

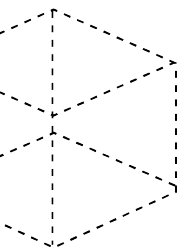
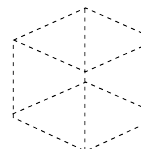


# TE HUUR (NIEUWBOUW)

## SHOWROOM -/BEDRIJFSRUIMTE EN KANTOREN

"De Velden" (Hofkesstraat ong. Almelo)

Vanaf € 65,- tot € 135,-/m<sup>2</sup>/jr excl. BTW



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	2024, de bouw is gestart
Oppervlakte showroom -/ bedrijfsruimte	begane grond circa 174 m <sup>2</sup> , eerste etage circa 193 m <sup>2</sup>
Oppervlakte kantoorruimte	tweede etage circa 315 m <sup>2</sup> , derde etage circa 315 m <sup>2</sup>
Locatie	gelegen op bedrijventerrein De Velden te Almelo
Parkeren	in totaal ca. 90 stuks
Energielabel / energieklassse	A++++ (voorlopig)
Bestemming	gemengd-1, afhankelijk van de unit
Huurprijs showroom -/bedrijfsruimte	€ 65,- / m <sup>2</sup> / jr. excl. BTW
Huurprijs kantoren	€ 135,- / m <sup>2</sup> / jr. excl. BTW
Huurprijs parkeerplaatsen	€ 250,- /parkeerplaats / jr. excl. BTW

# Omschrijving

Op een absolute zichtlocatie op de hoek van de Kolthofsingel en Burgemeester Schneiderssingel, dichtbij het NS Station en het centrum van Almelo wordt op dit moment aan de Hofkestraat een nieuw, zeer duurzaam, luxe bedrijfsverzamelgebouw met bedrijfsruimten en kantoren voor de verhuur ontwikkeld.

Het kwalitatief hoogstaande en duurzaam te bouwen gebouw zal op een ruime kavel van 6.246 m<sup>2</sup> gerealiseerd worden. Het is geschikt voor meerdere gebruikers en type gebruikers. Een groot gedeelte is reeds verhuurd.

Eén bedrijfsruimte met kantoren en laaddocks zal bij het gereedkomen van de bouw worden betrokken door TOSS in Holland Holding/Home Inspirations. De kantoor-/praktijkruimte op de begane grond zal in gebruik worden genomen door een tandartsenpraktijk.

De begane grond van de nu nog beschikbare showroom-/bedrijfsruimte heeft een oppervlakte van ca. 174 m<sup>2</sup> en de eerste etage heeft een oppervlakte van ca. 193 m<sup>2</sup>. Verhuur per etage is bespreekbaar.

De kantoortoren zal in 4 bouwlagen worden uitgevoerd, waarbij de begane grond ca. 600 m<sup>2</sup> groot wordt en de overige etages elk ca. 315 m<sup>2</sup>. Er is in totaal nog ca. 315 m<sup>2</sup> kantooruimte beschikbaar op de derde etage. De toren krijgt een luxueuze uitstraling en eigen centrale ingang met ruimte hal, trappenhuis en lift. Derhalve geschikt voor zowel een single-tenant huurders als voor huurders per etage.

Het object wordt zeer energiezuinig, gasloos en zal een modern en hoogwaardig opleveringsniveau krijgen. Zowel op maaiveld als in de parkeerkelder kan in ruime mate geparkeerd worden, totaal ca. 90 parkeerplaatsen. Koop van de verschillende nog niet ingevulde gedeelten is bespreekbaar.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Ambt- Almelo

Sectie: K

Nummer: nader door het Kadaster toe te kennen, groot: 6.246 m<sup>2</sup>.

## Locatie

Bedrijventerrein "De Velden" maakt deel uit van de zeer populaire wijk Indië te Almelo. Op Indië kun je heel goed ondernemen! Het terrein is uitstekend bereikbaar en centraal gelegen. Dichtbij het station, dichtbij het centrum en in het kloppende hart van Almelo. Met een goede verbinding naar de A1 én richting Duitsland is bedrijventerrein De Velden een zeer strategische plek in Twente. Een aantal bedrijven vestigden zich al met succes op Indië.

## Parkeergelegenheid

Op eigen terrein is ruime parkeergelegenheid aanwezig. Op het maaiveld en in de parkeerkelder zullen in totaal ca. 90 parkeerplaatsen beschikbaar komen. Ook is het mogelijk om bij elke unit een laadmogelijkheid voor vrachtauto's te realiseren.

## Voorzieningen

Showroom-/bedrijfsruimte: Casco +

- monoliet afgewerkte betonvloeren van 17 cm dik
- meterkast met aansluitpunten elektra (3 x 80 ampère) en water
- alle scheidingswanden tussen de bedrijfshallen/units worden uitgevoerd als geïsoleerde sandwichpanelen of ter plaatse van brandscheiding een betonwand
- geïsoleerde wandbeplating buitenzijde met hoge isolatiewaarde en veel glasoppervlak
- standaard LED-verlichting
- verwarming, luchtverwarming
- toiletgroep, standaard uitvoering

# Omschrijving

Kantoorruimte: Casco+

- centrale entree, luxe uitgevoerde met trappenhuis en personenlift;
- betonnen verdiepingsvloer. Vloerbelasting 400 kg/m<sup>2</sup>, monoliet afgewerkt;
- akoestische (systeem)plafonds voorzien van LED armaturen geschikt voor beeldschermgebruik;
- vloerverwarming en koeling van de kantoren middels airconditioning;
- separate heren en damestoiletten op iedere etage;
- pantry's op iedere etage;
- datakabel tot in meterkast incl. 4 aansluitpunten per huurder;
- binnenwanden van de kantoren worden uitgevoerd in metal stud;
- aluminium buitenkozijnen met beglazing HR++;
- alle buitenkozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk veiligheidsklasse SKG\*\*;
- noodverlichting;
- brandslanghaspel(s) en/of blusmiddelen, e.e.a. conform het vigerende bouwbesluit.

Algemeen:

- bestraat buiten en parkeerterrein;
- terreinverlichting;
- brandmeld-/ontruimingsinstallatie.

## Bestemmingsplan

De Velden, 1ste Fase Ontwikkeling Indië Almelo 2011, bestemming bedrijventerrein, Gemengd 1, afhankelijk van de unit. Ruime gebruiksmogelijkheden.

## Voorlopige indeling & oppervlaktes

Showroom-/bedrijfsruimte, ca. 367 m<sup>2</sup>, welke in units opgedeeld kan worden in gedeelten. De begane grond en eerste etage vanaf ca. 174 m<sup>2</sup>.

Kantoren, 4 bouwlagen, waarbij de begane grond ca. 600 m<sup>2</sup> groot wordt en de overige etages elk ca. 315 m<sup>2</sup>. Centrale entree/hal voorzien van trappenhuis en personenlift. Er is nog ca. 630 m<sup>2</sup> kantoorruimte beschikbaar. Verdeeld over de tweede en derde etage, beide ca. 315 m<sup>2</sup>.

In dit stadium zijn al uw eisen en wensen voor wat betreft de inrichting en opleveringsniveau nog bespreek- en onderhandelbaar. Zo kan een kantoor- of bedrijfsruimte geheel op maat en met een eigen identiteit gecreëerd worden.



# Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Showroom-/bedrijfsruimte, begane grond	circa 174 m <sup>2</sup>
Showroom-/bedrijfsruimte, eerste etage	circa 193 m <sup>2</sup>
Kantoren, derde etage	circa 315 m <sup>2</sup>

Het complex krijgt op maaiveld en in de parkeerkelder in totaal beschikking over circa 90 parkeerplaatsen, waarvan er nog ca. 41 beschikbaar zijn voor de verhuur.

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.



# Prijsgegevens

## Huurprijzen (indicatief)

- Kantoren: € 135,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW.
- Showroom-/bedrijfsruimtes: € 65,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW.
- Parkeerplaatsen: € 250,- per parkeerplaats per jaar te vermeerderen met BTW.

## Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 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 conform ROZ model of een waarborgsom ter grootte van een bruto kwartaalverplichting.

## Huurovereenkomst

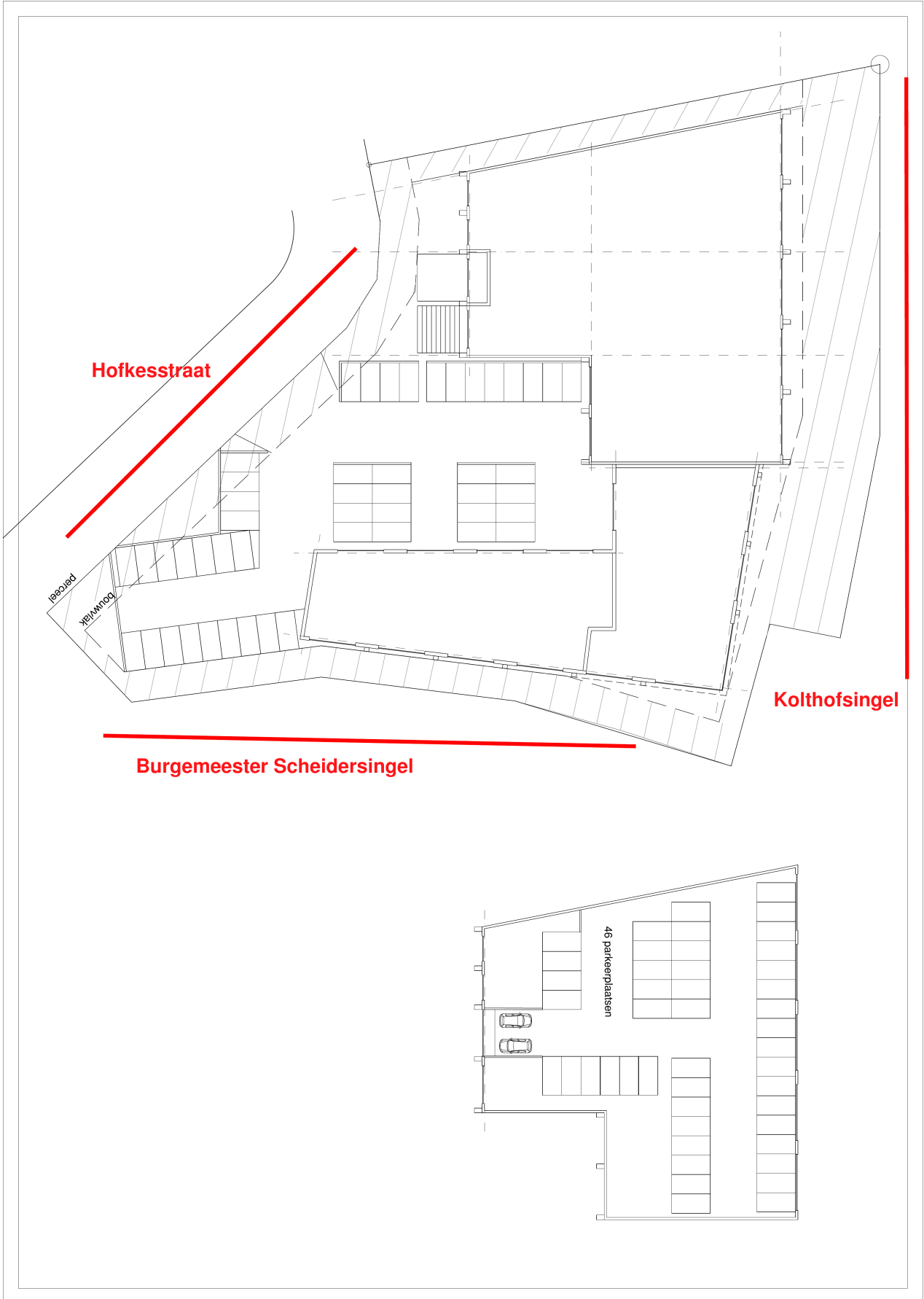
Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst 'kantoorruimte en andere bedrijfsruimte' of 'winkelruimte' in de zin van art. 7:230a respectievelijk 290 BW.

## Oplevering

Zomer 2024



# Situatietekening





# Geveltekening voorgevel



Voorgevel  
1 : 200

# Geveltekening achtergevel



Achtergevel  
1:200

# Geveltekening linkergevel



Linkergevel  
1 : 200

# Geveltekening rechtergevel



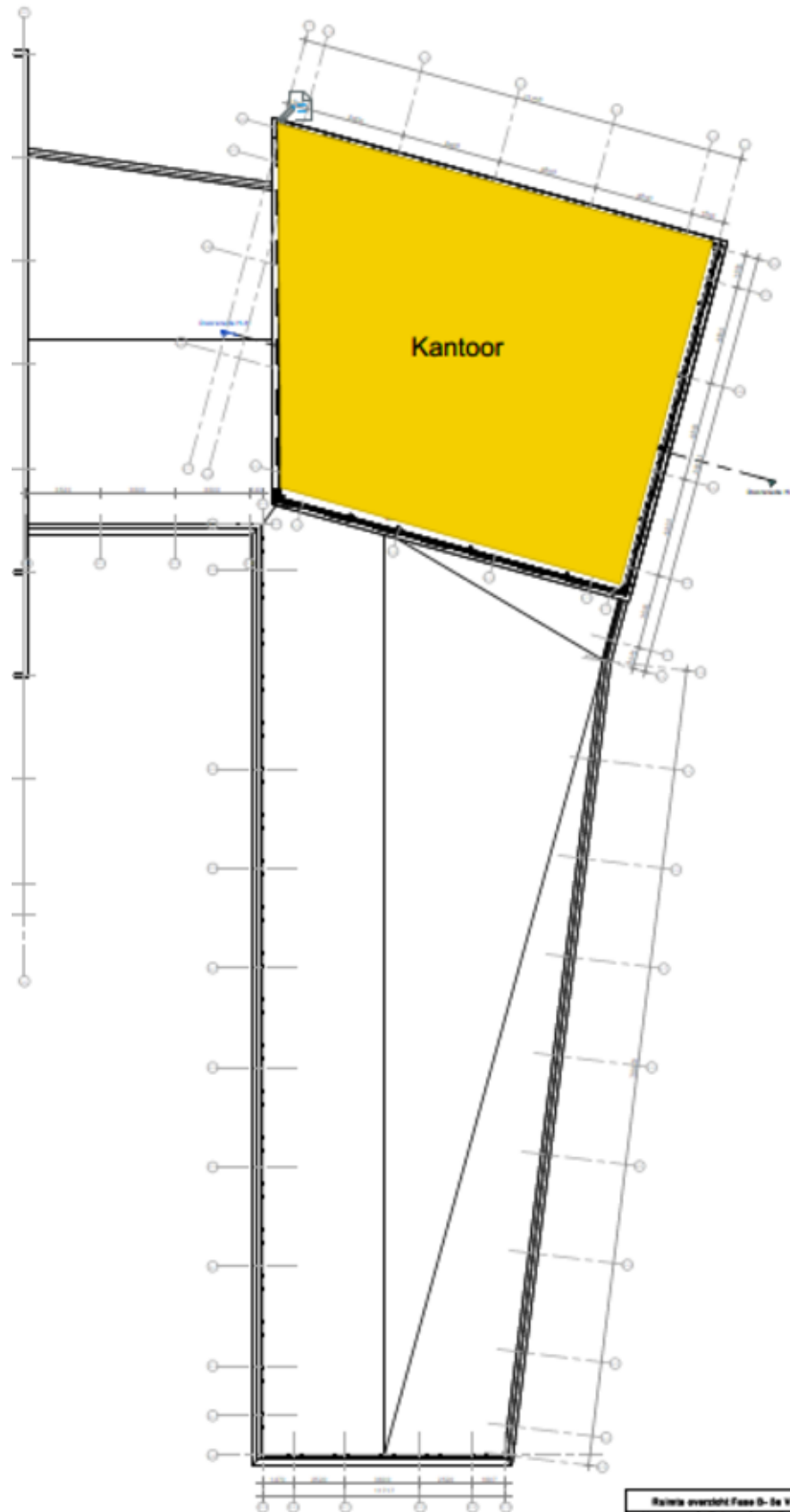
Rechtergevel  
1 : 200







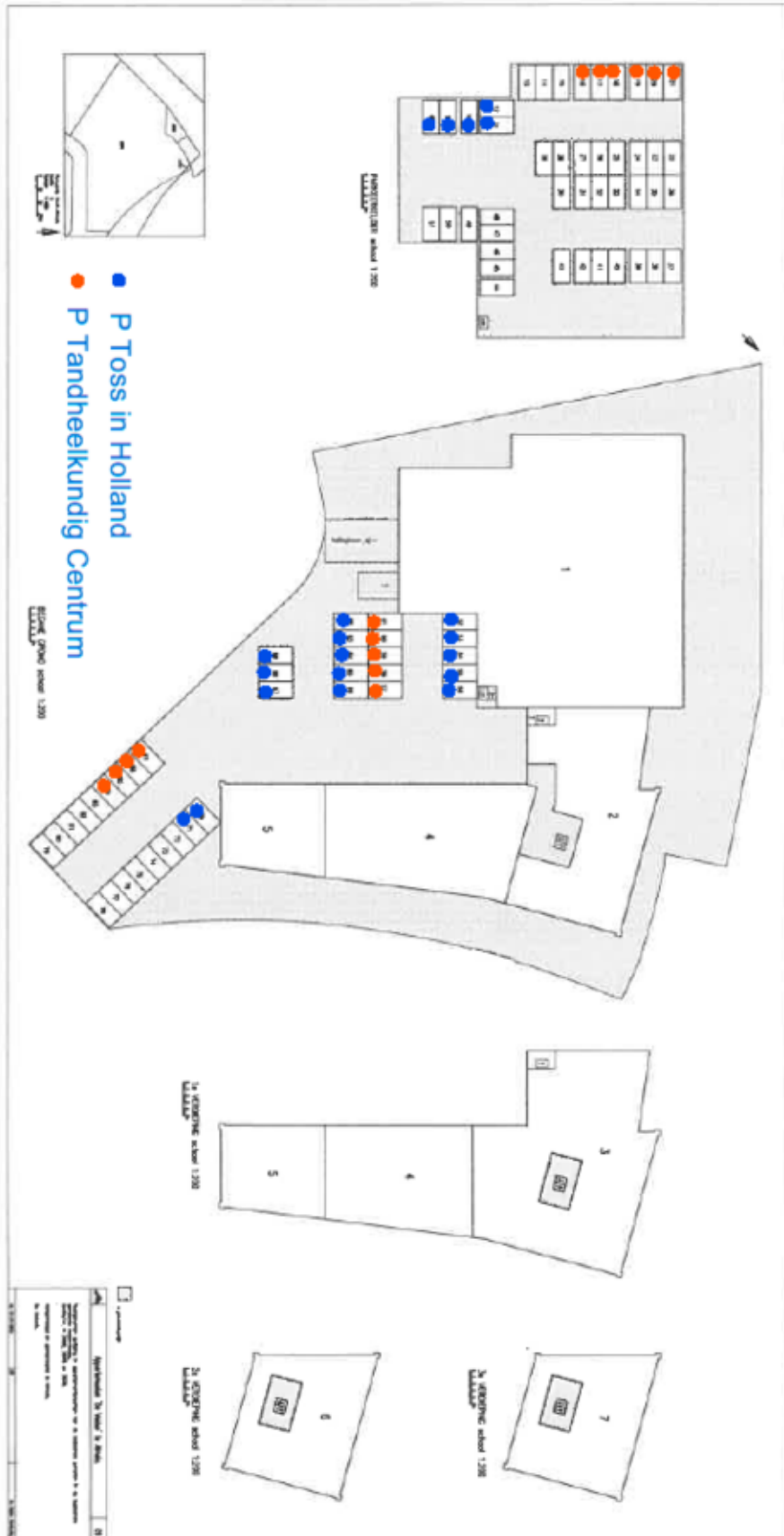
# Plattegrond derde verdieping



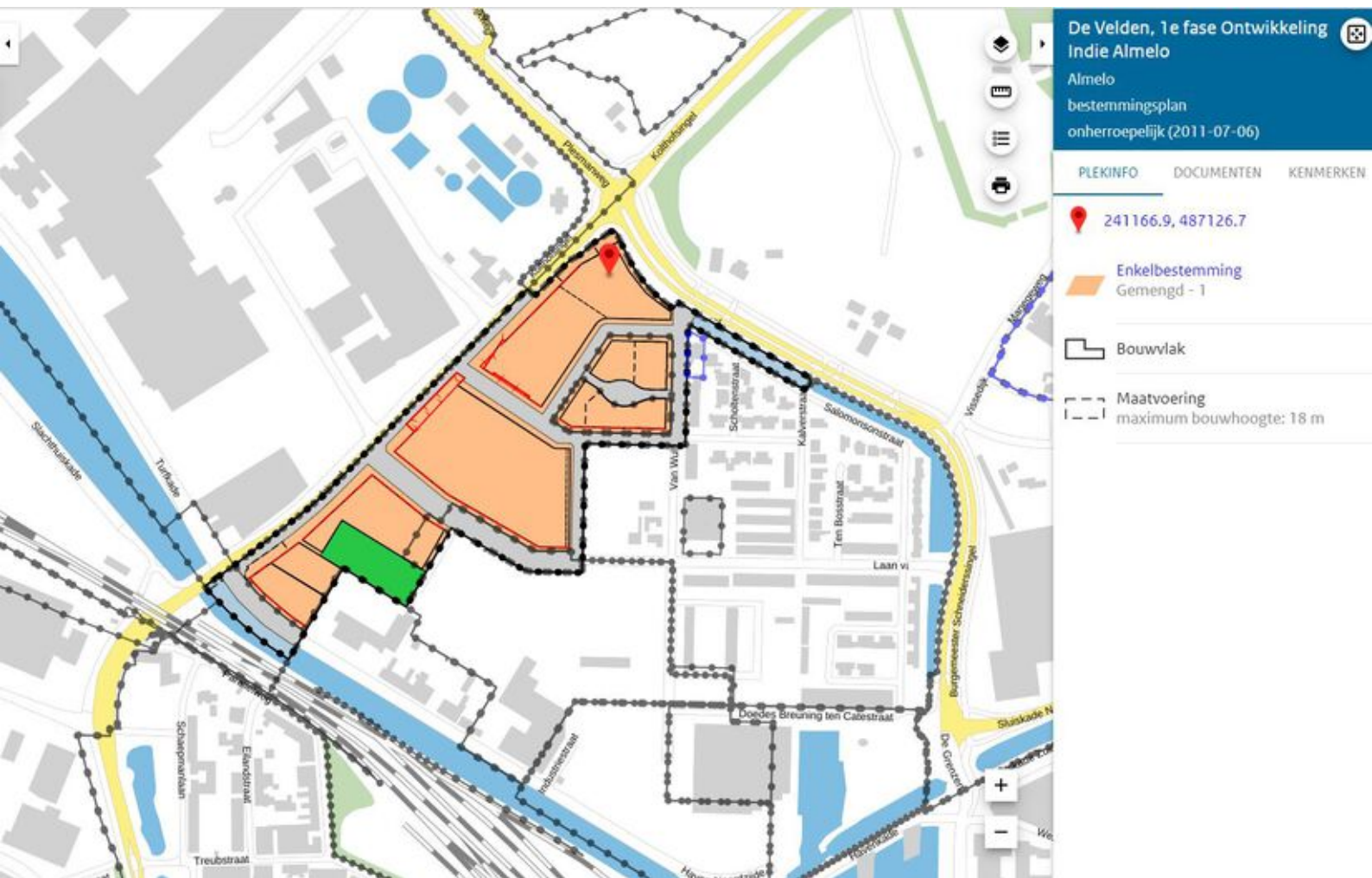
Ruimte overzicht Fase 0-3e Verdieping		
Nummer	Ruimte	Oppervlakte



# Parkeerplan



# Bestemmingsplan



# Bestemmingsplan

## Artikel 3 Gemengd-1

Plan: De Velden, 1e Fase Ontwikkeling Indie Almelo  
Status: onherroepelijk  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-iden: NL.IMRO.0141.BP00047-0601

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijven/bedrijvigheid die voorkomen/voorkomt in milieucategorieën 1 en 2, zoals vermeld in de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel;
- b. kantoren, met inbegrip van ondergeschikte horeca;
- c. maatschappelijke voorzieningen, met inbegrip van ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel;
- d. een zend-/ontvangstinstallatie;

met de daarbij behorende:

- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. bouwwerken van openbaar nut;
- h. groenvoorzieningen;
- i. voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie van hemelwater;
- j. interne ontsluitingswegen;
- k. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten ten behoeve van de in sub a, b en c genoemde functies;
- l. verharding;
- m. overige bijbehorende voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- n. (fiets en wandel) paden;

met dien verstande dat:

- o. de voorgeschreven afstanden zoals genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten, in acht worden genomen;
- p. opslag van fustage of andersoortige containers, karren, kratten of materialen uitsluitend is toegestaan binnen een gebouw;
- q. bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- r. detailhandelsbedrijven niet zijn toegestaan;
- s. het totaal maximum bruto vloeroppervlak aan kantoren 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- t. het totaal maximum bruto vloeroppervlak aan maatschappelijke voorzieningen 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- u. parkeren niet is toegestaan tussen de Kolthofsingel en de parallel daaraan gelegen gevellijn;
- v. geen in- en uitritten ten behoeve van parkeervoorzieningen zijn toegestaan, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer uitgesloten - in- en uitrit';
- w. een zend-/ontvangstinstallatie is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Gebouwen

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

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de gevel van een gebouw dat tot de eerstelijns bebouwing behoort dient in de als figuur aangegeven verplichte gevellijn te worden gerealiseerd indien langs (dit deel van) deze aangrenzende openbare weg een als figuur aangegeven verplichte gevellijn is weergegeven;
- c. voor gebouwen geldt een maximale bouwhoogte zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- d. ter plaatse van het maatvoeringsvlak met de maatvoeringaanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' geldt een maximum bebouwingspercentage zoals in het maatvoeringsvlak is aangegeven;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dan wel de achtergelegen perceelgrens bedraagt minimaal 3,00 meter.

#### 3.2.2 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 hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van:
  1. (vlaggen en reclame)masten, waarvan de hoogte maximaal 6,00 meter mag bedragen;

# Bestemmingsplan

2. verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 8,00 meter mag bedragen.

### 3.2.3 Uitzondering

Als uitzondering op het bepaalde in 3.2.1 onder sub a, b, c en 3.2.2 onder sub a zijn ter plaatse van de functieaanduiding 'zend-/ontvangsinstallatie':

- gebouwen ten behoeve van de zend-/ontvangsinstallatie toegestaan buiten de aangegeven bouwvlakken;
- mag de gevel van de betreffende gebouwen die tot de eerstelijns bebouwing behoort buiten de aangegeven verplichte rooilijn worden gerealiseerd;
- geldt er een bouwhoogte van 3,50 meter voor gebouwen en een bouwhoogte van 40,00 meter voor de zendmast.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van hetgeen bepaald in artikel 14 van deze regels, bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken alsmede de inrichting van de gronden voor wat betreft de aanleg en omvang van parkeer- en groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van wegen indien dit noodzakelijk is:

- ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
- voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding;
- in verband met de gewenste parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein;
- in verband met handhaving van de voorgeschreven parkeernormen.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in 3.2.1 sub b een omgevingsvergunning te verlenen voor wat betreft het realiseren van de gevel van een gebouw buiten de met een figuur aangegeven verplichte gevellijn, met dien verstande dat uitsluitend toepassing aan deze afwijkingsbevoegdheid kan worden gegeven indien binnen een bouwvlak meerdere percelen worden uitgegeven en het betreffende perceel op minimaal 15,00 meter van de bewuste verplichte gevellijn is gelegen.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de in 3.1 genoemde bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen gelden de volgende parkeernormen, waarbij de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd:

Functie	Aantal parkeerplaatsen	Per
Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven	0,6	100 m <sup>2</sup> bvo
(Bijvoorbeeld loods, opslag, groothandel, transportbedrijf, etc).		
Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven	2,0	100 m <sup>2</sup> bvo
(Bijvoorbeeld: industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, etc).		
Bedrijfsverzamelgebouw	1,7	100 m <sup>2</sup> bvo
Kantoren (zonder baliefunctie)	1,7	100 m <sup>2</sup> bvo
Kantoren (met baliefunctie)	2,5	100 m <sup>2</sup> bvo
Kinderdagverblijf	0,8	arbeidsplaats
Zorgvoorziening	2,0	behandelkamer
(Bijvoorbeeld arts, therapeut, etc)		

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van:

- het bepaalde in 3.1 een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het gebruik van gronden voor het uitoefenen van ambachtelijke bedrijven/bedrijvigheid die voorkomen/voorkomt in milieucategorie 3, zoals vermeld in de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits het desbetreffende bedrijf/bedrijvigheid in vergelijking met bedrijven/bedrijvigheid die vallen onder de milieucategorieën 1 en 2 een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaken;
- de in 3.5 aangegeven parkeernormen dan wel de verplichting om de parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren een omgevingsvergunning te verlenen indien uit onderzoek blijkt dat op andere wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

# 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**

**Barry Seelen**



06 - 86 82 97 87



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



**BOERS  
& LEM**

# Bekijk dit bedrijfscomplex online!

BOERS  
& LEM

Hofkesstraat 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.