



**Snelder Zylstra**  
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars



Energielabel A+

17 parkeerplaatsen op eigen terrein

# TE KOOP

## MODERN KANTOORGEBOUW

Stadscentrum Almelo

**De Werf 5, Almelo**

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Namens onze opdrachtgever bieden wij voor de verkoop aan een zeer representatief, grootschalig en binnenstedelijk kantoorgebouw, gelegen aan De Werf 5 te Almelo. Het kantoorgebouw is altijd in gebruik geweest bij de Coöperatieve Rabobank en is gelegen op een goed bereikbare locatie in het stadscentrum van Almelo. Het object heeft een energielabel A en beschikt over 17 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het kantoorgebouw bestaat uit 5 bouwlagen inclusief een kleine opslagkelder en is gelegen op een toplocatie tussen het NS trein-/busstation en het kernwinkelapparaat van Almelo. Tevens is de A35/A1 richting Amsterdam en Berlijn binnen 10 minuten met de auto te bereiken.

Bezichtigingen zijn mogelijk, echter enkel op afspraak.

### Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Centrum" met als enkelbestemming "Dienstverlening". Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website: [www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/](http://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/)

### Kadastraal

Gemeente	Stad-Almelo
Sectie	B
Nummer	11599, 11600, 11601 en 11711
Groot	gezamenlijk 2.328 m <sup>2</sup>

## Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 3.660 m<sup>2</sup> v.v.o. en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Kelder	Berging	ca. 70 m <sup>2</sup>
Begane grond	Entree, receptie, kantoorruimten, sanitair	ca. 1.363 m <sup>2</sup>
1e verdieping	Kantoorruimten, sanitair	ca. 1.247 m <sup>2</sup>
2e verdieping	Kantoorruimten, sanitair	ca. 950 m <sup>2</sup>
3e verdieping	Berging	ca. 30 m <sup>2</sup>
Totaal		ca. 3.660 m <sup>2</sup>

De oppervlakten zijn gemeten door middels een NEN 2580 meting.

De centrale entree met receptie in combinatie met diverse spreekkamers en kantoorruimten bevindt zich op de begane grond. Via het centrale trappenhuis en de lift zijn de verdiepingen goed bereikbaar.

De kantoorruimten bestaan grotendeels uit open vloeren en zijn geconcentreerd rondom een midden kern met het trappenhuis en de lift. Het kantoorgebouw beschikt tevens over een dakterras.

Het parkeerterrein behorend bij het complex is voorzien van een toegangspoort en is verdeeld eigendom en gemeenschappelijk in gebruik met de gemeente Almelo ten behoeve van openbaar parkeren. Op het gedeelte in eigendom van de Rabobank zijn 17 parkeerplaatsen gesitueerd.

## Bouwjaar

1990.



## OPLEVERINGSNIVEAU

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

### Kantoorruimten

- CV(gas) installatie met radiatoren
- Zeer representatieve entree v.v. automatische draaideur (tourniquet)
- Luchtbehandeling in combinatie met koeling/verwarming en inductie units voor lokale nakoeling/verwarming – individueel regelbaar bij verschillende ruimten
- Receptie - balie
- Scheidingswanden – bestaand, deels glas, deels metal-stud
- Systeemplafond met verlichtingsarmaturen – deels v.v. bewegingsdetectie
- Toiletgroepen op elke verdieping
- Douche op de begane grond
- Deels linoleum, deels vloerbedekking, deels plavuizen
- Koffiecorner/pantry
- Professionele keuken v.v. diverse apparatuur op de 1<sup>e</sup> verdieping
- Zonwering – elektrisch bedienbaar
- Kleine opslagruimte v.v. elektrische overheaddeur



## OPLEVERINGSNIVEAU

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

### Algemeen

- Energielabel A+
- Alarminstallatie
- Brandmeldinstallatie
- Toegangscontrolesysteem - tags
- Personenlift – Otis 10 personen
- Invalidentoilet – begane grond
- Aluminium kozijnen – draai-/kiep systeem
- 17 parkeerplaatsen op eigen terrein, gesitueerd tegenover de hoofdentree van het kantoorpand. Het parkeerterrein is voorzien van een slagboom.



## KOOPGEGEVENS

### Vraagprijs

€ 4.000.000,-- 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.

### Eigenaarlasten

2024 – WOZ eigenaar-gebruiker + Rioolheffing + BIZ + Zuiveringsheffing + Precario  
€ 24.679,30.

### Aanwezige inventaris

De aanwezige inventaris zoals bureaustoelen, bijbehorende bureaus en overig los meubilair kan door de koper separaat worden overgenomen. De overnamesom is afhankelijk van mogelijke interesse in delen dan wel het geheel en door partijen nader overeen te komen. Op verzoek zal een inventarislijst beschikbaar zijn.



## LOCATIE

### Bereikbaarheid

Het object is zowel met eigen als openbaar vervoer uitstekend te bereiken. De A35 met aansluitend de A1 richting Amsterdam is binnen ca. 8 minuten te bereiken via de Burgemeester van Ravenslootsingel, de Schoolstraat en de Henriëtte Holstlaan. Het NS-treinstation en het busstation zijn op circa 5 minuten loopafstand gelegen.

### Omgevingsfactoren / Locatieaanduiding

Het kantoorgebouw is gelegen in het stadscentrum van Almelo, tussen het station en de binnenstad, waar het kernwinkelapparaat zich bevindt. In de nabije omgeving zijn kantoren, restaurants en winkels gevestigd.

### Parkeren

Het object beschikt over een eigen parkeerterrein met 17 parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw. Daarnaast zijn in de nabije omgeving ruim voldoende parkeergelegenheden (betaald) zoals parkeergarage Havenpassage, welke gelegen is direct achter het kantoorgebouw.

### 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).



## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding in overleg en op korte termijn mogelijk.

### Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

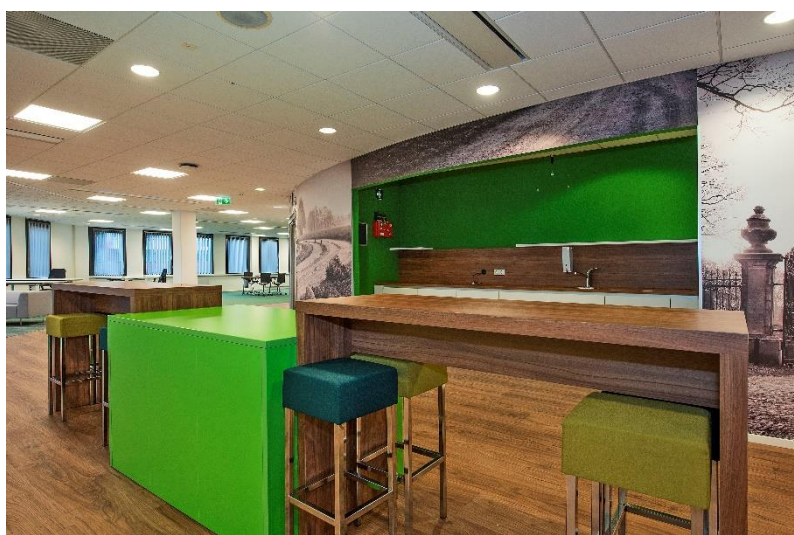
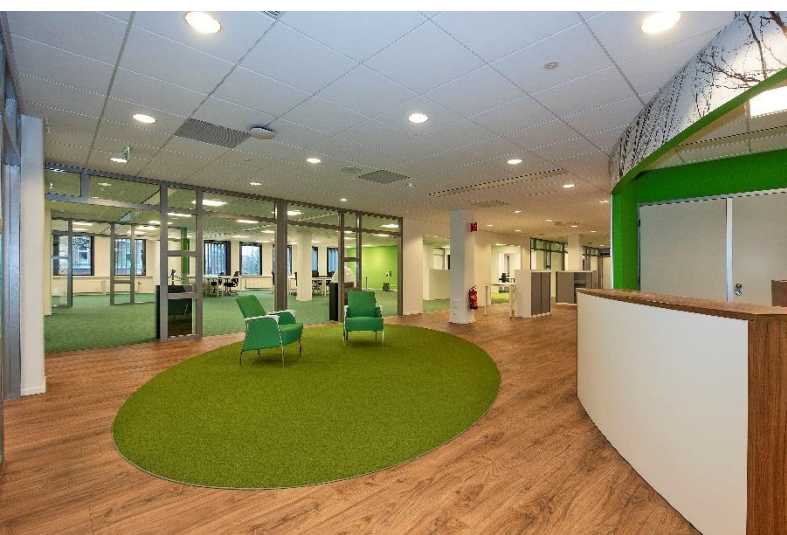
### Informatie

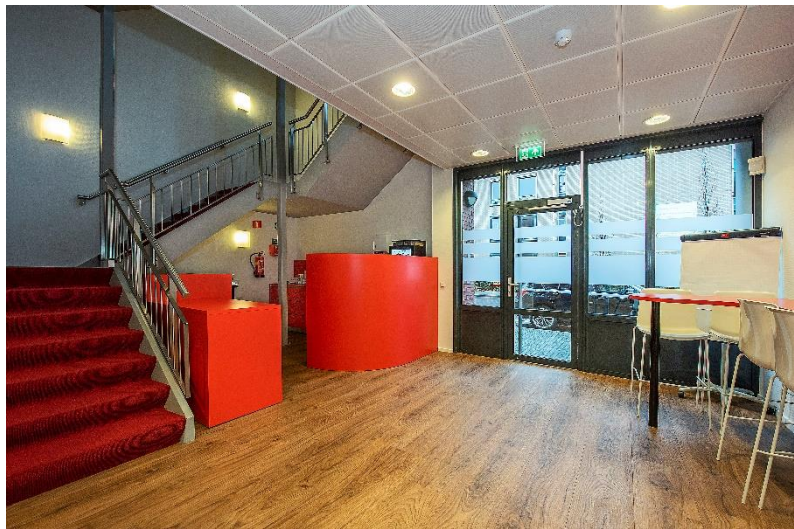
Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.

Deze verkoopbrochure betreft geen officiële aanbieding, maar uitsluitend een informatieve brochure met beknopte informatie.













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

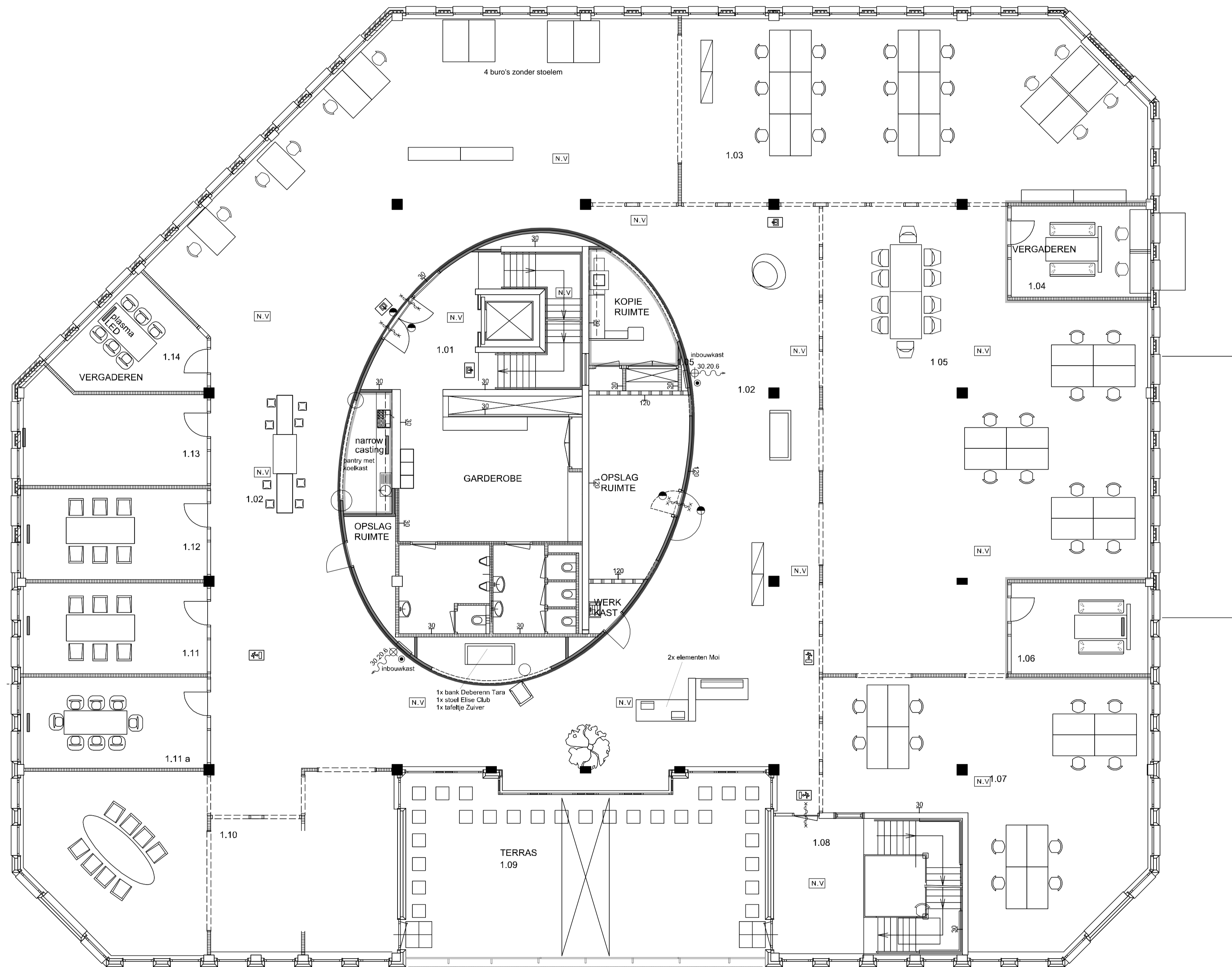


**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars

## BIJLAGEN

---





**RENVOOI BRANDVEILIGHEID**

- |         |                                                  |   |                                              |
|---------|--------------------------------------------------|---|----------------------------------------------|
| R30     | 30 min. rookwerende deur                         | ⊙ | Handbrandmelder                              |
| —       | 30 min. brandwerende deur                        | ⊙ | Rookdetector (vgs NEN 2555)                  |
| —       | 60 min. brandwerende deur                        | ⊙ | Automatische rookmelder (vgs. NEN 6092)      |
| R30     | 30 min. rookwerende zelfsluitende deur           | ⊙ | Overdrukruimte (vgs. NEN 6092)               |
| —       | 30 min. brandwerende zelfsluitende deur          | ⊙ | Voedingsaansl. droge busleiding              |
| —       | 60 min. brandwerende zelfsluitende deur          | ⊙ | Brandslangaanst. droge busleiding            |
| —       | Brandw. scheidingsconstr. met aantal min. WBDDBO | ⊙ | Verlicht transparant 'UIT'                   |
| VDE     | Vluchtdeur te openen zonder losse voorwerpen     | ⊙ | Verlicht transparant 'NOODUITGANG'           |
| 20,20,6 | Brandslanghaspel ,lengte, slangdiam. spuitmond   | ⊙ | Noodverlichting                              |
| 6 kg    | Poederblusser                                    | ⊙ | Automatische brandmelder                     |
|         |                                                  | ⊙ | Automatische brandmelder onder computervloer |

**Groothuis Postma architecten**

Groothuis Postma  
architect bna  
interieurarchitect bni

werk: **1948** blad: **251 A**

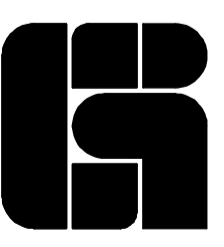
Interieur Rabobank Almelo

status: **Definitief ontwerp**

opdrachtgever: **Rabobank Noord Twente, De Werf 5 7607 HH Almelo**

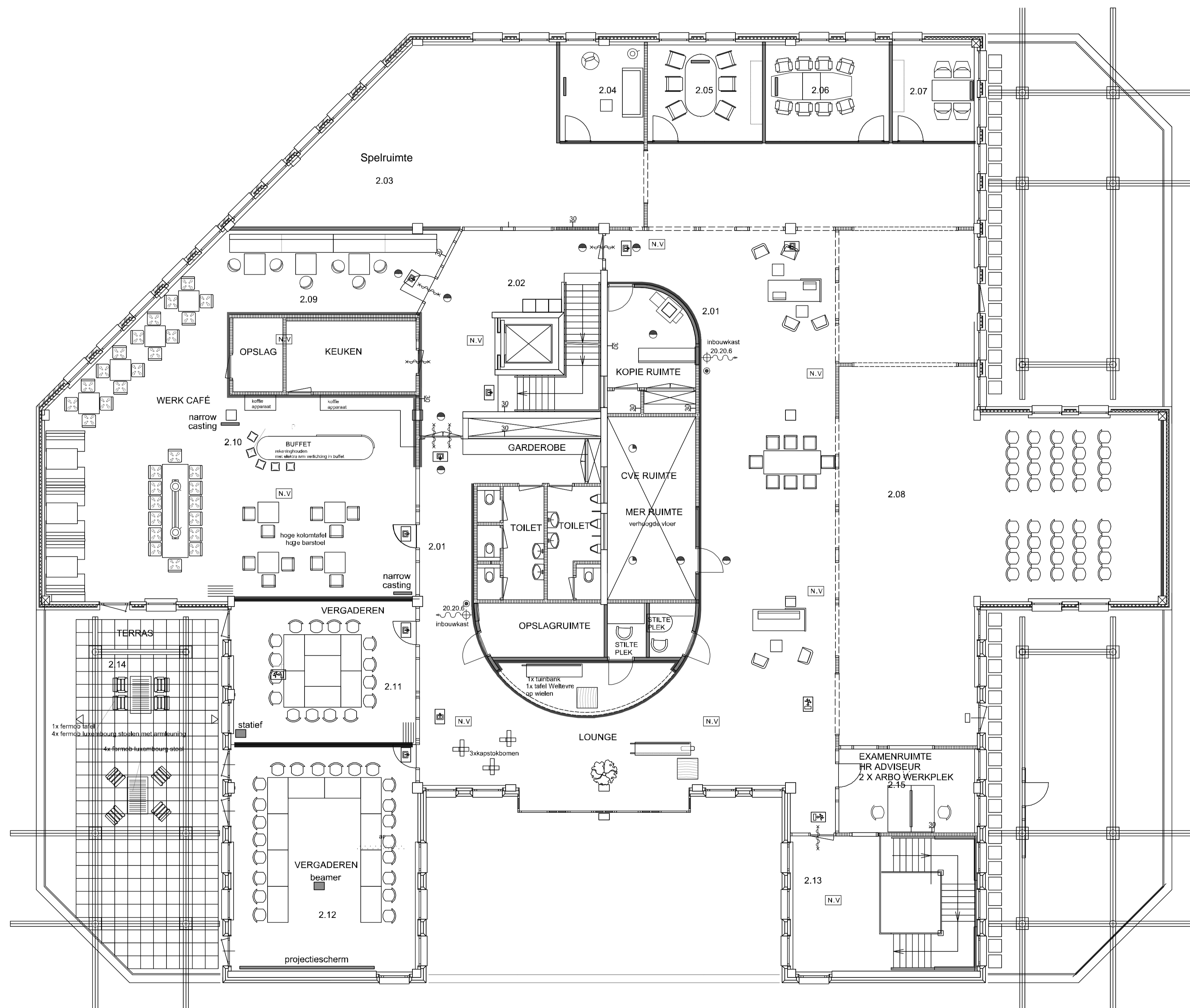
1e verdieping

afm.: A1 datum: 17-03-2014 schaal: 1:100  
getl.: file: T:\Projects\15098\251 A.pzd wijzigingen



Oeterweg 95  
7555 GL Hengelo  
tel 074 - 2916774  
fax 074 - 2422952





**RENVOOI BRANDVEILIGHEID**

- |         |                                                  |   |                                              |
|---------|--------------------------------------------------|---|----------------------------------------------|
| R30     | 30 min. rookwerende deur                         | ⊙ | Handbrandmelder                              |
| —       | 30 min. brandwerende deur                        | ⊙ | Rookdetector (vgs NEN 2555)                  |
| —       | 60 min. brandwerende deur                        | ⊙ | Automatische rookmelder (vgs. NEN 6092)      |
| R30     | 30 min. rookwerende zelfsluitende deur           | ⊙ | Overdrukruimte (vgs. NEN 6092)               |
| R30     | 30 min. brandwerende zelfsluitende deur          | ⊙ | Voedingsaansl. droge busleiding              |
| —       | 60 min. brandwerende zelfsluitende deur          | ⊙ | Brandslangaanst. droge busleiding            |
| —       | Brandw. scheidingsconstr. met aantal min. WBDDBO | ⊙ | Verlicht transparant 'UIT'                   |
| VDE     | Vluchtdeur te openen zonder losse voorwerpen     | ⊙ | Verlicht transparant 'NOODUITGANG'           |
| 20.20.6 | Brandslanghaspel ,lengte, slangdiam. spuitmond   | ⊙ | Noodverlichting                              |
| 6 kg    | Poederblusser                                    | ⊙ | Automatische brandmelder                     |
|         |                                                  | ⊙ | Automatische brandmelder onder computervloer |

**Groothuis Postma architecten**

Gooike Postma  
architect bna  
interieurarchitect bni

werk blad  
**1948 252 A**

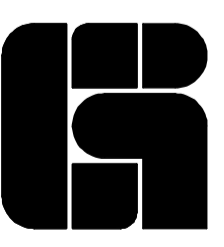
**Interieur Rabobank Almelo**

status  
*Definitief ontwerp*

opdrachtgever  
**Rabobank Noord Twente, De Werf 5 7607 HH Almelo**

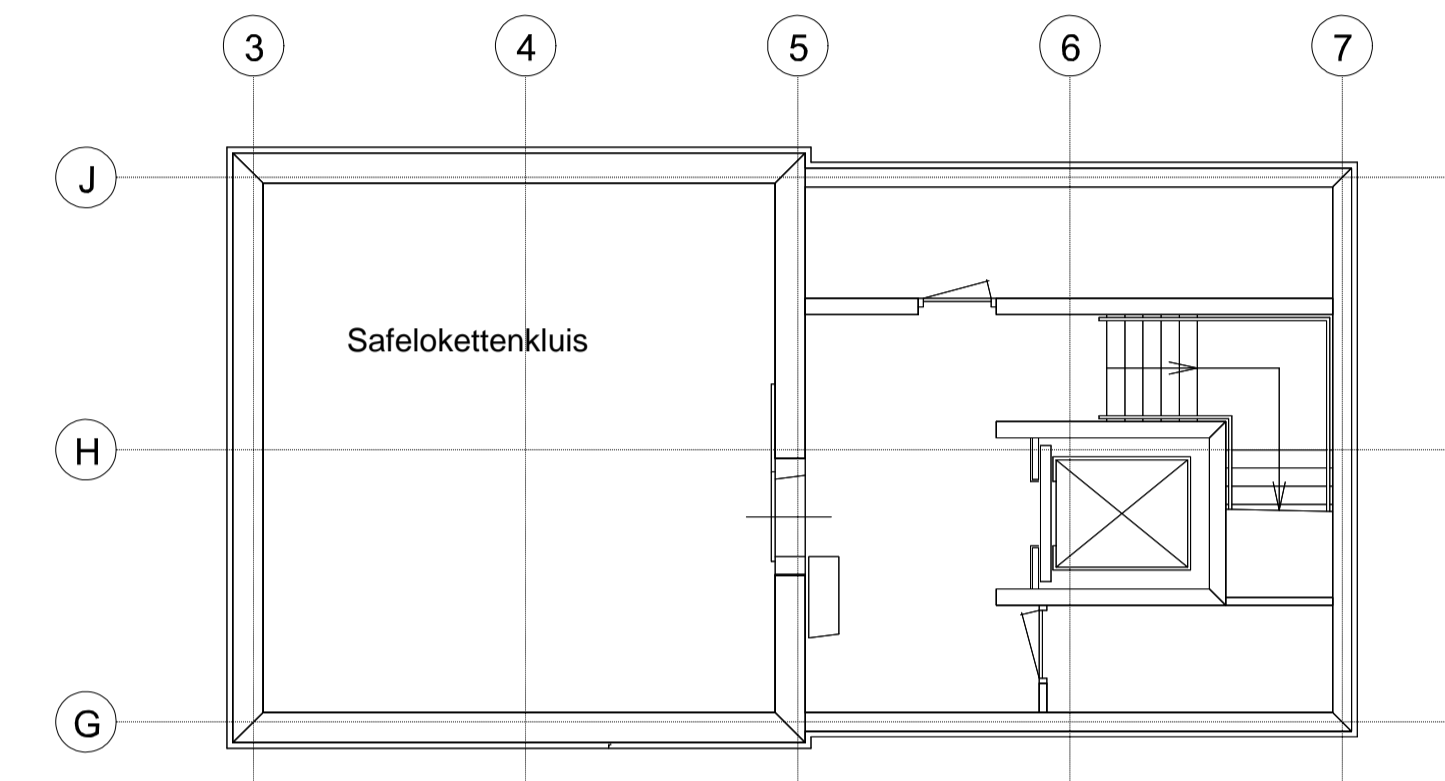
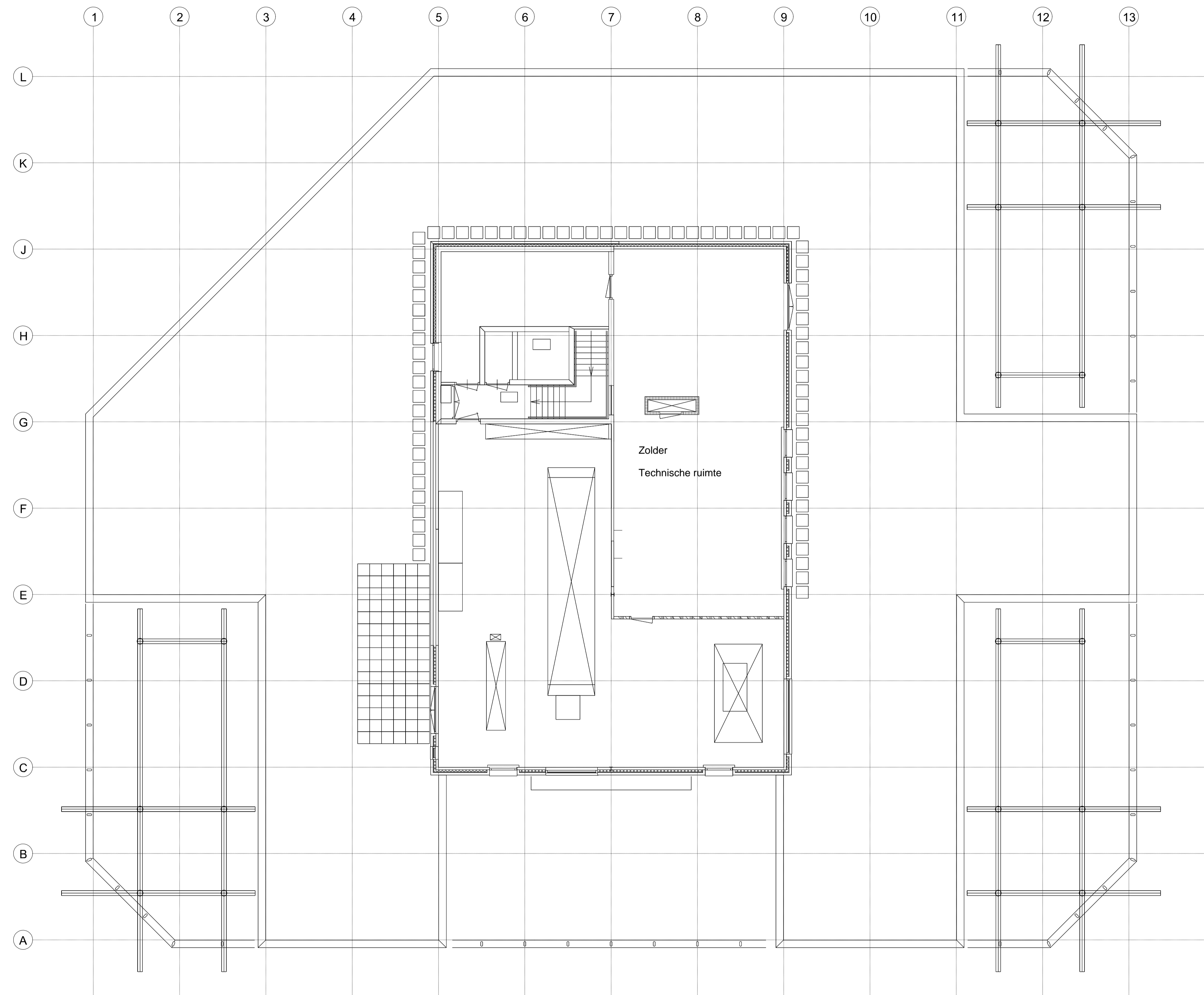
2e verdieping

afm.: A1 datum: 17-03-2014 schaal: 1:100  
get.: file: T:\Projects\15099\252 A.p2d



Oeteweg 9 B  
7555 GL Hengelo  
tel 074 - 2916774  
fax 074 - 2422952

C	01-04-14	GJA
B	28-03-14	GJA
A	19-03-14	GJA
wijzigingen		



kelder

**Groothuis+Postma architecten**

Gooike Postma  
architect bna  
interieurarchitect bni

werk

blad

**1948**

**203**

**Interieur Rabobank Almelo**

status

*Uitvoering*

opdrachtgever

Rabobank Noord Twente, De Werf 5 7607 HH Almelo

**Bestaande Toestand - 3e Verdieping Kelder**

afm.: A1  
get.: GJA

datum: 04-03-2014

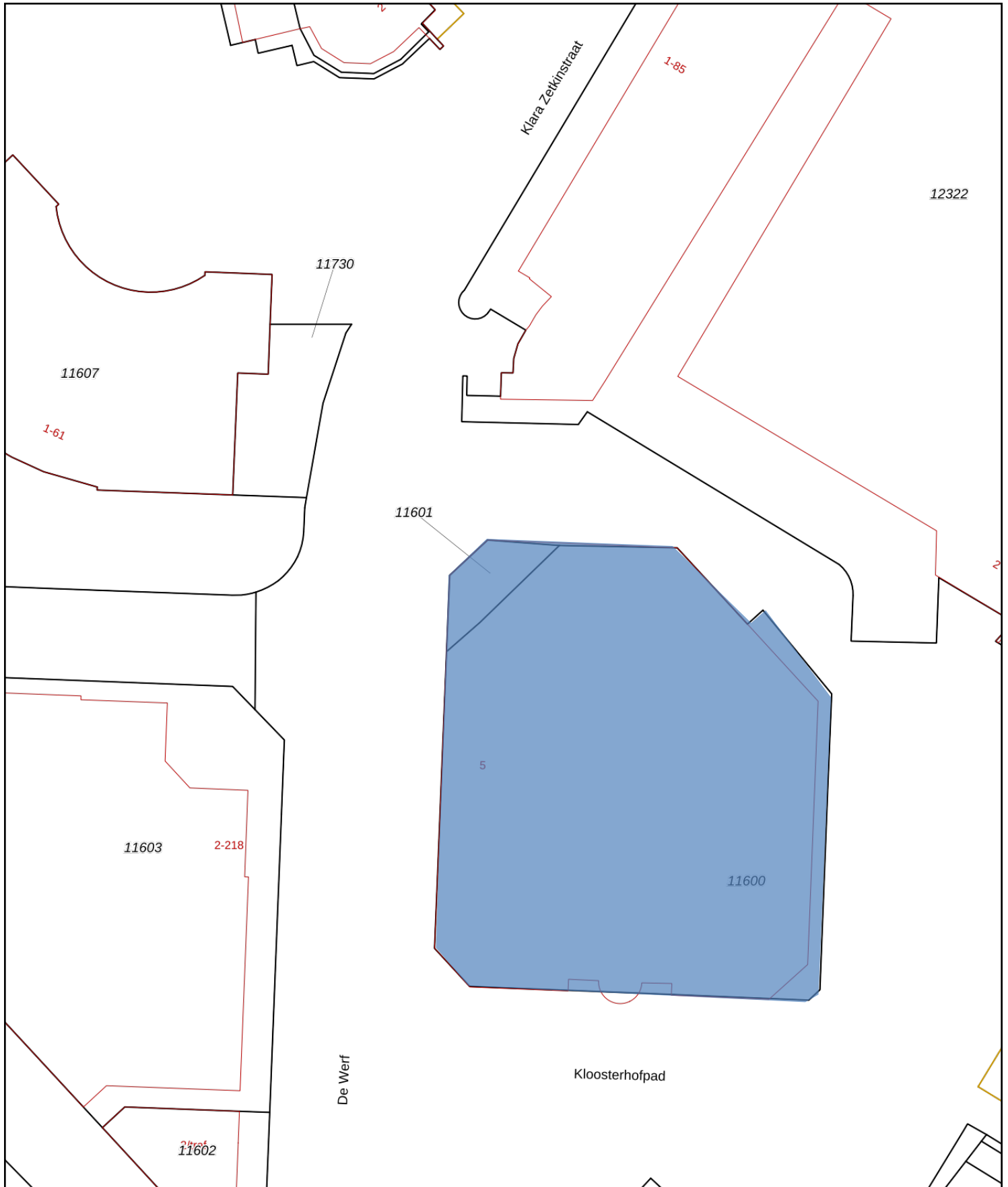
schaal: 1:100


file: T:\Projects\ID\_15037\203.p2d



O s t e r w e g 9 5  
7555 Gl. Hengelo  
tel 074 - 2916774  
fax 074 - 2422952

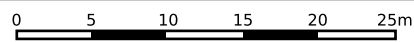
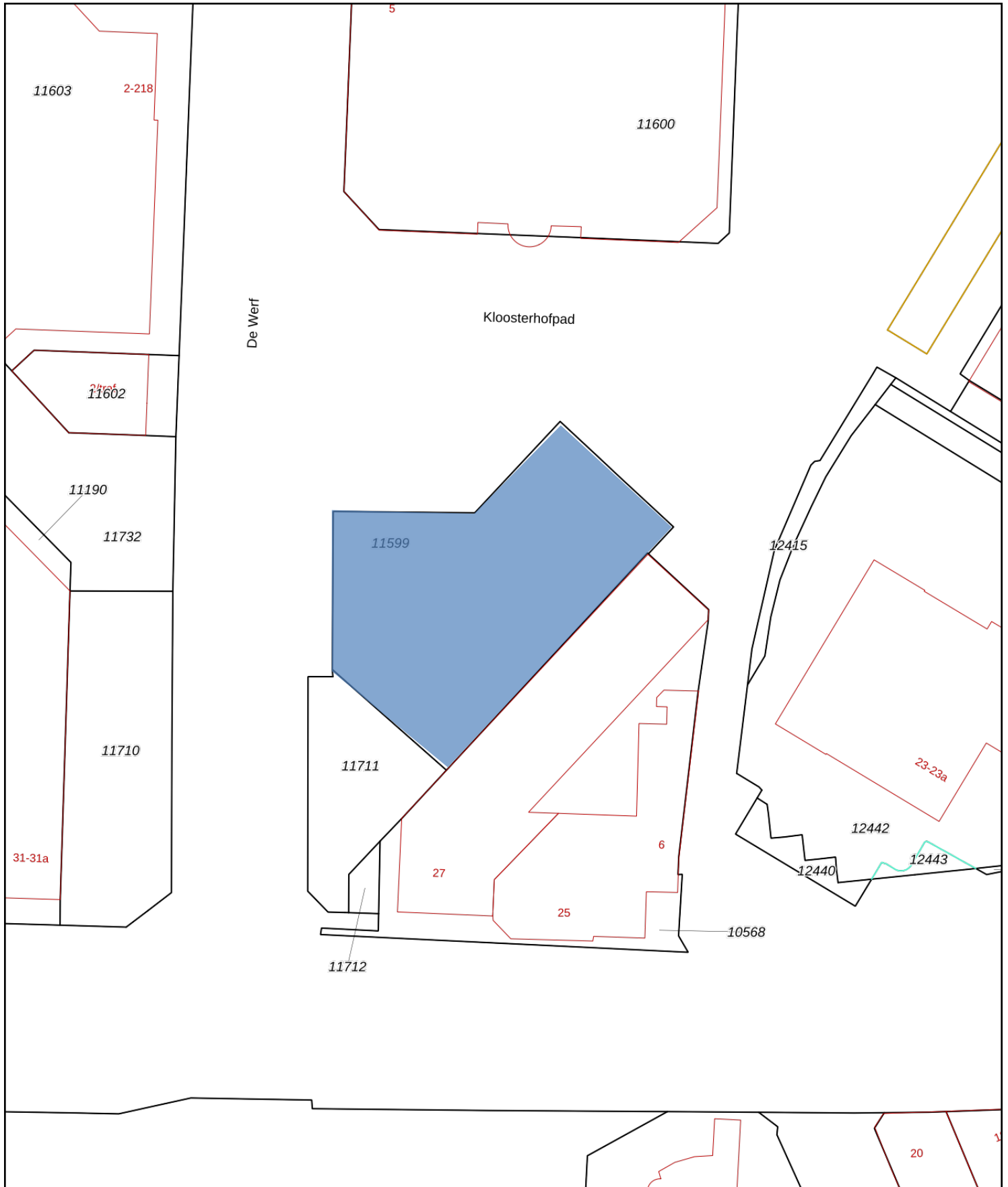
A |XXXXXX| XXX  
wijzigingen




<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Stad-Almelo</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 11601</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 oktober 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.



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Stad-Almelo</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 11599</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>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.</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Stad-Almelo B 11600](#)  
Kadastrale objectidentificatie: 062891160070000

Kadastrale grootte 1.490 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 241813 - 486094

Omschrijving Bedrijvigheid (kantoor)  
Parkeren

Ontstaan uit [Stad-Almelo B 11585](#)

### AANTEKENINGEN

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

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 6749/53 Zwolle](#) Ingeschreven op 07-11-1990

Naam gerechtigde [Cooperatieve Raiffeisen-Boerenleenbank Almelo Ba](#)

In de naamgeving zijn diakritische tekens niet volledig opgenomen

Statutaire zetel ALMELO

## Eigendomsinformatie i

### ALGEMEEN

<b>Kadastrale aanduiding</b>	<a href="#">Stad-Almelo B 11601</a> <small>Kadastrale objectidentificatie: 062891160170000</small>
<b>Locaties</b>	DE WERF 7 7607 HH ALMELO De Werf 5 7607 HH Almelo <small>BAG identificatie: <a href="#">0141010000031849</a></small>
<b>Kadastrale grootte</b>	54 m <sup>2</sup>
<b>Grens en grootte</b>	Vastgesteld
<b>Coördinaten</b>	241788 - 486125
<b>Omschrijving</b>	Bedrijvigheid (kantoor)
<b>Ontstaan uit</b>	<a href="#">Stad-Almelo B 11436</a>

### AANTEKENINGEN

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

### RECHTEN

<b>1 Eigendom (recht van)</b>	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 6749/53 Zwolle</a> <b>Ingeschreven op</b> 07-11-1990
<b>Naam gerechtigde</b>	<a href="#">Coöperatieve Raiffeisen-Boerenleenbank Almelo Ba</a> <small>In de naamgeving zijn diakritische tekens niet volledig opgenomen</small>
<b>Statutaire zetel</b>	ALMELO

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Stad-Almelo B 11711](#)  
Kadastrale objectidentificatie: 062891171170000

**Kadastrale grootte** 181 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 241784 - 486031

**Omschrijving** Erf - tuin

**Ontstaan uit** [Stad-Almelo B 11700](#)

### 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 stukken** [Hyp4 67770/130](#) **Ingeschreven op** 18-02-2016 om 09:00  
[Hyp4 8958/37 Zwolle](#) **Ingeschreven op** 19-06-1996

**Naam gerechtigde** [Coöperatieve Rabobank U.A.](#)

**Adres** Croeselaan 18  
3521 CB UTRECHT

**Statutaire zetel** AMSTERDAM

**KvK-nummer** [30046259](#) (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

**Vermeld in stukken** [Hyp3 79005/176](#) **Ingeschreven op** 29-09-2020 om 11:40  
Naamswijziging rechtspersoon  
[Hyp4 67770/130](#) **Ingeschreven op** 18-02-2016 om 09:00  
Naamswijziging rechtspersoon



BETREFT

Stad-Almelo B 11711

UW REFERENTIE

aan

GELEVERD OP

30-10-2024 - 14:55

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11190381935

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-10-2024 - 10:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

30-10-2024 - 10:59

BLAD

2 van 2

[Hyp4 7777/1 Amsterdam](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 6060/72 Leeuwarden](#)

Naamswijziging rechtspersoon

---



# Dit gebouw heeft energielabel

# A<sup>+</sup>



## Isolatie

Gevels	+/-	+	++	
Gevelpanelen	+/-	+	++	
Daken	+/-	+	++	
Vloeren	+/-	+	++	
Ramen	+/-	+	++	
Buitendeuren	-	+/-	+	++

## Installaties

Hoofdsysteem

Verwarming	HR-100 ketel	Verbeteradvies
Warm water	Elektrische boiler	
Ventilatie	Balansventilatiesysteem	
Koeling	Compressiekoeling	Verbeteradvies
Verlichting	13,3 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen	Verbeteradvies
Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een  
aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

## Over dit gebouw

**Adres**  
De Werf 5  
7607HH Almelo  
BAG-ID: 0141010000031849

**Bouwjaar**  
1990

**Detailaanduiding**

**Compactheid**  
1,13

**Gebruiksfunctie**  
100% Kantoor

**Gebruiksoppervlakte**  
3863 m<sup>2</sup>

## Opnamedetails

**Naam**  
D. Bremmers

**Examennummer**  
1303.4199.2527

**Certificaathouder**  
BuildingLabel B.V.

**Inschrijfnummer**  
SKGIKOB 013039

**KvK-nummer**  
39090359

**Soort opname**  
Basisopname

**Certificerende instelling**  
SKGIKOB



## Toelichting bij dit energielabel

Voor dit gebouw is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig het gebouw is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie, bevochtiging en verlichting. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie een gebouw gebruikt, hoe beter het energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A<sup>++++</sup> het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Dit gebouw gebruikt 131,52 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 28,19 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die dit gebouw gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van het gebouw. Hoe compacter een gebouw is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compact gebouw heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de hoeveelheid fossiele energie. Voldoen aan de Renovatiestandaard is nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft het gebouw nog een aardgas aansluiting, houd er dan rekening mee dat u in de toekomst vermoedelijk zal moeten overgaan op een duurzamer alternatief. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

131,52 kWh/m<sup>2</sup> per jaar

<b>G</b>	<b>F</b>	<b>E</b>	<b>D</b>	<b>C</b>	<b>B</b>	<b>A</b>	<b>A<sup>+</sup></b>	<b>A<sup>++</sup></b>	<b>A<sup>+++</sup></b>	<b>A<sup>++++</sup></b>	<b>A<sup>+++++</sup></b>
300,01	275,01	250,01	225,01	200,01	180,01	160,01	120,01	80,01	40,01	0,01	

De Renovatiestandaard voor dit gebouw is 80,00 kWh/m<sup>2</sup> per jaar

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld gebruik en het gemiddelde Nederlandse klimaat.

Het energiegebruik voor apparatuur – zoals computers en procesinstallaties – is niet meegenomen in de berekening. Dit omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig het gebouw zelf is. Daarom is het energiegebruik op het energielabel niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op de energierekening.

### Voldoet aan de Renovatiestandaard?

nee ja

De Renovatiestandaard is een grens aan de maximale hoeveelheid fossiele energie die in het gebouw gebruikt mag worden. **Het fossiele energiegebruik van dit gebouw is 131,52 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar.** Bij een fossiel energiegebruik van maximaal 80,00 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte per jaar voldoet dit gebouw aan de Renovatiestandaard. Meer informatie over de Renovatiestandaard vindt u op [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

### Aandeel hernieuwbare energie

**Het aandeel hernieuwbare energie van dit gebouw is 0,0%.** Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

### Energiebehoefte

De energiebehoefte is de hoeveelheid energie die het gebouw nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. Beter isolatie en het dichtmaken van kieren verlagen deze energiebehoefte. **De energiebehoefte van dit gebouw is 79,18 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.**

## Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van dit gebouw. Wilt u een gedetailleerder overzicht van deze kenmerken? Dit kunt u opvragen bij uw energieprestatie-adviseur.

Op basis van de energetische kenmerken van het gebouw is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van het gebouw verbeteren. Let op: het gaat om mogelijke kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden – uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit – is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van het gebouw. Een expert kan u hier over adviseren. Daarnaast helpt de expert u om maatregelen te laten passen in de meerjaren onderhoudsplanning. Hierbij is een algemeen aandachtspunt dat u vaak ook veel energiewinst haalt uit het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van het gebouw en installaties. Dit zorgt naast een lager energiegebruik ook voor een gezond en comfortabel binnenklimaat.

**Let op:** energiebesparing kan wettelijk verplicht zijn. Op [www.rvo.nl/bouwen-wonen](http://www.rvo.nl/bouwen-wonen) vindt u informatie over deze verplichtingen. Ook vindt u hier meer informatie over subsidies en financieringsmogelijkheden. Tot slot staan er praktijkvoorbeelden en tips hoe u aan de slag gaat met het verbeteren van het gebouw.

## Isolatie

Een gebouw verliest minder warmte wanneer u het goed isoleert. Ook bespaart u op de energiekosten en vermindert u de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Daarnaast verhoogt een goede isolatie het comfort in het gebouw. Het gebouw is gelijkmatiger warm doordat muren en ramen minder kou afgeven. Is het gebouw (gedeeltelijk) niet geïsoleerd? Dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de isolatie van het gebouw verbetert.

### Geïsoleerde gevelpanelen

Gevelpanelen zijn dichte ondoorzichtige vlakken die in een kozijn zitten. Gevelpanelen zitten bijvoorbeeld onder ramen. Gevelpanelen worden ook wel vulpanelen genoemd. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van gevelpanelen wordt gekeken naar de combinatie van het paneel en het kozijn waarin het paneel zit. De isolatiewaarde van de gevelpanelen wordt uitgedrukt in een U-waarde. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie is.

In dit gebouw is (een deel van) de gevelpanelen nog niet geïsoleerd. Door goed geïsoleerde gevelpanelen verliezen gebouwen minder warmte, zeker als er een radiator voor het gevelpaneel staat. Ook verhoogt een goed geïsoleerd gevelpaneel het comfort in het gebouw. Als u de gevelpanelen vervangt, is het verstandig om te kiezen voor goed geïsoleerde panelen.

### Geïsoleerde buitendeur(en)

Een buitendeur met weinig glas – zoals veel voordeuren – telt in het energielabel als een buitendeur. In dit gebouw is (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn. De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de U<sub>d</sub>-waarde. Hoe lager de U<sub>d</sub>-waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur verbetert de energieprestatie van het gebouw. Belangrijk hierbij is dat u deze deur in een geïsoleerd kozijn plaatst. Rondom de deur moet u aan vier zijden een goede luchtdichting aanbrengen. Gaat u een buitendeur vervangen? Kies dan voor een geïsoleerde buitendeur.

### LET OP!

#### **Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een gebouw**

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame aardgasvrije warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet het gebouw niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van het gebouw in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden in het gebouw. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer het gebouw in. Dat voorkomt tocht. Maar het gebouw moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert.

## Installaties

Naast het isoleren van het gebouw, is het belangrijk dat u aandacht besteedt aan de installaties. Met energiezuinige installaties of installaties die hernieuwbare energie gebruiken, gebruikt het gebouw minder fossiele energie en stoot ook minder CO<sub>2</sub> uit. Als er op dit punt nog verbetering in dit gebouw mogelijk is, dan vindt u hieronder een aantal adviezen waarmee u de energieprestatie van dit gebouw kunt verbeteren.

### Energiezuinig verwarmingstoestel

Is de verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staan een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

#### Hybride warmtepomp

Wilt u het gebouw verwarmen met minder aardgas, maar is het gebouw nog niet geschikt om volledig over te stappen op lage temperatuurverwarming? Dan is een hybride warmtepompsysteem een goede (tussen)oplossing. Dit systeem bestaat uit een (bestaande) CV-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt meestal voor warmte in het gebouw. Alleen als het buiten erg koud is, helpt de CV-ketel mee.

#### Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van het gebouw. Warmtepompen halen warmte uit bronnen zoals lucht, bodem, oppervlaktewater of grondwater. Een warmtepomp werkt met een lage verwarmings temperatuur. Daarom is dit systeem alleen geschikt voor goed geïsoleerde gebouwen.

#### Warmtenet

Nog een alternatief voor verwarming zonder aardgas is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan het gebouw. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de gebouwen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale, die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater.

De warmte die aan het gebouw geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat het gebouw goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

Liggen er al warmtenetten in de buurt? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en de overige installaties in het gebouw.

### Efficiënt koelsysteem

Gebouwen koelen kost energie. U kunt het energiegebruik beperken door te voorkomen dat het gebouw veel opwarmt en door te kiezen voor een energiezuinig(er) koelsysteem. Deze tips kunnen u helpen:

- Houd de warmte in de zomer goed buiten. Gebruik hiervoor (buiten)zonwering, zonwerende beglazing, overstekken en isolatie van het gebouw.
- Ventileer het gebouw tijdens de zomernacht. Zo koelt u het gebouw 's nachts af, zodat het gebouw in de ochtend koel is. De koeling kan dan ook later aan.
- Vervangt u de (compressie)koelmachine? Dan kunt u overwegen om over te stappen naar een systeem dat vrije koeling gebruikt. Bijvoorbeeld koudeopslag in de bodem. In steeds meer gebieden in Nederland ligt een collectief koudenet. Dit kan ook een interessante optie zijn in plaats van een compressiekoelmachine.

**Energiezuinige (LED) verlichting**

Met LED verlichting bespaart u enorm op het energiegebruik voor verlichting. Gaat u verlichting vervangen? Denk dan ook aan de schakeling van de verlichting. Zo zorgt aanwezigheidsdetectie met een sturing van de verlichting op het daglicht dat het licht niet onnodig aan staat.

**Zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking**

Zonnepanelen - ook wel PV panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit. Een PV-systeem bestaat uit zonnepanelen en een omvormer. De panelen kunnen op platte of schuine daken staan, en steeds vaker komen ook systemen voor met gevel PV-panelen. Plaats de panelen bij voorkeur op het zuiden, zodat ze zo veel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Zorg dat de panelen niet (gedeeltelijk) in de schaduw staan, dan loopt de opbrengst terug.

**Twijfels of klachten?**

Bent u eigenaar van het gebouw? Neem dan eerst contact op met de energieadviseur als u het niet eens bent met uw energielabel.

U kunt dan uitleggen waarom u het niet eens bent met uw energielabel. Mogelijk krijgt u een nieuwe opname of wijziging in de bestaande opname. Komt u er met uw energieadviseur niet uit? Neem dan contact op met de certificaathouder die het label geregistreerd heeft.

De naam van de certificaathouder staat op het energielabel.

Vindt u dat de certificaathouder uw melding niet goed afhandelt? Neem dan contact op met de certificerende instelling.

Deze instelling controleert de certificaathouder. De naam vindt u ook op het energielabel.

Bent u huurder van het gebouw? Twijfelt u als huurder of het geregistreerde energielabel wel klopt? Neem dan contact op met de verhuurder.

De verhuurder kan dan contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen.

**Meer Informatie**

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl).

De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op [www.rvo.nl/bouwen-wonen](http://www.rvo.nl/bouwen-wonen) kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van het gebouw. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op

[www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid).

The screenshot displays the 'Omgevingsloket' web application interface. At the top, it shows the logo and the title 'Regels op de kaart'. Below this is a search bar with the text 'De Werf 5, 7607HH Almelo'. A sidebar on the right contains a 'Plekinfo' section for 'Centrum' and a list of 'Bestemmingsvlakken (2)' including 'Waarde - Archeologische verwachting' and 'Dienstverlening'. Below that are 'Bouwvlakken (1)' and 'Maatvoeringen (1)', with 'Maximum bouwhoogte (m) (1)' set to 15. A legend window is open in the bottom left, showing 'Document', 'Gekozen locatie', 'Transparantie', and 'Plankaart'.

## Artikel 7 Dienstverlening

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. horeca van categorie G;
- c. ondergronds parkeren;
- d. een brandweerkazerne ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne';
- e. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. culturele doeleinden ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- g. een expositieruimte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - expositieruimte';
- h. een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- i. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
- j. 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, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en groenvoorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Hoofdgebouwen

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

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' bedragen de bouwhoogte en het bebouwingspercentage niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' bedragen de minimale bouwhoogte en maximale bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, tenzij door de bouwgrens anders is bepaald;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' gelden de volgende regels:
  1. boven de onderdoorgang mag worden gebouwd vanaf een hoogte gelijk aan de eerste verdieping van de aangrenzende bouwlaag van het hoofdgebouw binnen hetzelfde bouwvlak
  2. voor het overige gelden de bouwregels behorende bij artikel 7.2.1;
- g. 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.

### **7.2.2 Bijbehorende bouwwerken**

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

- a. de goothoogte en/of bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter;
- b. per bouwperceel bedraagt de oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak maximaal 200 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
- c. de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel 7.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

### **7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van reclame- en lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toren' bedraagt de bouwhoogte maximaal 30 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

### **7.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;



- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **7.4 Afwijken van de bouwregels**

### **7.4.1 Afwijken met betrekking tot hoofdgebouwen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1:
  - 1. onder d tot een vermindering van de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrenzen, mits hier uit oogpunt van brandbeheersing en brandbestrijding geen bezwaar bestaat.
- b. De vergunning als bedoeld in lid a. kan slechts verleend worden, indien:
  - 1. de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
  - 2. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
  - 3. de verkeersveiligheid, brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding gewaarborgd is;
  - 4. het verlenen van de vergunning uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
  - 5. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  - 6. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

### **7.5 Specifieke gebruiksregels**

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.

### **7.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [7.5](#) indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



## 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