</sup>
Kantoor (1e v.d.):	ca. 209 m <sup>2</sup>
Kantoor (2e v.d.):	ca. 189 m <sup>2</sup>
Dakterras:	ca. 18 m <sup>2</sup>

### Hal B

Bedrijfsruimte:	ca. 2.258 m <sup>2</sup>
Mezzanine:	ca. 215 m <sup>2</sup>
Kantoor (begane grond)	ca. 27 m <sup>2</sup>
Kantoor (1e v.d.):	ca. 209 m <sup>2</sup>
Kantoor (2e v.d.):	ca. 189 m <sup>2</sup>
Dakterras:	ca. 18 m <sup>2</sup>

### Hal C (VERHUURD)

Bedrijfsruimte:	ca. 2.479 m <sup>2</sup>
Kantoor/showroom:	ca. 341 m <sup>2</sup>
Kantoor (1e v.d.):	ca. 309 m <sup>2</sup>

### Hal D

Bedrijfsruimte:	ca. 197 m <sup>2</sup>
Opslag (1 verd.)	ca. 197 m <sup>2</sup>

De oppervlakten zijn gemeten door de 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.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Ambt-Almelo

Sectie: O

Nummer: 1841

Grootte: 12.392 m<sup>2</sup>

# Omschrijving

## Bedrijfsruimte:

- dak hoogte 15 m<sup>1</sup>;
- vloerbelasting 2.500 kg per m<sup>2</sup>;
- betonnen vloer (vlakheidsklasse in overleg);
- LED verlichting (250 lux);
- 4 loading docks (elektrisch bedienbaar);
- 6 elektrisch bedienbare overheaddeuren;
- geïsoleerde gevels, dak en vloer;
- vloerverwarming;
- daglichttoetreding;
- voldoende 230v en 400v aansluitingen.

## Kantoorruimte:

- moderne entree;
- verwarming en koeling d.m.v. luchtwarmtepomp;
- ventilatiesysteem;
- systeemplafonds v.v. geïntegreerde LED verlichting (500 lux);
- sanitaire voorzieningen;
- pantry voorziening;
- dakterras;
- focus op welzijn werknemers;
- wijziging afmeting vloeroppervlak mogelijk.

## Algemeen:

- fietsenstalling;
- diverse laadpalen voor laden elektrische auto's;
- dakterras;
- ventilatiesysteem;
- kantoor C wordt voorzien van een personenlift;
- zonnepanelen.

## Locatie

Gelegen op bedrijventerrein XL Businesspark Twente ten zuiden van Almelo en in de nabijheid van de A35. In de nabije omgeving zijn Timberland, VDL, Vtech, Bleckmann, Kees Smit, Bolk Transport en Emergo gevestigd.

## Bereikbaarheid auto

De bereikbaarheid middels via de snelweg is zeer goed. Het bedrijvenpark is direct gelegen aan de A35 (Zwolle – Almelo – Hengelo – Enschede – Duitse grens). Tevens bevindt de verbinding met de A1 (oost-westroute van Amsterdam – Amersfoort - Apeldoorn - Hengelo - Duitse grens) zich in de directe nabijheid.

## Bereikbaarheid water

Het XL Businesspark Twente is direct gelegen aan het Twentekanaal. Het Twentekanaal sluit aan op het landelijke netwerk van rivieren en kanalen. Aan dit kanaal bevindt zich CTT Almelo. Deze container terminal verzorgt de afhandeling van containers uit de scheepvaart. Hierdoor is een dagelijkse afvaart mogelijk naar bijvoorbeeld de haven in Rotterdam.

## Parkeergelegenheid

Zeer ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, bestaande uit 98 parkeerplaatsen.

## Bestemmingsplan

Gelegen in bestemmingsplan "XL Businesspark Twente tranche 3" met vigerende enkelbestemming "Bedrijventerrein".



# Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Hal A	
Bedrijfsruimte	circa 2.260 m <sup>2</sup>
Mezzanine	circa 215 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte (begane grond)	circa 27 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte (1e verdieping)	circa 209 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte (2e verdieping)	circa 189 m <sup>2</sup>
Dakterras	circa 18 m <sup>2</sup>
Hal B	
Bedrijfsruimte	circa 2.258 m <sup>2</sup>
Mezzanine	circa 215 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte (begane grond)	circa 27 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte (1e verdieping)	circa 209 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte (2e verdieping)	circa 189 m <sup>2</sup>
Dakterras	circa 18 m <sup>2</sup>

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.



# Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Hal C (VERHUURD)	
Bedrijfsruimte	circa 2.479 m <sup>2</sup>
Kantoor/showroom	circa 341 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte (1e verdieping)	circa 309 m <sup>2</sup>
Hal D	
Bedrijfsruimte	circa 197 m <sup>2</sup>
Opslag (1e verd.)	circa 197 m <sup>2</sup>

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.



# Prijsgegevens

**Prijs**

Op aanvraag.

**Servicekosten**

Nader te bepalen.

**Huurtermijn**

Uitgangspunt 10 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 ter grootte van een bruto kwartaalverplichting.

**Huurovereenkomst**

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

**Aanvaarding**

Verwachte oplevering Q2 2025.

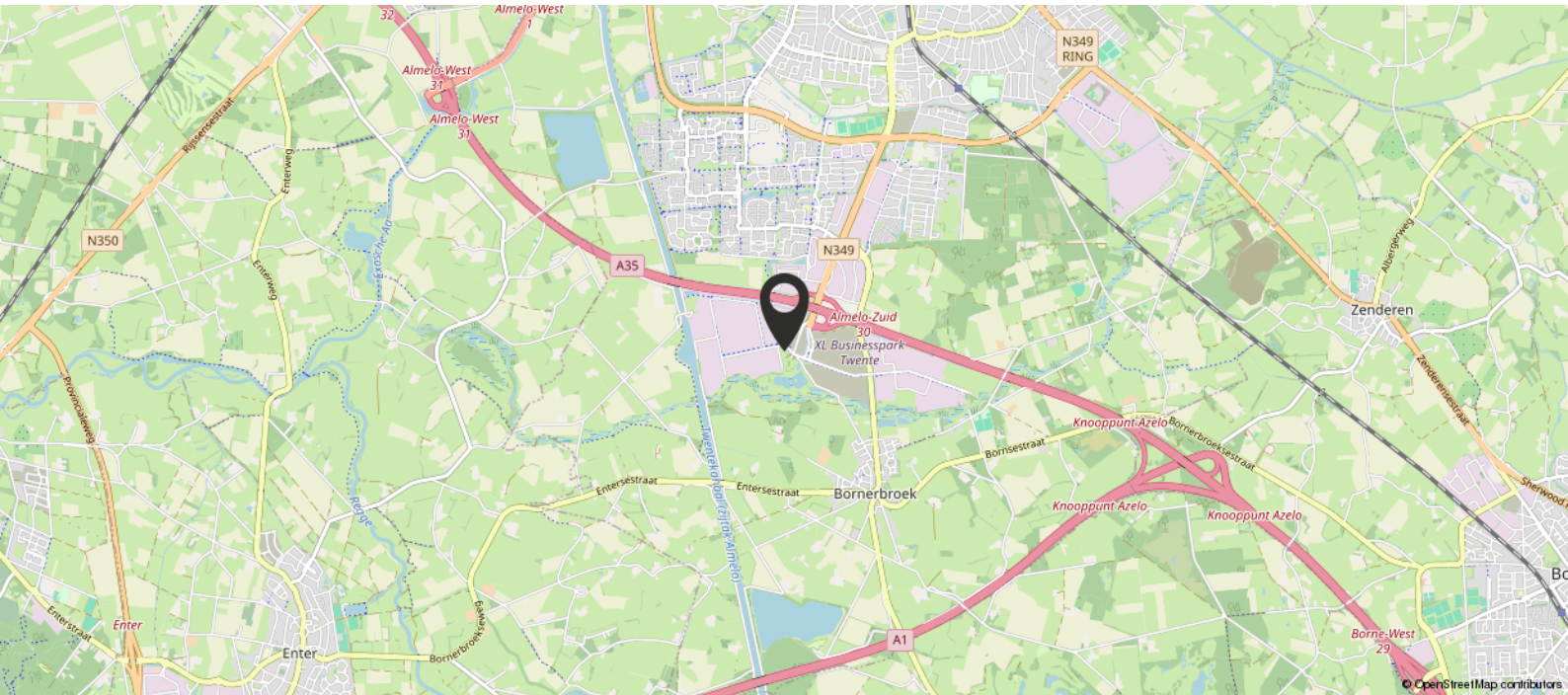
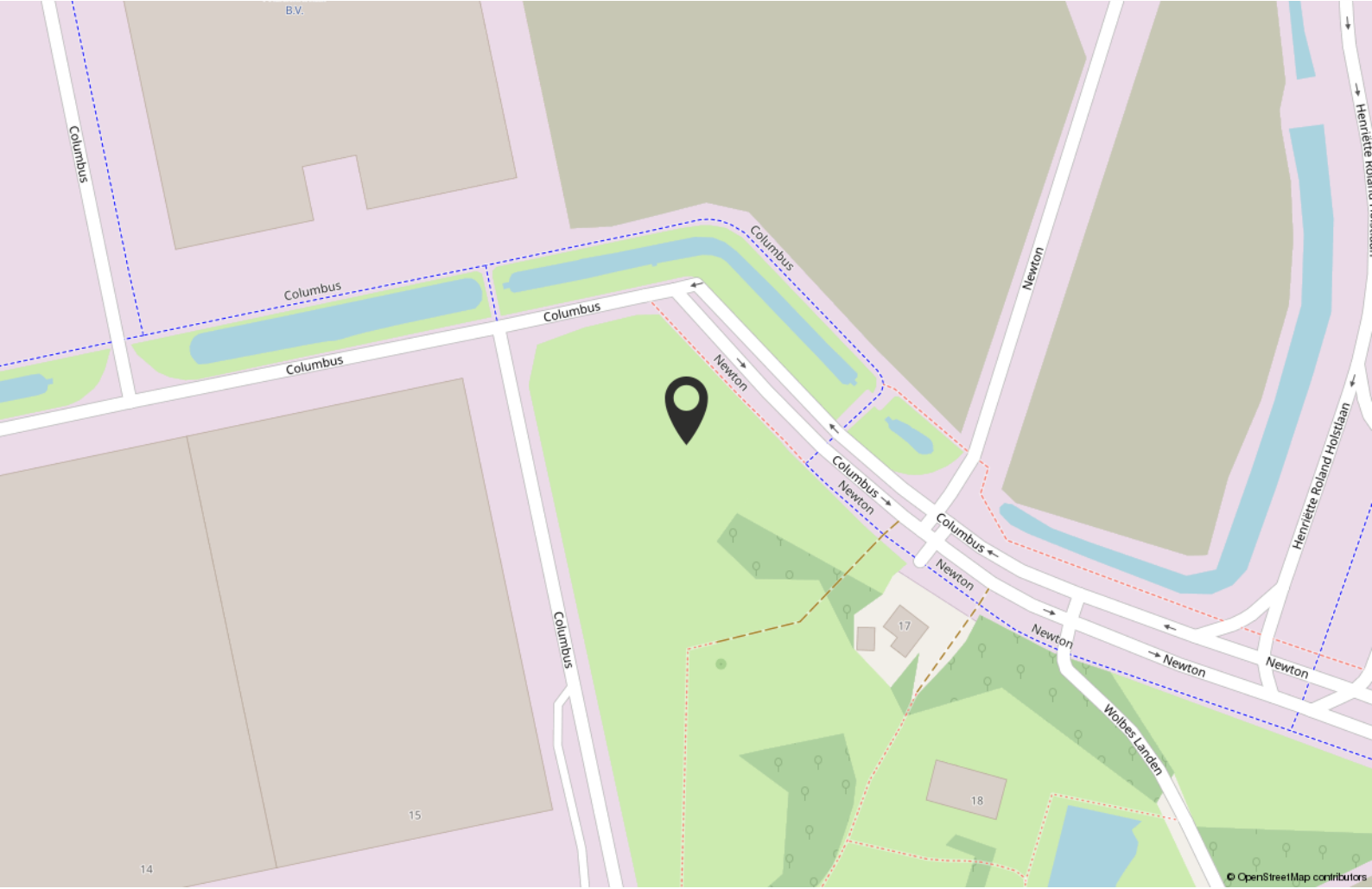




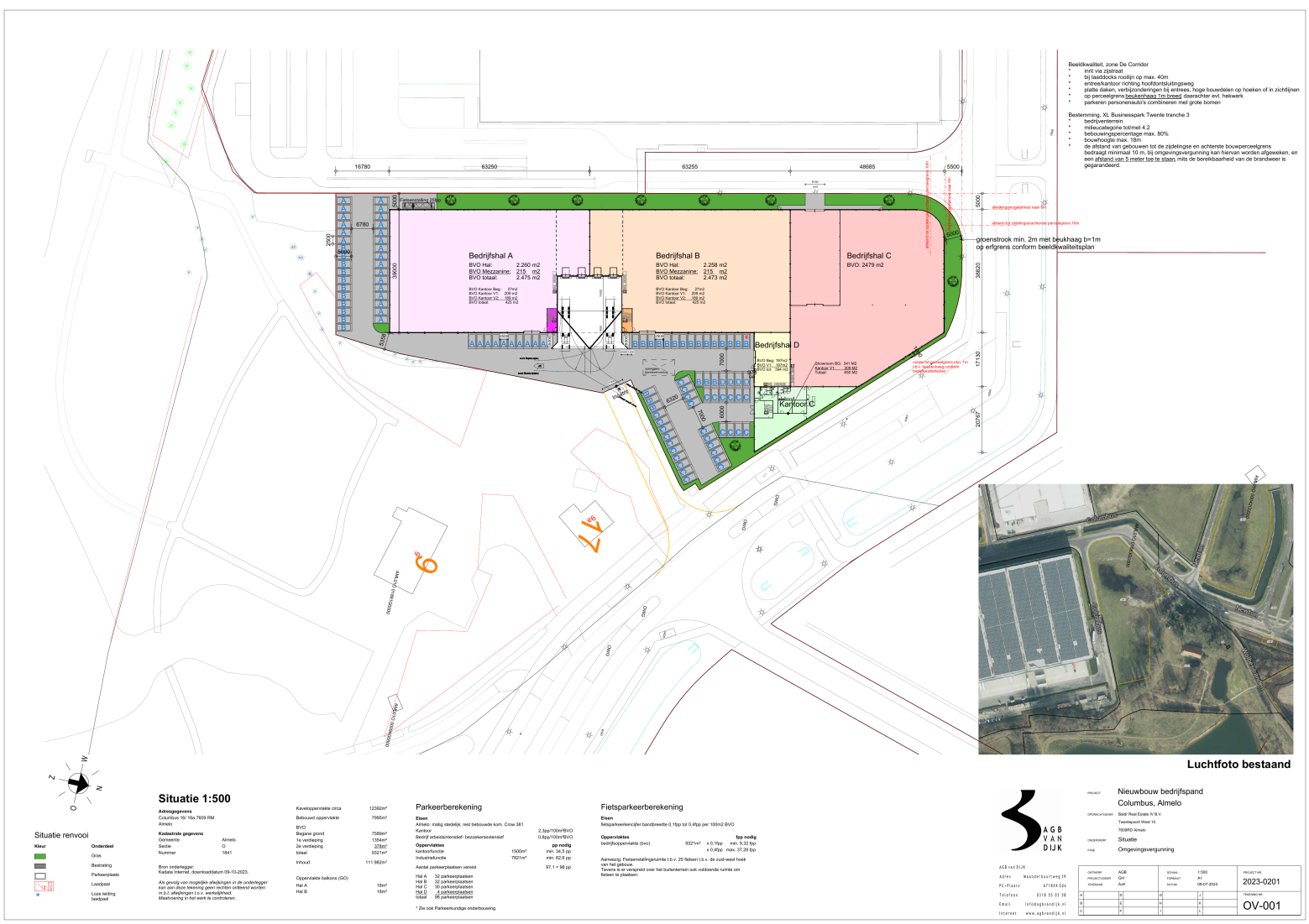




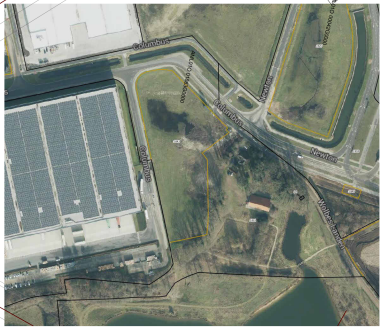
# Locatie



# Plattegrond gedetailleerde situatie



- Beleidskwaliteit zone De Corridor
  - Inti via zijstraat
  - Bij hoofdrijdrij op max. 40m
  - oriëntatie richting hoofdringrij
  - plaats stellen, verplaatsingen bij oriëntatie, hoge bouwvlak op hoeken of in zijrijen
  - op peroneergrens **beukhaag 2m breed** draairoler evl. hekwerk
  - parkeren persoonsauto's combi's met grote bomen
- Bestemming: XL Businesspark Tweente tranche 3
  - bebouwingstype
  - minimumvloeroppervlakte totmet 4.2
  - bebouwingsoverbrenging max. 80%
  - bouwhoogte max. 18m
  - de afstand van gebouwen tot de zijgelede en achterste bouwperoneergrens bedraagt minimaal 10 m, bij omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, en een afstand van 5 meter tot de staal mits de bereikbaarheid van de brandweer is gegarandeerd



Luchtfoto bestand

### Situatie 1:500

**Adresgegevens**  
Columbus 16 van 163 Rd  
Aimelo

**Kadastrale gegevens**  
Compartiment: Aimelo  
Sectie: Q  
Natuur: 1541

**Bestemmingsplan**  
Kadaster: Nieuw, doorlooptijd: 03-10-2023.

**Planologische**  
Aan grond van mogelijk afwijkingen op de onderliggende planologische bestemming, dient te worden overgeleend worden met de afwijkingen t.o.v. de bestemming. Afwijkingen van de bestemming.

Kenmerk	Waarde
Perceeloppervlakte (m²)	122227
Bebouwde oppervlakte	78567
BVO	78567
Bouwen grond	78567
in verhouding	13547
in verhouding	13547
toeslag	55217
inval	111 8427
Oppervlakte bebouwing (GO)	187
Har B	187

Parkerberekening	
<b>Eisen</b>	Aimelo: 100% auto's, met bebouwd kom. Class 3B1
<b>Kantoor</b>	2.300/1000/BVO
<b>Bedrijf administratieve</b>	0.800/1000/BVO
<b>Oppervlakte</b>	opp. nodig
<b>keuze/keuze</b>	min. 34,3 pp
<b>keuze/keuze</b>	min. 121,4 pp
<b>Aantal parkeerplaatsen</b>	97,1 = 98 pp

Fietsparkerenberekening	
<b>Eisen</b>	Tempozone/rijrij breedte 0,10p tot 0,40p per 1000/2 BVO
<b>Oppervlakte</b>	93277
<b>keuze/keuze (m²)</b>	4.070p
<b>opp. nodig</b>	max. 0,23 tot
<b>opp. nodig</b>	max. 0,23 tot
<b>opp. nodig</b>	max. 0,23 tot

**Nieuwbouw bedrijfspand**  
**Columbus, Aimelo**

ontwerper: B&B Real Estate N.V.  
Tussendat Meet 10  
393600-0000

locatie: Situatie  
Omgangingsvergunning

datum	AGB	titel	1:200	projectnr.
03-10-2023	AGB	OV-001	2023-0201	












# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



0 20 40 60 80 100m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente    Ambt-Almelo	
— (black line)	Voorlopige kadastrale grens	Sectie                            O	
— (yellow line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel                        1841	
— (red line)	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 februari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Bestemmingsplan

## XL Businesspark Twente tranches 1 en 2

Bestemmingsplan Gemeente Almelo  
meer kenmerken >  
vastgesteld 19-12-2017 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (2)**

- Groen >
- Bedrijventerrein >

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

**Functieaanduidingen (3)**

- bedrijf tot en met categorie 4.2
- gemengd
- cultuurhistorische waarden

**Maatvoeringen (3)**

240037\_482761 (P) | Versie 1.78.0

# Bestemmingsplan

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### • Artikel 3 Bedrijventerrein

Toelichting bekijken

#### ○ 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) tot maximaal categorie 3.2;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) tot maximaal categorie 4.1;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) tot maximaal categorie 4.2;
- d. de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 1' tevens:
  1. één pickup point;
  2. één horecaondernemingen uit horecacategorie 1;
  3. verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' tevens een vaarweg en een laad- en losplaats;

met inachtneming van het volgende:

- g. bedrijven ten behoeve van de opslag van:
  1. professioneel vuurwerk zijn niet toegestaan;
  2. consumentenvuurwerk zijn toegestaan mits de veiligheidsafstand zoals bedoeld in het Vuurwerkbesluit binnen het eigen bouwperceel valt, dan wel uitsluitend over openbaar gebied, waar geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn, dan wel mogen worden gerealiseerd;
- h. risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- i. detailhandel (conform artikel 1.22) als nevenactiviteit;
- j. bij de onder lid a t/m e genoemde functies behorende kantoren tot een maximum van 1.500 m<sup>2</sup> b.v.o. per bedrijf;
- k. wegen, paden en andere verhardingen (waaronder ontsluitingen en calamiteitsroutes);
- l. groenvoorzieningen;

# Bestemmingsplan

- m. parkeervoorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterpartijen en waterlopen, infiltratie, berging en afvoer hemelwater;
- p. voorzieningen ten behoeve van scheepvaartbeheer en scheepvaartverkeersbegeleiding zoals lichten, verkeerstekens en bakens;

met de daarbij behorende:

- q. terreinen;
- r. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## o 3.2 Bouwregels

### ▪ 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte bedraagt minimaal de ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 1' de minimale bouwhoogte 6 m;
- e. voor zover een bebouwingspercentage is opgenomen, mag de gezamenlijke oppervlakte van bebouwing niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage';
- f. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste bouwperceelgrens bedraagt minimaal 10 m;
- g. bouwen van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen is niet toegestaan.

### ▪ 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten bedraagt niet meer dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van scheepvaartbeheer en scheepvaartverkeersbegeleiding bedraagt niet meer dan 20 m;
- d. de bouwhoogte van kranen en installaties bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;

# Bestemmingsplan

- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' bedraagt de bouwhoogte van kranen maximaal 35 m en van silo's maximaal 18 m.

## ▪ 3.2.3 Laad- en losplaats

Ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' geldt:

- a. de loskade moet buiten de doorgaande oeverlijn liggen van het kanaal;
- b. de breedte van de inkassing/vaarweg dient tenminste 16,4 m te bedragen;
- c. de bouwhoogte van kranen bedraagt maximaal 35 m;
- d. de bouwhoogte van silo's bedraagt maximaal 18 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 18 m;
- f. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 18 m.

## ○ 3.3 Afwijken van de bouwregels

- a. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a en worden toegestaan dat een gebouw wordt gebouwd buiten het bouwvlak, waarvan de maximum hoogte niet meer mag bedragen dan de maximum hoogte in het aangrenzende bouwvlak, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 2. de verkeersveiligheid;
  - 3. de sociale veiligheid;
  - 4. de waterhuishoudkundige situatie;
  - 5. de milieusituatie; en
  - 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b voor het overschrijden van de toegestane bouwhoogte ten behoeve van schoorstenen, mits:
  - 1. de bouwhoogte van de schoorsteen maximaal 40 meter bedraagt;
  - 2. de doorsnede van de schoorsteen, gemeten boven de ter plaatse toegestane bouwhoogte van gebouwen, maximaal 3 m bedraagt;
  - 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.
- c. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b ter plaatse van de maximale bouwhoogte van 18 m en een bouwhoogte worden toegestaan tot maximaal 25 m. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning zal moeten worden getoetst aan:
  - 1. het beeldkwaliteitsplan;
  - 2. landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing;

# Bestemmingsplan

3. noodzakelijkheid voor de bedrijfsvoering;
  4. de verkeersproductie van het bedrijf en de daarmee samenhangende effecten binnen de gestelde grenzen blijven zoals is opgenomen in het inpassingsplan.
- d. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b ter plaatse van de maximale bouwhoogte van 30 meter en een bouwhoogte worden toegestaan tot maximaal 40 m. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning zal moeten worden getoetst aan:
1. het beeldkwaliteitsplan;
  2. landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing;
  3. noodzakelijkheid voor de bedrijfsvoering;
  4. de verkeersproductie van het bedrijf en de daarmee samenhangende effecten binnen de gestelde grenzen blijven zoals is opgenomen in het bestemmingsplan.
  5. de voorgenomen bebouwing vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt, blijkend uit een inrichtings-/bouwplan, inpasbaar is in relatie tot de omliggende bebouwing en de omgeving.
- e. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder d en een minimale bouwhoogte worden toegestaan van 4,5 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 1', mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de sociale veiligheid;
  4. lichthinder buiten het plangebied.
- f. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a en een bouwhoogte worden toegestaan van vlaggenmasten en lichtmasten tot maximaal 15 m, mits deze niet hoger is als het gebouw en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de sociale veiligheid;
  4. lichthinder buiten het plangebied.
- g. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder e en f en een bouwhoogte worden toegestaan van reclamezuilen tot maximaal 30 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de sociale veiligheid;
  4. lichthinder buiten het plangebied.
- h. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1, onder g voor het bouwen van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege

# Bestemmingsplan

het industrieterrein van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

- i. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1, onder f en een afstand van 5 meter toe te staan, mits de bereikbaarheid van de brandweer is gegarandeerd.
- o **3.4 Specifieke gebruiksregels**

- **3.4.1 Voorwaardelijke verplichting**

De waterhuishouding van de gronden dienen te worden ingericht en ingericht te blijven conform het waterhuishoudkundig plan 'Waterhuishouding en riolering XL Businesspark Fase I, II en III van het openbaar lichaam RBT' van 18 november 2011, binnen 3 maanden nadat het bouwperceel in gebruik is genomen voor bedrijfsmatige activiteiten.

- **3.4.2 Ontsluiting**

- a. de dichtstbijzijnde in- en/of uitrit van een bouwperceel moet op maximaal 200 meter van de hoofdontsluitingsweg gelegen zijn;
- b. per bouwperceel tot 5 ha zijn maximaal 4 in- en/of uitritten toegestaan, per bouwperceel groter 5 ha zijn maximaal 8 in- en/of uitritten toegestaan. Elke in- en/of uitrit is maximaal 9 meter breed;
- c. het bouwperceel wordt via een erfontsluitingsweg ontsloten op de hoofdontsluitingsweg;
- d. op een hoofdontsluitingsweg en een erfontsluitingsweg mag niet geparkeerd worden;
- e. in het plangebied dient een fietsverbinding van oost naar west en van noord naar zuid aanwezig te zijn;
- f. elk bedrijfspceel dient tweezijdig toegankelijk te zijn voor calamiteitendiensten;
- g. het plangebied moet op minimaal twee zijden ontsloten zijn voor calamiteitendiensten;

- **3.4.3 Strijdig gebruik**

- a. Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gebouwen als zelfstandige kantoren, bedrijfswoningen en detailhandel.
- b. bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover middels een akoestisch onderzoek is aangetoond dat:
  - 1. niet meer geluid wordt geproduceerd dan een gemiddeld bedrijf met milieucategorie 4, te weten gemiddeld 65 dB/m<sup>2</sup>, en
  - 2. uit toetsing van de zonebeheerder blijkt dat de grenswaarde ter plaatse van de zonegrens en de vastgestelde hogere grenswaarden (MTG's) niet worden overschreden.

- **3.4.4 Buiten opslag**

Ten aanzien van het gebruik van het open erf voor de opslag van materialen en goederen dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

# Bestemmingsplan

- a. de opslag niet zichtbaar is vanaf de snelweg;
- b. het open erf, gelegen buiten de bouwgrenzen, mag niet voor de opslag worden gebruikt;
- c. indien het betreft het open erf binnen de bouwgrenzen maar gelegen binnen 5 m vanaf de zijdelingse of achtergelegen perceelgrenzen mag door de opslag of de stalling, de brandveiligheid en de bereikbaarheid (bijv. voor de brandweer) van gebouwen niet worden belemmerd;
- d. van de opslag mag de hoogte, gerekend vanaf peil, niet meer bedragen dan 5 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "maximum hoogte opslag (m)" de hoogte van de opslag niet meer mag bedragen dan is aangegeven.

#### ▪ 3.4.5 Laad- en losplaats

Ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' is een laad- en losplaats toegestaan, met dien verstande dat:

- a. er ruimte langs de vaarweg vrijgehouden dient te worden voor de bereikbaarheid van hulpdiensten bij onverhoopte calamiteiten en voor het verrichten van onderhoudswerkzaamheden en inspecties;
- b. het laden en lossen van schepen met gevaarlijke en/of lichtontvlambare stoffen op de kade niet is toegestaan.

#### ○ 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 onder a, b en c voor een bedrijf in een of twee categorieën hoger dan de maximaal toegestane categorie, alsmede voor bedrijven die niet zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, mits deze bedrijfsactiviteiten qua hinder en overlast voor de omgeving gelijkgesteld kan worden met een bedrijf in de toegestane categorie.
- b. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 onder g, voor het toestaan van een vuurwerkbedrijf ten behoeve van professioneel vuurwerk, mits:
  1. wordt voldaan aan het bepaalde in het Vuurwerkbesluit, daaronder begrepen de in dat besluit opgenomen veiligheidsafstanden;
  2. een positieve verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt;
  3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    - het straat- en bebouwingsbeeld;
    - de sociale veiligheid.
  4. de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden niet onevenredig wordt aangetast.
- c. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 onder h voor het toestaan van een risicovolle inrichting danwel vergroten van de contour voor het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$ /jaar bij een bestaande risicovolle inrichting, mits het uit oogpunt van externe veiligheid mogelijk is, waarbij geldt dat:
  1. de contour voor het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$ /jaar vanwege de inrichting de grens van het bouwperceel niet mag overschrijden, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor zover de



# Bestemmingsplan

overschrijding betrekking heeft op de bestemmingen 'Groen', 'Water' en 'Verkeer';

2. een positieve verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt.
- d. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 onder j, voor het toestaan van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> b.v.o. aan bijbehorende kantoorruimten per bedrijf, mits:
  1. een verantwoording van het groepsrisico plaatsvindt;
  2. het oppervlak per bedrijf niet meer bedraagt dan 3.000 m<sup>2</sup> b.v.o.
- e. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.1, indien een aanpassing van het plan 'Waterhuishouding en riolering XL Businesspark Fase I, II en III van het openbaar lichaam RBT' van 18 november 2011 heeft plaatsgevonden waarmee de gemeente heeft ingestemd;
- f. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.2, onder a, voor het toestaan van de dichtstbijzijnde in- en/of uitrit van een bouwperceel op maximaal 800 meter van de hoofdonthoudingsweg, mits:
  1. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt aan de stedenbouwkundige uitgangspunten;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  3. er geen verkeersonveilige situaties ontstaan;
- g. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.2, onder b, voor het toestaan van meer in- en/of uitritten per bedrijfsperceel, mits:
  1. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt aan de stedenbouwkundige uitgangspunten;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  3. er geen verkeersonveilige situaties ontstaan;
- h. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.4 onder c voor het toestaan van opslag op minder dan 5 m van de zijdelingse bouwperceelsgrens mits er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van brandveiligheid en bereikbaarheid en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;
- i. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.5, onder b voor het toestaan van het laden en lossen van schepen met gevaarlijke en/of lichtontvlambare stoffen op de kade, mits:
  1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon-, werk- en leefklimaat door gevaar;
  2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- j. bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 1.28, voor het toestaan van een doorsnee-profiel van 25 m, mits:
  1. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt aan de landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten;

# Bestemmingsplan

2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
3. er geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

# Over ons

**Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.**

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en verken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!



**Directeur - eigenaar / vastgoedadviseur**

**Bart Wientjes**



06 - 53 73 03 43



[bart@boersenlem.nl](mailto:bart@boersenlem.nl)



**BOERS  
& LEM**

# Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Columbus 0 ong, Almelo



Scan deze code en  
bekijk ons aanbod  
op je mobiel!



# 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@BOERSENLEM | WWW.BOERSENLEM.NL**

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.