



**TE HUUR**

**KANTOORRUIMTE**

Twentepoort West 11, Almelo

€ 1.500,- per maand



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	1999
Oppervlakte kantoorruimte	ca. 350 m <sup>2</sup>
Verdiepingen	gelegen op de eerste verdieping
Locatie	bedrijvenpark Twentepoort
Parkeren	ruime parkeergelegenheid op gemeenschappelijk terrein
Bestemming	gelegen in het bestemmingsplan "Zuidentree" met vingerende enkelbestemming "Bedrijf -3.1".
Huurprijs	€ 1.500,- per maand, te vermeerderen met BTW
Aanvaarding	in overleg

# Omschrijving

Op een prominente zichtlocatie vanuit de Henriette Roland Holstlaan, de invalsweg van Almelo bieden wij deze kantoorruimte van 350 m<sup>2</sup> op de eerste verdieping te huur aan.

## Indeling en oppervlakte

Kantoorruimte ca. 350 m<sup>2</sup>

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Ambt - Almelo

Sectie: N

Nummer: 4682 (gedeeltelijk)

## Locatie

Het object is gelegen op het bedrijvenpark Twentepoort, nabij de op- en afritten van de Rijksweg A35. De omliggende bebouwing bestaat uit diverse bedrijfscomplexen variërend in aard en omvang. Enkele gebruikers in de omgeving zijn: Diverse automotieve bedrijven, Obimex, Advise, Partspoint en Tecnotion.

## Oplevering

Het object zal schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Kantoorruimte/praktijkruimte

- Entree
- CV (gas) installatie met radiatoren en vloerverwarming
- Systeemplafonds v.v. verlichting
- Sanitaire voorzieningen
- Pantry
- Airconditioning
- Alarminstallatie
- Kabelgoten v.v. bekabeling

## Bereikbaarheid

Het object is gelegen op een mooie zichtlocatie op het bedrijventerrein Twentepoort direct aan de Rijksweg A35/A1 en is hierdoor uitstekend bereikbaar.

## Parkeergelegenheid

Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

## Bestemmingsplan

Gelegen in het bestemmingsplan "Zuidentree" met vingerende enkelbestemming "Bedrijf -3.1".

## Huurprijs

€ 1.500,- per maand te vermeerderen met BTW.

Servicekosten belopen op basis van voorschotbijdrage en wordt middels tussenmeters verrekend.

## Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 jaar met aansluitend 5 verlengingsjaren.

## Opzegtermijn

12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

# Omschrijving

## **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 kwartaalverplichting.

## **Huurovereenkomst**

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

## **Aanvaarding**

In overleg.





# Indeling & oppervlakte

## INDELING

Kantoorruimte op de eerste verdieping

## OPPERVLAKTE

circa 350 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.



# Prijsgegevens

## Huurprijs

€ 1.500,- per maand te vermeerderen met BTW.

Servicekosten belopen op basis van voorschotbijdrage en wordt middels tussenmeters verrekend.

## Huurtermijn

tot 31-12-2026, eventueel is verlenging met hoofd-verhuurder bespreekbaar.

## 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 kwartaalverplichting.

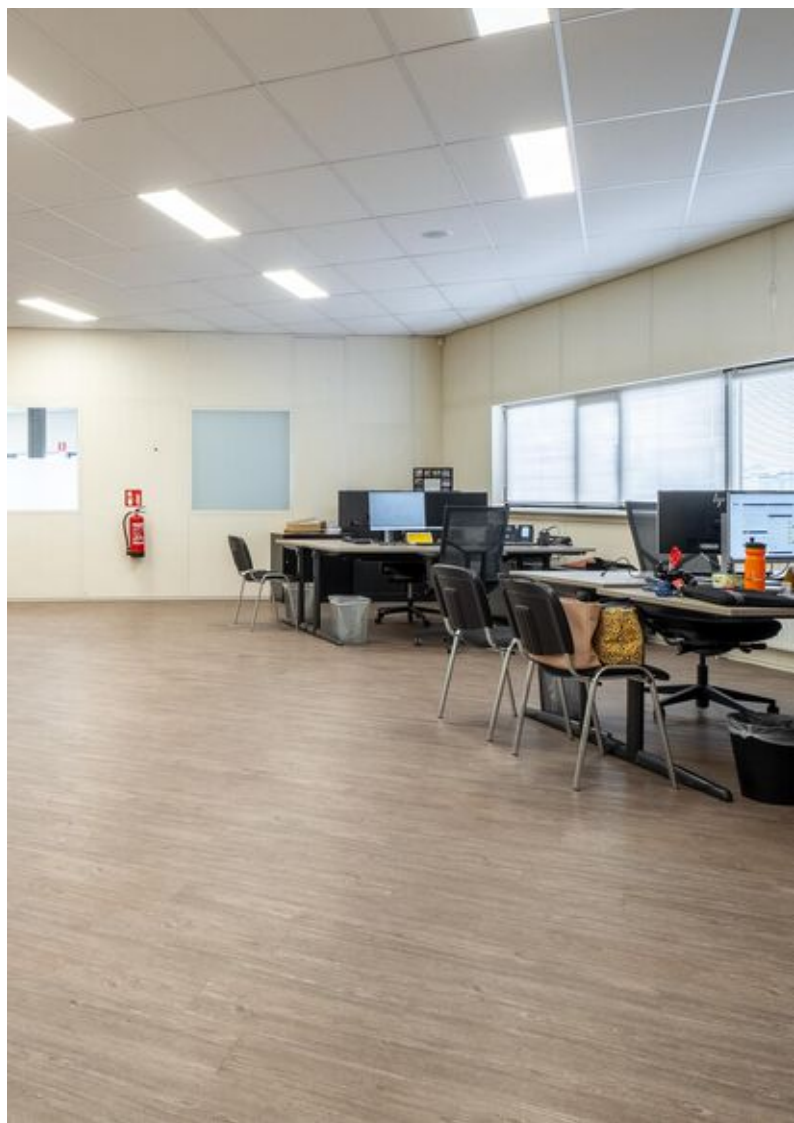
## Huurovereenkomst

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



















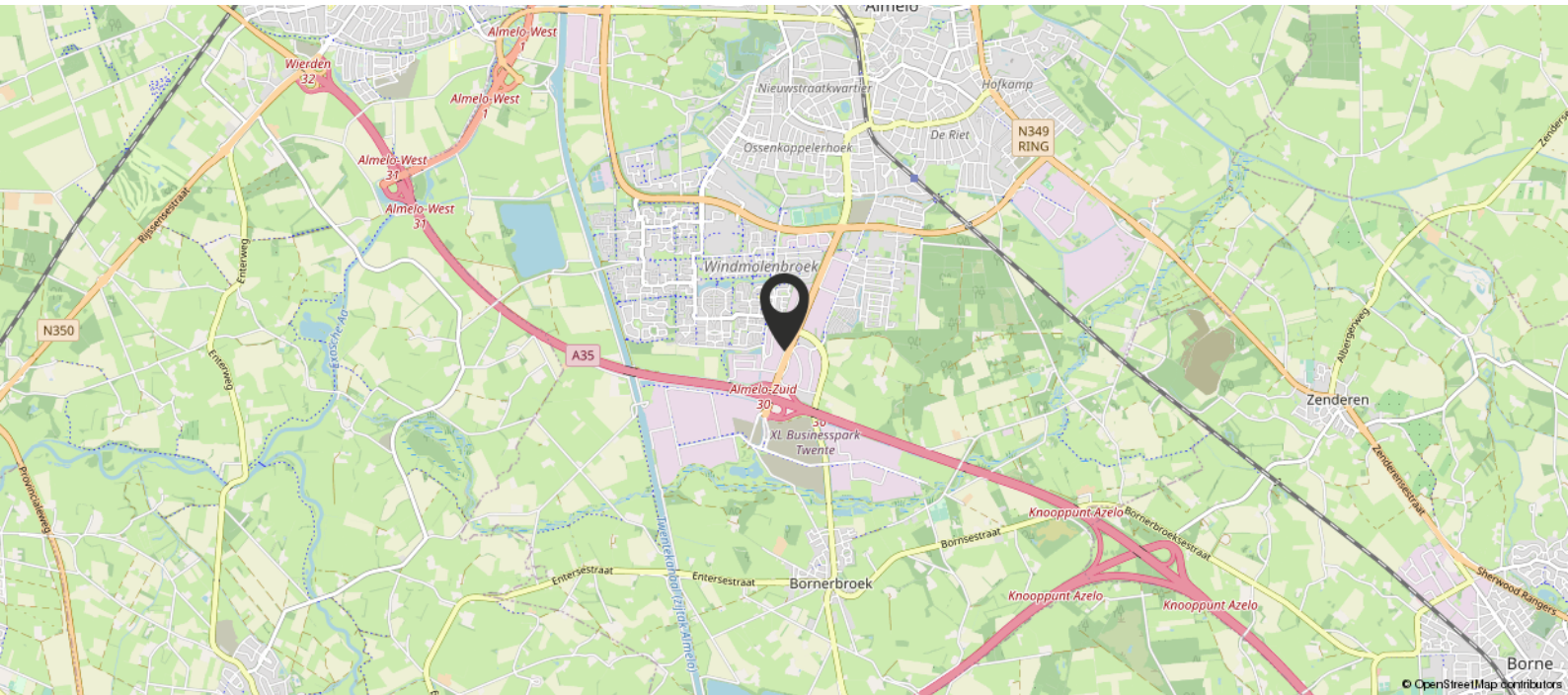
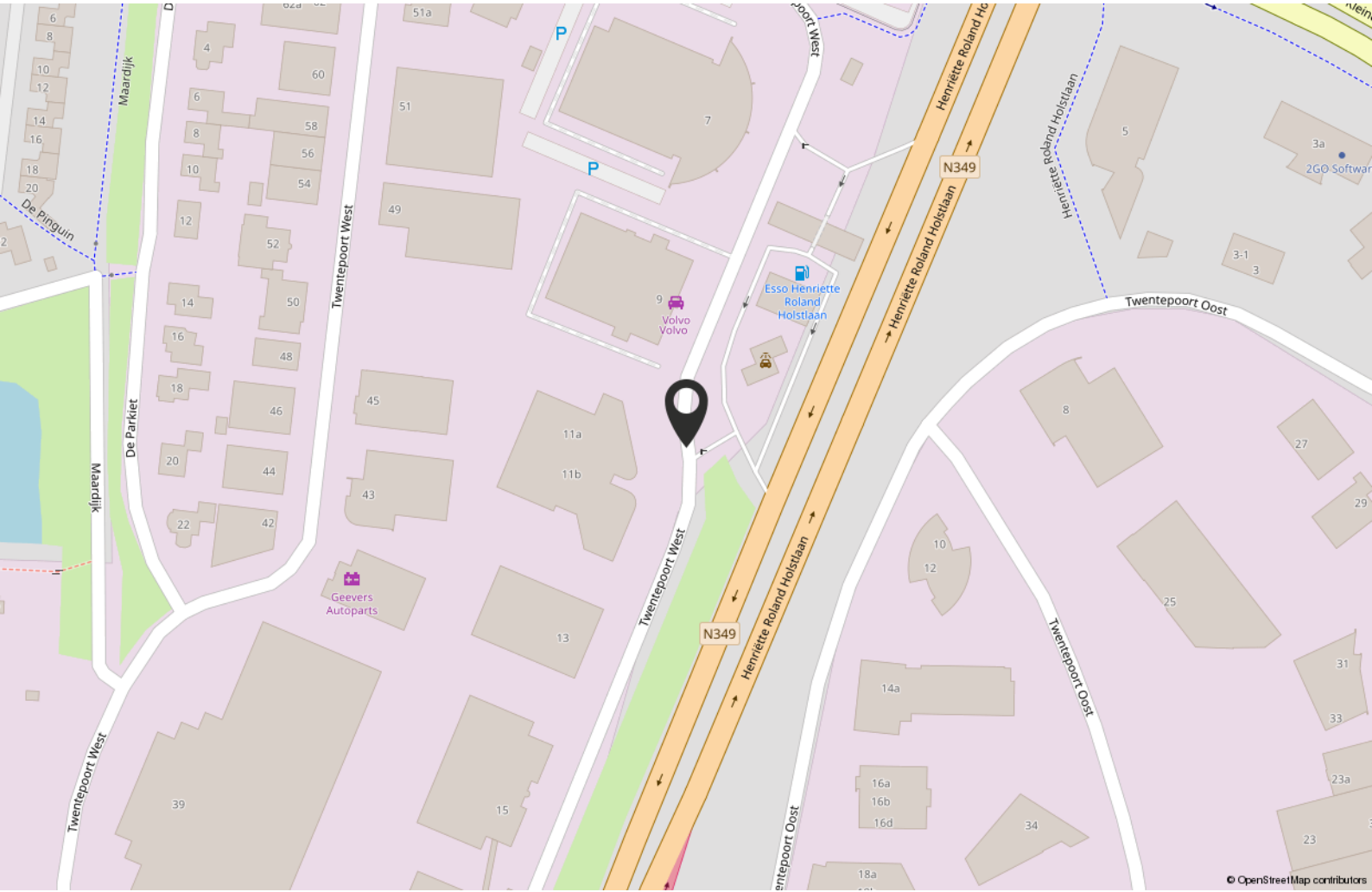




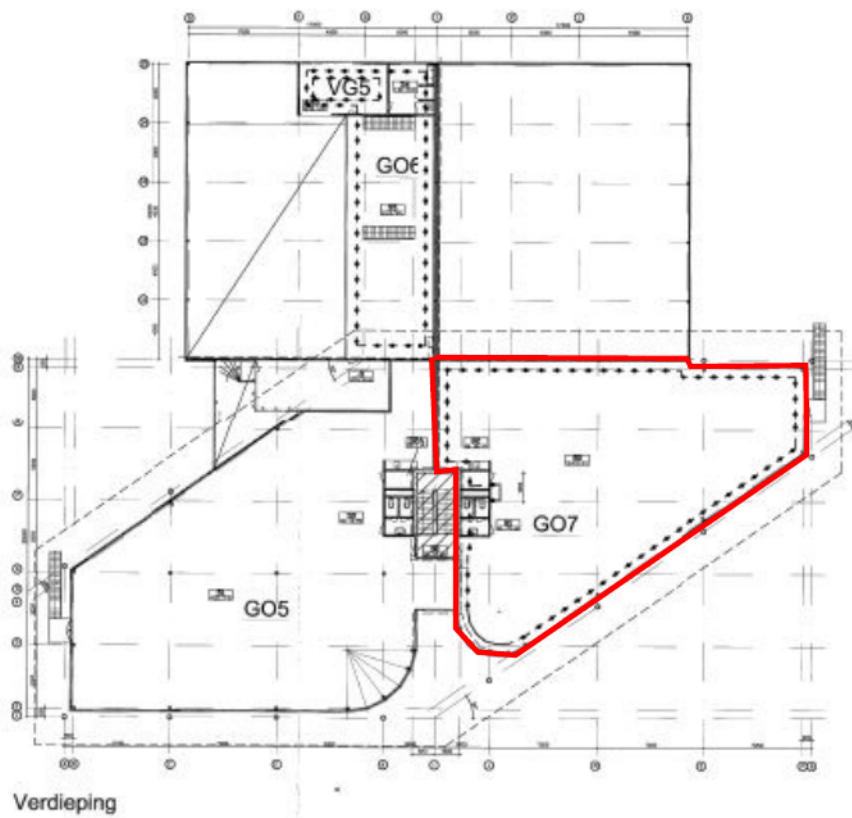




# Locatie



# Plattegrond







# Bestemmingsplan

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES:  PLANNUMMER OF -NUMMER:

GEMEENTE (5):

**BESTEMMINGSPLANNEN**

- G** afwijkingen
  - bestemmingsplan onthetroepelijk (vastgesteld 2022-12-20)
- R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-11-08)
- G** Parapluzieziening wonen
  - bestemmingsplan onthetroepelijk (vastgesteld 2020-03-23)
- G** Parapluzieziening parkeren
  - bestemmingsplan onthetroepelijk (vastgesteld 2018-06-05)
- G** Zuidentree
  - bestemmingsplan onthetroepelijk (vastgesteld 2013-06-18)

**STRUCTUURVISIES**

- G** Omgevingsvisie\_Almelo structuurvisie vastgesteld (2020-09-29)

Verberg plannen

20 m

**Zuidentree**  
Almelo  
bestemmingsplan  
onthetroepelijk (vastgesteld 2013-06-18)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

**240981\_482944**

**Enkelbestemming**  
Bedrijf - 3.1

**Bouwvlak**

**Funcieaanuiding**  
detailhandel

**Funcieaanuiding**  
kantoor

**Maatvoering**  
o maximum bouwhoogte: 12 m  
o minimum bouwhoogte: 7 m

**Gebiedsaanuiding**  
wro-zone - onthetroepingsgebied



# Bestemmingsplan

## Artikel 4 Bedrijf - 3.1

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 3.1' 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 3.1;
- b. (groot)handel zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) in de categorie 1 tot en met 3.1;
- c. kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- d. handel in volumineuze voertuigen als auto's, caravans en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven voor deze voertuigen en de detailhandel in auto- en motorfietsonderdelen en dergelijke ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. een sportschool op de eerste verdieping met een maximale oppervlakte van 1100 m<sup>2</sup> en bijbehorende horeca van categorie 7 ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- f. bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut en groenvoorzieningen;
- 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, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en groenvoorzieningen.

Met dien verstande dat:

- i. de voorgeschreven afstanden zoals genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 1, Staat van Bedrijfsactiviteiten, in acht worden genomen;
- j. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- k. overige risicovolle inrichtingen die niet zijn genoemd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen de plaatsgebonden 10<sup>-6</sup> veiligheidszone van de eigen perceelsgrenzen niet overschrijden;
- l. de vestiging van een zelfstandig kantoor niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en milieutechnische ruimte van de aangrenzende gronden.
- m. kantoren met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied' zonder dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning hiervoor toestemming hebben verleend;

Van het bepaalde onder a. tot en met d. zijn uitgezonderd:

- n. bedrijven die voorkomen in de bij deze regels behorende Bijlage 2, Staat van geluidsdominante inrichtingen;
- o. detailhandelsbedrijven, met uitzondering van activiteiten met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of geproduceerde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit en detailhandel zoals deze bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en die tevens bij vergunning is toegestaan;
- p. horeca;
- q. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

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

- a. de gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 65%;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. is een hoger bebouwingspercentage toegestaan tot maximaal het bebouwingspercentage zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, mits gebouwd met vergunning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;

# Bestemmingsplan

- e. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet minder en niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- f. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, tenzij door de bebouwingsgrens anders is bepaald;
- 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.

#### 4.2.2 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 bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting bedraagt maximaal 10 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. de bouwhoogte van reclamemasten bedraagt maximaal 6 meter;
- d. voor de overige bouwwerken gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken bedraagt de bouwhoogte maximaal de toegestane bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen ter plaatse;
- e. voor de overige bouwwerken gelegen buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken bedraagt de bouwhoogte maximaal 2 meter.

#### 4.3 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.

#### 4.4 Afwijken van de bouwregels

##### 4.4.1 Afwijken met betrekking tot hoofdgebouwen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1:
  - 1. onder a. tot de oprichting van bebouwing buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
  - 2. onder b. tot een verhoging van het bebouwingspercentage tot maximaal 75%;
  - 3. onder d. en e. tot een verhoging dan wel verlaging van de minimale en maximale bouwhoogten met ten hoogste 3 meter;
  - 4. onder f. ten hoeve van 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. wordt slechts verleend, indien:
  - 1. de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van een 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.

##### 4.4.2 Afwijken met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2:

- a. onder a., b. en c. tot een maximale bouwhoogte van 12 meter;
- b. onder e. tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.



# Bestemmingsplan

## 4.5 Specifieke gebruiksregels

- a. 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:
  1. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen daarvan en het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens, voor zover dit geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten;
  2. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen op de onbebouwde gronden, voor zover dit geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten;
  3. open opslag, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
  4. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen.
- c. Kantoren zijn slechts toegestaan, wanneer er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte volgens de vigerende parkeercijfers van het landelijke kennisinstituut CROW en er geparkeerd wordt op eigen terrein en/of op daarvoor gereserveerde parkeerruimte buiten de rijbaan.

## 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5 ten behoeve van:
  1. 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 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) maar in deze bijlage niet staan vermeld, met uitzondering van bedrijven die zijn opgenomen in bijlage 2, Staat van geluidsdominante inrichtingen;
  2. de vestiging van een bedrijf/bedrijvigheid behorende tot de naast hoger gelegen categorie als toegestaan en 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 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);
  3. de vestiging c.q. uitoefening van een risicovolle inrichting, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, met dien verstande dat de toepasselijke grenswaarden en richtwaarden voor het risico en de risicoafstanden ten aanzien van (geprojecteerde) kwetsbare objecten in acht worden genomen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- c. De vergunning als bedoeld in lid a. kan slechts verleend worden, indien:
  1. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
  2. de verkeersveiligheid, brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijdig gewaarborgd is;
  3. het verlenen van de vergunning uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
  4. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  5. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

## 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de aanduiding 'sport' 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.

# 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!



**Vastgoedconsultant**

**Koen van de Riet**



06 - 27 44 22 55



koen@boersenlem.nl



**BOERS  
& LEM**



# Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Twentepoort West 11, 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.