



**Snelder Zijlstra**  
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars



Functionele indeling

Vrije hoogte ca. 6,5 mtr.

# TE HUUR

## BEDRIJFSRUIMTE MET KANTOOR

Oppervlakte 1.605 m<sup>2</sup>

**Edisonstraat 9b, Almelo**

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan een bedrijfsruimte voorzien van kantoren en nevenruimten in twee bouwlagen in combinatie met een functionele bedrijfsruimte, gelegen op bedrijventerrein Bornsestraat, aan de Edisonstraat 9b te Almelo.

De bedrijfsruimte is geschikt voor zowel productie- als handelsbedrijven en kent ruim daglichttoetreding en een grote overheaddeur gesitueerd aan de achterzijde van het pand.

### Bestemmingsplan

'Bedrijventerrein Bornsestraat-Drienemanslanden' met als enkelbestemming 'Bedrijf' tot en met categorie 4.1". Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website: [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie)

### Kadastraal

Gemeente	Ambt-Almelo
Sectie	G
Nummer	3530 - deels

## Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 1.605 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Kantoorruimte (3 kantoor kamers)	ca. 75 m <sup>2</sup>
Begane grond	Toiletten / kleedruimte	ca. 35 m <sup>2</sup>
Begane grond	Bedrijfsruimte	ca. 1.345 m <sup>2</sup>
Eerste verdieping	Kantoorruimte (3 kantoor kamers)	ca. 100 m <sup>2</sup>
Eerste verdieping	Entresol/opslagruimte	ca. 50 m <sup>2</sup>
Totaal		ca 1.605 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.



## OPLEVERINGSNIVEAU

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

### Kantoorruimte

- CV (gas) installatie met radiatoren
- Entree met baliefunctie
- Plafond v.v. verlichtingsarmaturen
- Toiletten + douche (begane grond)
- Deels betegelde vloeren, deels laminaat
- Daglichttoetreding middels raampartijen
- De kantoorruimte beschikt over 6 separate kantoorruimten (3 op de begane grond + 3 op de verdieping)



### Bedrijfsruimte

- Betonnen vloeren
- Overheaddeur – elektrisch bedienbaar
- Vrije hoogte ca. 6,5 mtr.
- Verwarming middels stralingspanelen (gas gestookt – 4 banen verdeeld over de bedrijfsruimte)
- Diverse krachtstroomaansluitingen rondom
- Leidingstelsel t.b.v. perslucht rondom
- Led - verlichtingsarmaturen
- Kleed-/ wasruimte v.v. toiletten en douche
- Daglichttoetreding middels polycarbonaten lichtstraat

### Overig

- Omheind buitenterrein gesitueerd aan de achterzijde van het pand v.v. stalen toegangspoorten (medegebruik) t.b.v. laden en lossen.
- 12 parkeerplaatsen t.b.v. personenauto's gesitueerd aan de voorzijde van het pand.
- Fietsenstalling (medegebruik)
- Tussenmeters t.b.v. gas-, water- en elektraverbruik



## HUURGEGEVENS

### Huurprijs

€ 89.000,-- per jaar, te vermeerderen met btw.

### Huurtermijn

5 (vijf) jaar.

### Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 (vijf) jaar.



### **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 is uitstekend bereikbaar door haar ligging nabij de Bornsestraat (N743) en de Nijreessingel met in het verlengde de Rijksweg A35/A1. Omliggende dorpen en steden zoals Zenderen, Borne-Hengelo, Albergen, Wierden, Nijverdal en Bornerbroek zijn derhalve goed en snel bereikbaar.

In de directe nabijheid is een bushalte gevestigd waardoor het bedrijfscomplex per openbaar vervoer eveneens goed bereikbaar is. Het NS treinstation in het centrum van Almelo is op circa 10 minuten rijafstand dan wel 15 minuten fietsafstand gelegen.

### Omgevingsfactoren

Het bedrijvenpark 'Bornsestraat' te Almelo heeft een oppervlakte van circa 75 hectare en is gelegen ten zuidoosten van Almelo. Dit bedrijventerrein heeft een eigentijdse uitstraling en wordt gekenmerkt door met name industriële bedrijvigheid. Enkele gebruikers in de omgeving zijn Ganzeboom Transmissies Almelo, Verzinkerei Twente, Boomkamp Trading en VDL Enabling Technologies. Op het bedrijvenpark vindt een collectieve beveiliging plaats vanuit het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO), waarin bedrijvenkring Bornsestraat, Politie, de Gemeente en de Brandweer samenwerken.

### Parkeren

Op eigen terrein is voldoende gelegenheid tot parkeren en/of laden/lossen en stallingmogelijkheden.





## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

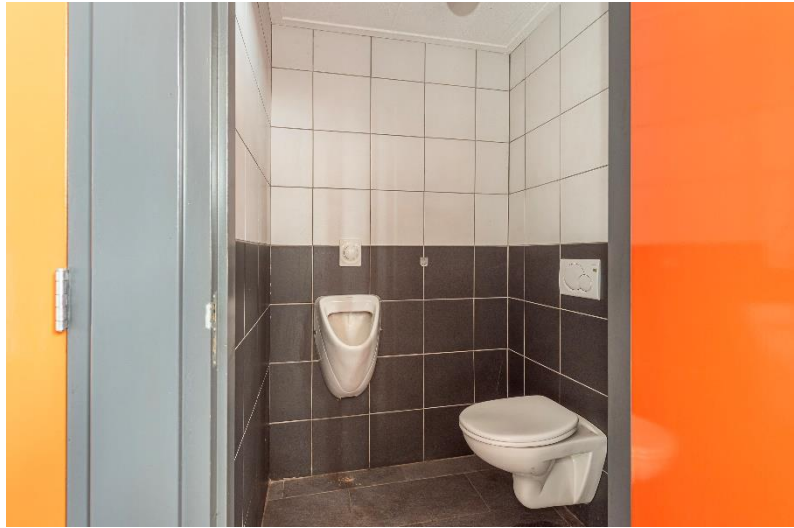
Aanvaarding per 01 januari 2025.

### 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 m<sup>2</sup> zijn kernbegrippen.



**Alexander Engelbertink**  
053 485 22 44



Hoedemakerplein 1 | 511 JR Enschede  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars

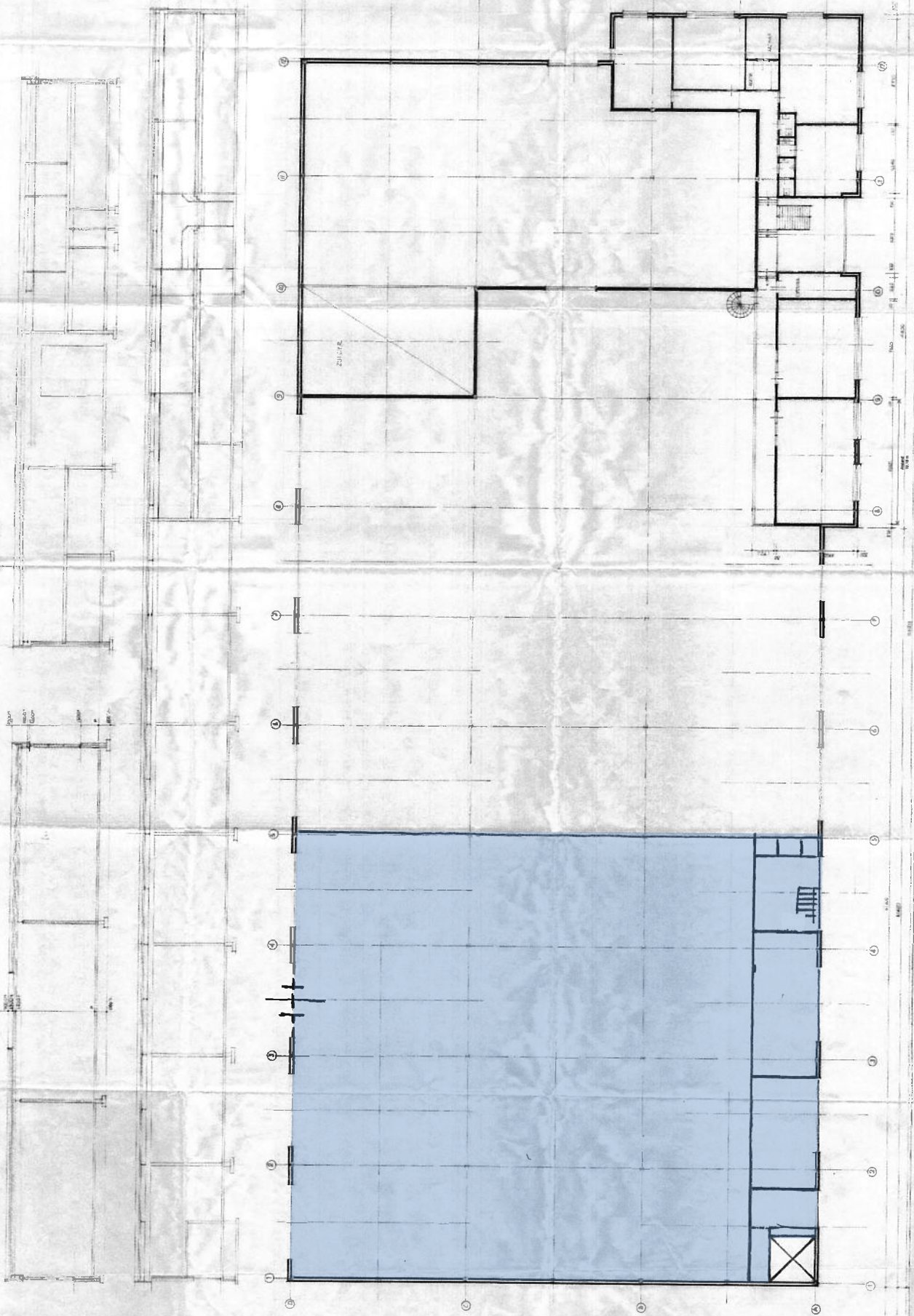
## BIJLAGEN

---

Edisonstraat gba te Almelo

Begane grond

Globale indelingstekening



BOUWTEKENING  
DIN EN ISO 15924  
AAN DE BOUWTOEGANG IN ALMELO  
MID 02  
GEM. 15.12.98  
SCHAL 4-100  
BOUWTEKENING  
VAN DE BOUWTOEGANG IN ALMELO  
MID 02  
GEM. 15.12.98  
SCHAL 4-100


Edisonstraat gb. de Almelo

Globale indelingslekening


1<sup>e</sup> Verdieping





 Te Huur  
Edisonstraat 9b te Almelo



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente: Ambt-Almelo</p> <p>Sectie: G</p> <p>Perceel: 3530</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 september 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.



Omgevingsloket Regels op de kaart

Opnieuw zoeken < Edisonstraat 9b, 7601PS Almelo

243327, 484200

Deze coördinaten liggen in Edisonstraat 9b, 7601PS Almelo Perceel Ambt Almelo (AML01) G 3530

Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Informatie

- BAG Panden
- Kadastrale Kaart
- Gemeentegrenzen
- Waterschapsgrenzen
- Provinciegrenzen
- Landsgrenzen

Achtergrond

- Topografie (BRT)
- Grootchalige topografie (BGT)
- Luchtfoto

Bedrijventerrein Bornestraat-Drienemanslanden

Bestemmingsplan Gemeente Almelo

meer kenmerken

vastgesteld 17-07-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (1)

- Bedrijf - 4.1

Bouvlakken (1)

- bouwvlak

Maatvoeringen (2)

- Maximum bouwhoogte (m) (1)
  - Maximum bouwhoogte (m): 10
- Maximum bebouwingspercentage (%) (1)
  - Maximum bebouwingspercentage (%): 70

Omgevingsloket Regels op de kaart

Opnieuw zoeken < Edisonstraat 9b, 7601PS Almelo

243327, 484200

Deze coördinaten liggen in Edisonstraat 9b, 7601PS Almelo Perceel Ambt Almelo (AML01) G 3530

Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Informatie

- BAG Panden
- Kadastrale Kaart
- Gemeentegrenzen
- Waterschapsgrenzen
- Provinciegrenzen
- Landsgrenzen

Achtergrond

- Topografie (BRT)
- Grootchalige topografie (BGT)
- Luchtfoto

Bedrijventerrein Bornestraat-Drienemanslanden

Bestemmingsplan Gemeente Almelo

meer kenmerken

vastgesteld 17-07-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (1)

- Bedrijf - 4.1

Bouvlakken (1)

- bouwvlak

Maatvoeringen (2)

- Maximum bouwhoogte (m) (1)
  - Maximum bouwhoogte (m): 10
- Maximum bebouwingspercentage (%) (1)
  - Maximum bebouwingspercentage (%): 70

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 6 Bedrijf - 4.1

Toelichting bekijken

#### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 4.1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) onder de categorieën 1 tot en met 4.1;
- b. open opslag als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'opslag' (op);
- c. een risicovolle inrichting ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi 10-6';
- d. de opslag- en verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' (vmb);
- e. een splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijf' (sb-sk);
- f. een autoreparatiebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'garage' (ga);
- g. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
- h. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

met de daarbij behorende gebouwen, overige bouwwerken, verhardingen en groenvoorzieningen.

Met dien verstande dat:

- de voorgeschreven afstanden zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1, 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', in acht worden genomen;
- bedrijven die voorkomen in de bij deze regels horende bijlage 2, Staat van geluidsdominante inrichtingen zijn niet toegestaan;
- risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan; uitgezonderd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi 10-6';

- overige risicovolle inrichtingen die niet zijn genoemd in het 'Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen' (BEVI), de plaatsgebonden 10-6 de veiligheidszone van de eigen perceelsgrenzen niet overschrijden;
- zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan.

## 6.2 Bouwregels

### 6.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- gebouwen worden binnen het **bouwvlak** gebouwd;
  - ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' bedraagt het **bebouwingspercentage** niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
  - ter plaatse van de aanduiding 'maximale/minimale bouwhoogte' de aanwijzing op de verbeelding geldt;
  - de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter, tenzij door de bouwgrens anders is bepaald;
  - afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen worden gehandhaafd mits gebouwd met vergunning of in overeenstemming met het hiervoor geldende bestemmingsplan.
- **Invouwen**

### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van reclame- en lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- de bouwhoogte van de overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

## 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing en **bouwpercelen**, aan de

inrichting van gronden voor wat betreft de aanleg en omvang van parkeer- en groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van wegen ten behoeve van:

- o. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- p. de verkeersveiligheid;
- q. de milieusituatie;
- r. de sociale veiligheid;
- s. het beschermen van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- t. de gewenste parkeer-, laad- en losmogelijkheden van voldoende omvang op eigen terrein.
- u. ter waarborging van brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding.

#### **6.4 Afwijken van de bouwregels**

- v. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1:
  - 23. onder a. tot de oprichting van bebouwing buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
  - 24. onder c. een verhoging van de maximale voorgeschreven bouwhoogte met 3 meter;
  - 25. onder d. ten behoeve van een vermindering van de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrenzen, mits hier uit oogpunt van brandbeheersing en brandbestrijding geen bezwaar bestaat;
  - 26. onder b. en een bebouwingspercentage toestaan tot 85% van het bouwperceel.
  
- b. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
  - 3. de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen.
  - 4. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
  - 5. de verkeersveiligheid, brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding gewaarborgd is;
  - 6. het verlenen van omgevingsvergunning uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
  - 7. de bebouwingskarakteristiek van de straat, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  - 8. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

## 6.5 Specifieke gebruiksregels

- i. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.
- b. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
  - 10. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan en het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
  - 11. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen op de onbebouwde gronden;
  - 12. bedrijven die voorkomen in de bij deze regels behorende bijlage 2, 'Staat van geluidsdominante inrichtingen';
  - 13. detailhandelsbedrijven, met uitzondering van activiteiten waarvan op grond van artikel 4.6 onder a1 en a2 omgevingsvergunning is verleend en detailhandel zoals deze bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en die bij omgevingsvergunning is toegestaan;
  - 14. horecabedrijven.

## 6.6 Afwijken van de gebruiksregels

- o. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.5 ten behoeve van:
  - 16. detailhandel in auto's, boten, caravans en daarmee rechtstreeks verband houdende onderdelen en materialen, mits daardoor geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de structuur van het plaatselijke en/of regionale distributieapparaat of een reeds bestaande verstoring wordt vergroot en in voldoende mate verzekerd is dat geen onevenredige verkeers- en/of parkeeroverlast zal optreden voor de omgeving;
  - 17. ondergeschikte detailhandel als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    - I. er is sprake van ter plaatse vervaardigde artikelen en er is geen sprake van een naar buiten toe zichtbare uitstraling als winkel;
    - II. de detailhandelsactiviteit blijft beperkt tot direct aan de hoofdactiviteit gerelateerde artikelen;
    - III. de fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten beperkt zich tot maximaal 25m<sup>2</sup>.

3. bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 tot en met 4.1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), met uitzondering van bedrijven die zijn opgenomen in bijlage 2, Staat van geluidsdominante inrichtingen;
4. de vestiging van een bedrijf/bedrijvigheid behorende tot de naast hoger gelegen categorie als toegestaan volgens de verbeelding welke naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd de categorieën 1 tot en met 4.1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);
5. de vestiging c.q. uitoefening van een risicovolle inrichting, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, met dien verstande dat:

I. de toepasselijke grenswaarden en richtwaarden voor het risico en de risicoafstanden ten aanzien van (geprojecteerde) kwetsbare objecten in acht worden genomen en;

II. de plaatsgebonden 10-6 veiligheidszone de eigen perceelsgrens niet overschrijdt en;

III. invulling wordt gegeven aan verantwoording van het groepsrisico.

- b. De vergunning als bedoeld in lid a kan slechts verleend worden indien:
  3. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
  4. de verkeersveiligheid, brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding gewaarborgd is;
  5. het verlenen van de vergunning uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
  6. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  7. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in artikel 6.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## 6.7 Wijzigingsbevoegdheid

- d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat;
  5. de aanduiding 'splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijf' van het betreffende perceel wordt verwijderd;
  6. de aanduiding 'verkooppunt van motobrandstoffen zonder lpg' van het betreffende perceel wordt verwijderd;
  7. de aanduiding 'open opslag' van het betreffende perceel wordt verwijderd;
  8. de aanduiding 'garage' van het betreffende perceel wordt verwijderd.
- 
- b. Burgemeester en wethouders wijzigen het plan zoals genoemd onder a. enkel indien van de mogelijkheden welke gegeven zijn door de aanduiding op het betreffende perceel geen gebruik meer wordt gemaakt.