



TE HUUR

TURN-KEY KANTOORRUIMTE

Twentepoort Oost 34, Almelo

Huurprijs vanaf € 253,- per maand



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	2002
Oppervlakte kantoorruimte	circa 107 m ² , in units vanaf ca. 19 m ²
Verdiepingen	2 (begane grond en eerste verdieping)
Locatie	bedrijventerrein/kantorenpark Twentepoort Oost Almelo
Parkeren	op eigen terrein
Bestemming	"Bedrijf - 3.1"
Huurprijs	vanaf € 253,- per maand exclusief BTW
Huurprijs parkeerplaatsen	€ 300,- per jaar exclusief BTW
Huurtermijn	flexibel, in overleg
Opzegtermijn	3 maanden
Aanvaarding	per direct te aanvaarden

Omschrijving

Het onder architectuur gebouwde bedrijfsverzamelgebouw "A1 Businesscenter Twentepoort Oost 34" is flexibel en dynamisch, hoog afgewerkt en zelfvoorzienend met o.a. internet, pantry en goede sanitaire voorzieningen. Door haar ligging direct aan de A35 is dit bedrijfsverzamelgebouw zeer centraal gelegen en uitstekend bereikbaar.

Medegebruikers van het pand komen met name uit de commerciële dienstverlening en versterken elkaar!

Indeling

U betreedt het gebouw via de ruim opgezette gemeenschappelijke entree en aansluitende hal. Er zijn ruime loopruimtes en een gemeenschappelijke keuken en een sanitaire ruimte op beide etages.

Oppervlakte en beschikbaarheid

Er zijn kantoorunits beschikbaar op de begane grond en op de eerste etage. Het is mogelijk om binnen het gebouw door te groeien naar meerdere kantoorunits.

Unitnummers en oppervlakte

Begane grond
Unit 2a : ca. 19 m²

Eerste verdieping:
Unit 6 : ca. 50 m²
Unit 7 : ca. 19 m²
Unit 8 : ca. 19 m²

Voorzieningen

Het object wordt opgeleverd in uitstekende staat van onderhoud, onder andere voorzien van:

- Energie;
- Glasvezel internetaansluiting;
- Topkoeling;
- Eigen thermostaat verwarming per kamer;
- Sanitaire voorzieningen (dames en heren);
- Gezamenlijke keukens o.a. voorzien van vaatwasser;
- Elektrische zonneschermen;
- Alarm;
- Vloerbedekking;
- Verlichtingsarmaturen;
- Patchkast;
- Kabelgoten voorzien van wandcontactdozen en bekabeling;
- Parkeerterrein, eigen plekken bij te huren tegen betaling;
- Groeninrichting en -onderhoud;
- Glasbewassing;
- Gescheiden afvalcontainers.

De ruimten zijn afzonderlijk afsluitbaar, toegang tot het pand is ook buiten kantoor tijden mogelijk door een unieke alarmcode.

Het is mogelijk om in het gebouw door te groeien naar andere kantoorunits.

Locatie

Centraal gelegen op kantorenpark Twentepoort Oost in Almelo.

Omschrijving

Bereikbaarheid

Het object is direct aan de op- en afritten van de A35 gelegen en hierdoor uitstekend bereikbaar.

Huurtermijn

In overleg.

Opzegtermijn

3 (drie) maanden.

Huurovereenkomst

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

Aanvaarding

Per direct te aanvaarden.



Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Begane grond:	
Unit 2a	circa 19 m ²
Eerste verdieping:	
Unit 6	circa 50 m ²
Unit 7	circa 19 m ²
Unit 8	circa 19 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurend 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

Unitnummers, oppervlakte en huurprijs

Begane grond:

Unit 2a : ca. 19 m² € 253,- per maand exclusief BTW

Eerste verdieping:

Unit 6 : ca. 50 m² € 665,- per maand exclusief BTW

Unit 7 : ca. 19 m² € 253,- per maand exclusief BTW

Unit 8 : ca. 19 m² € 253,- per maand exclusief BTW

Servicekosten

De servicekosten bestaan uit: energieverbruik, topkoeling, glasvezel internet, schoonmaak algemene ruimtes en glasbewassing buitenzijde, alarm, tuinonderhoud, afval afvoer.

Deze all-in servicekosten zijn € 5,42 per m² per maand voor unit 2a, unit 7 en unit 8 en € 5,- per m² per maand voor unit 6. Alle bedragen zijn exclusief btw.

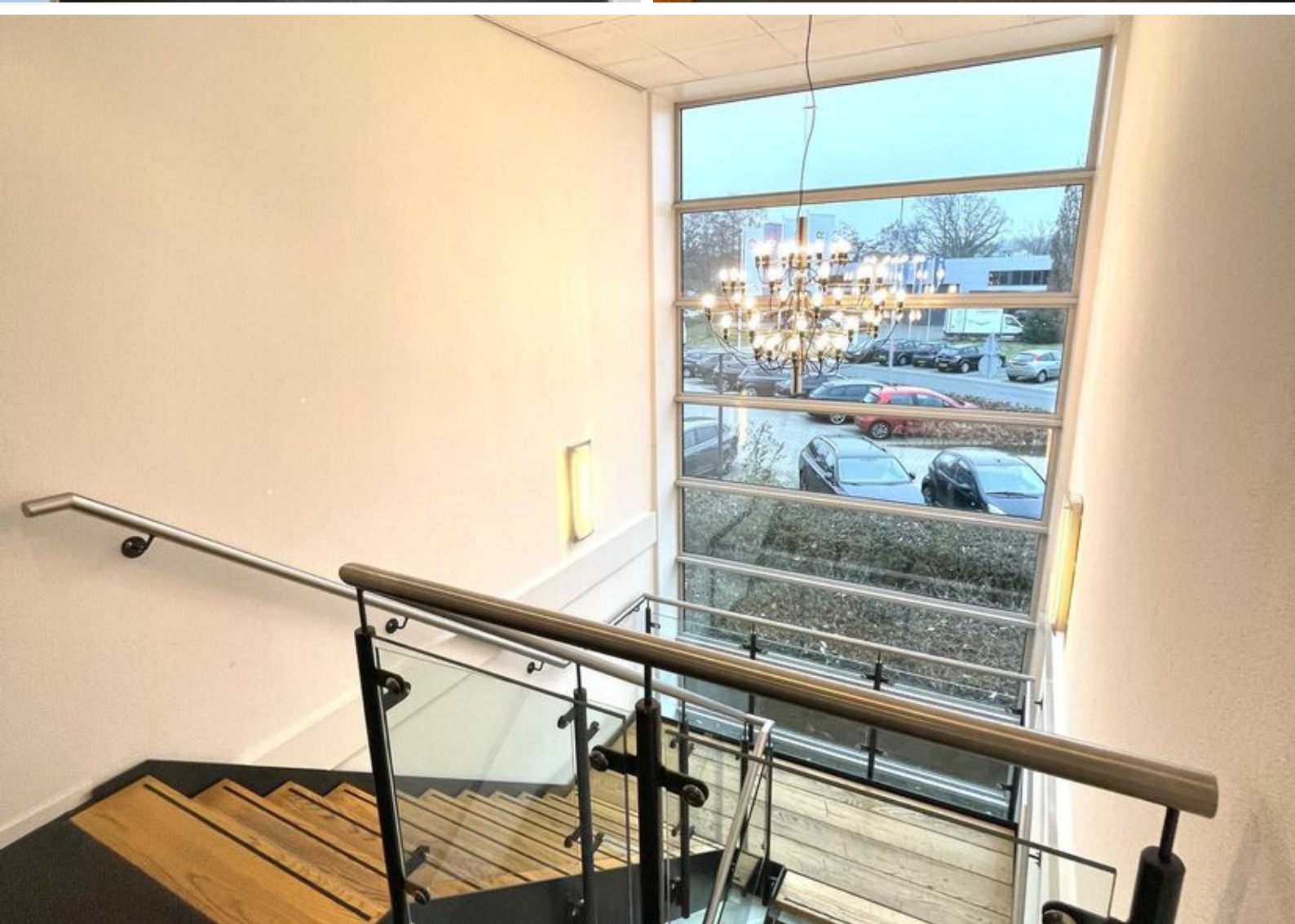
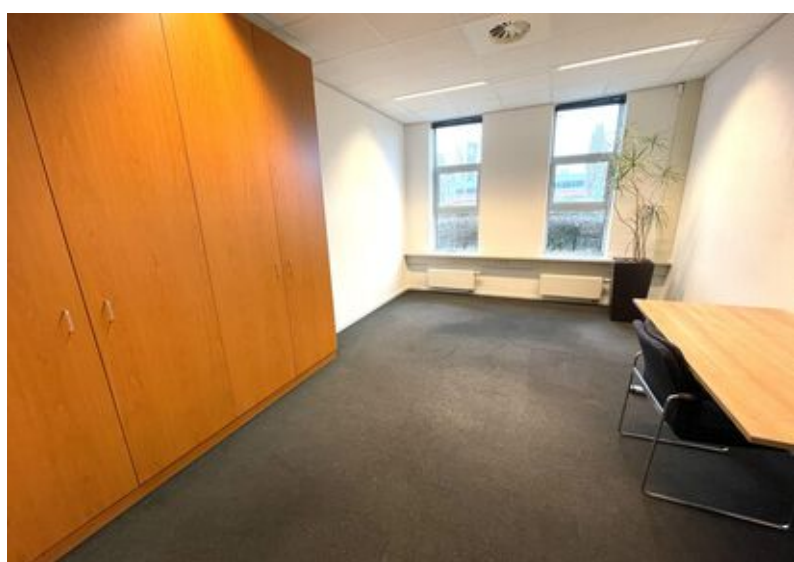
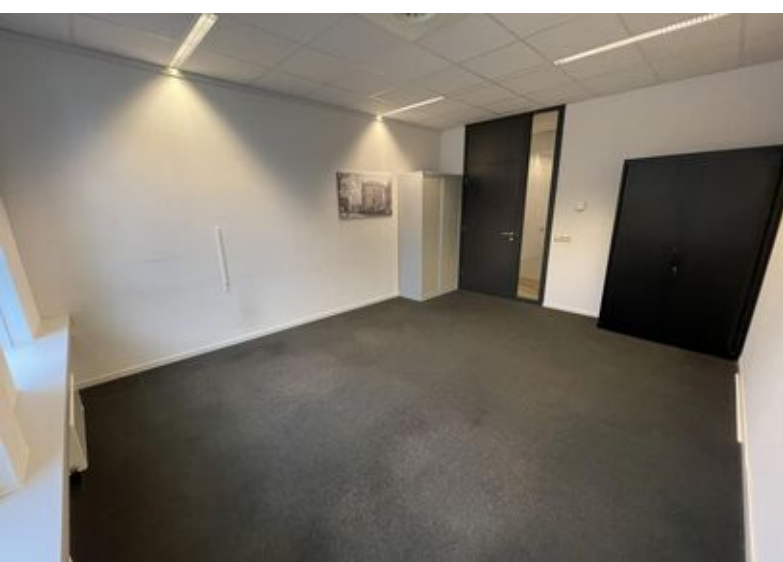
Parkeren

Er zijn eventueel parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar voor € 300,- per parkeerplaats per jaar exclusief BTW.

Huurprijsaanpassing

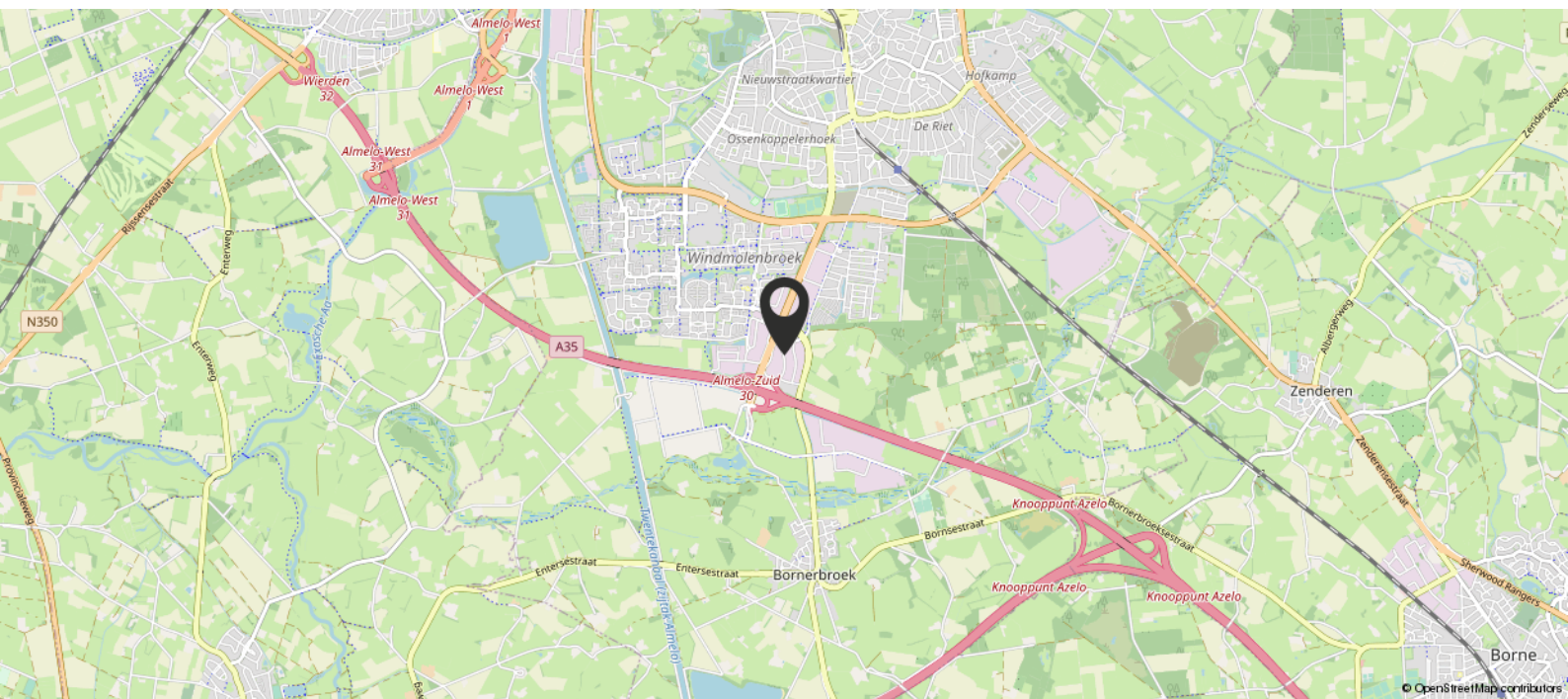
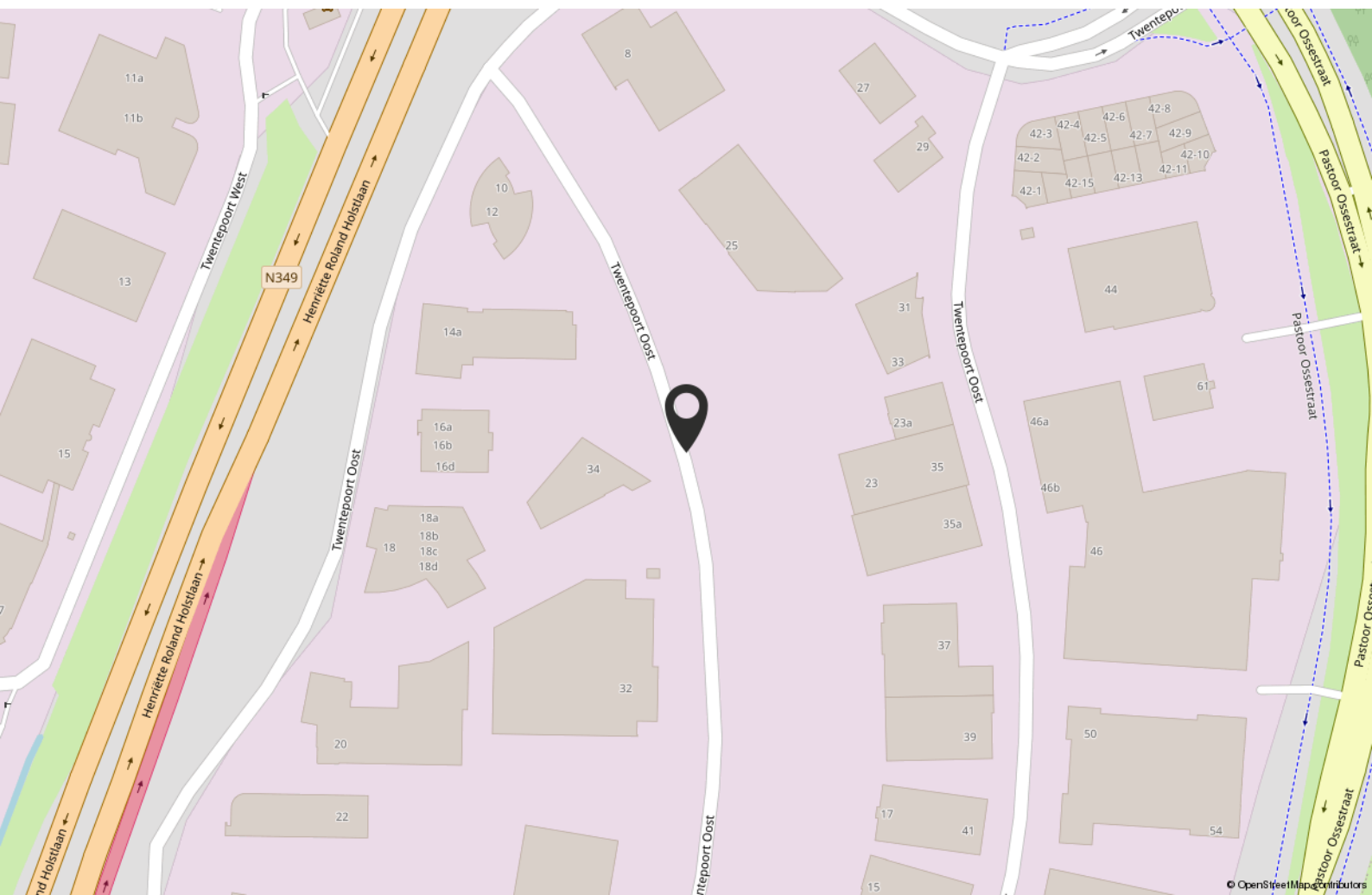
Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).



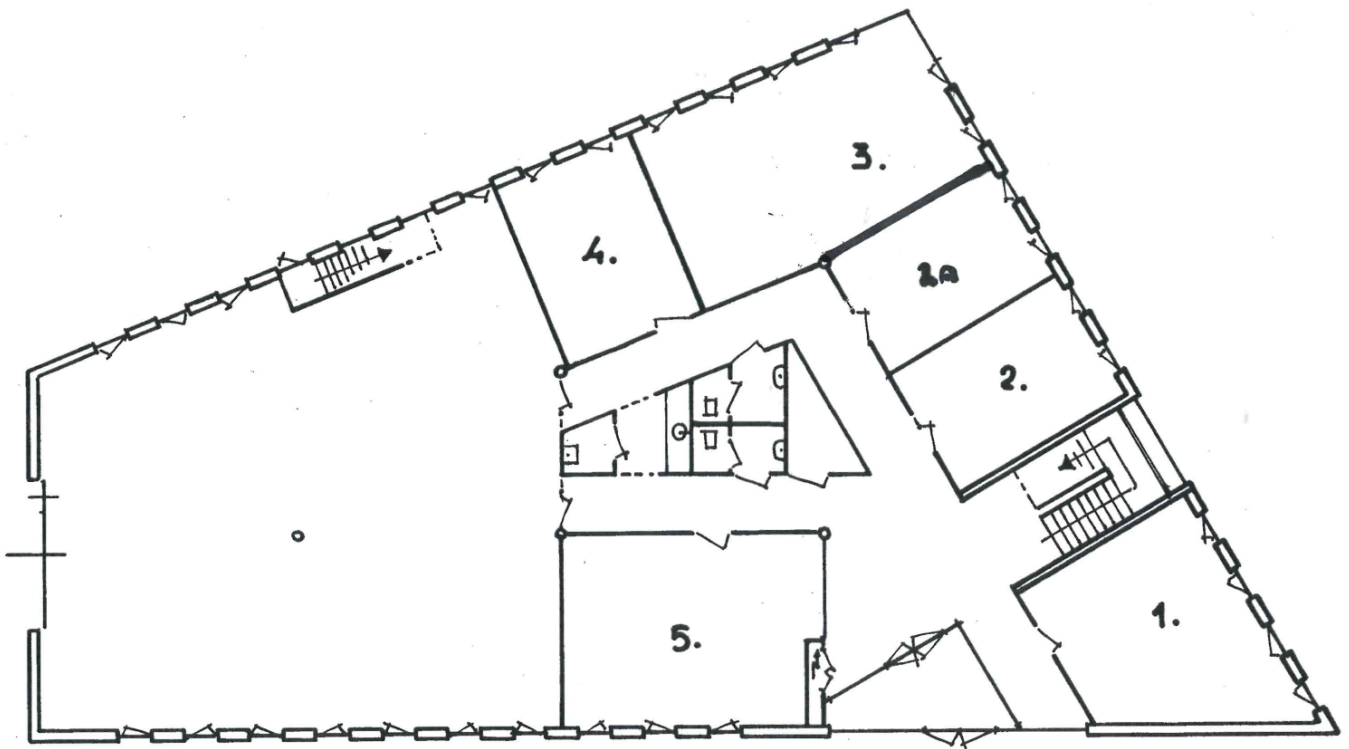




Locatie



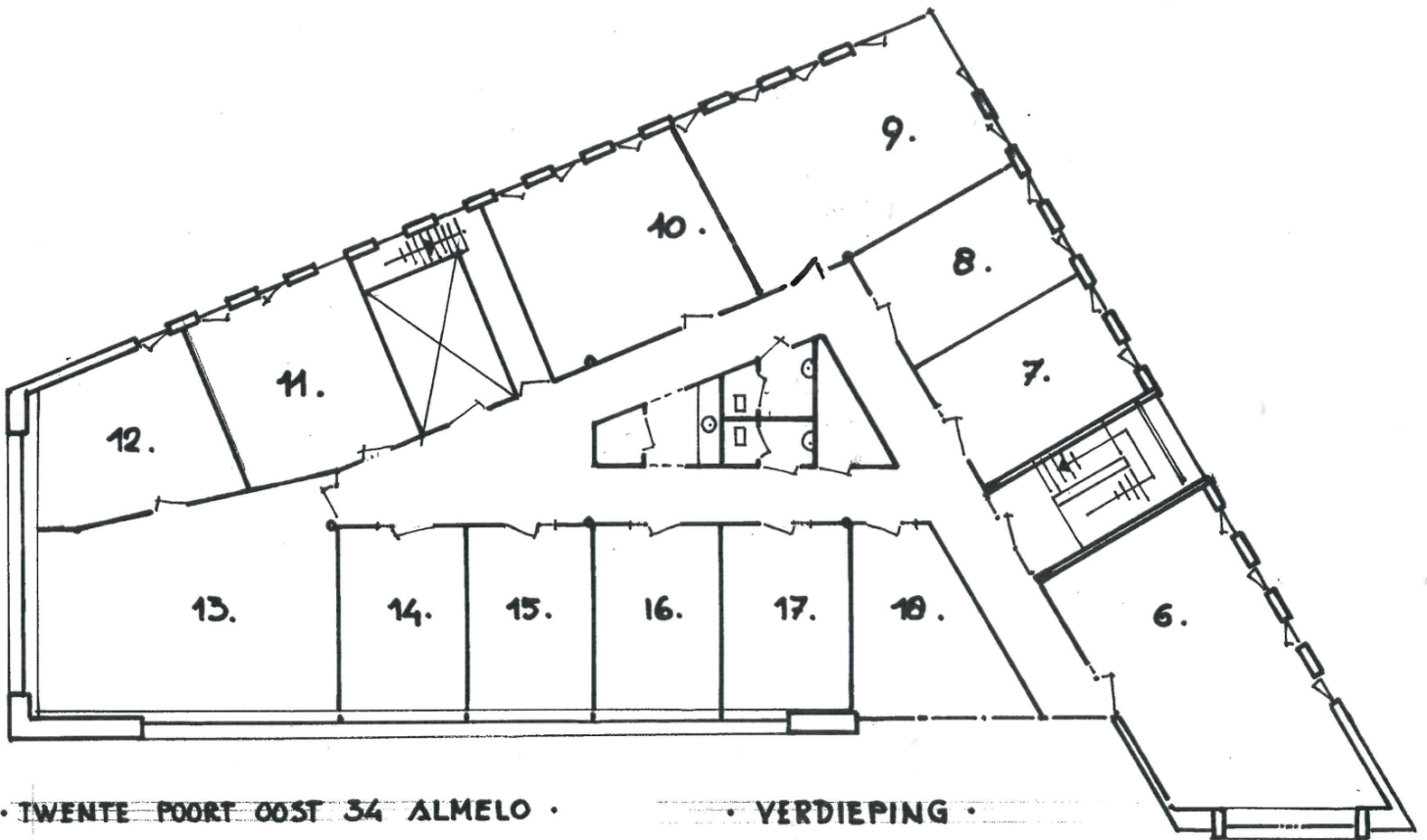
Plattegrond



• TWENTE POORT OOST 34 ALMELO •

• BEGANE GROND •

Plattegrond



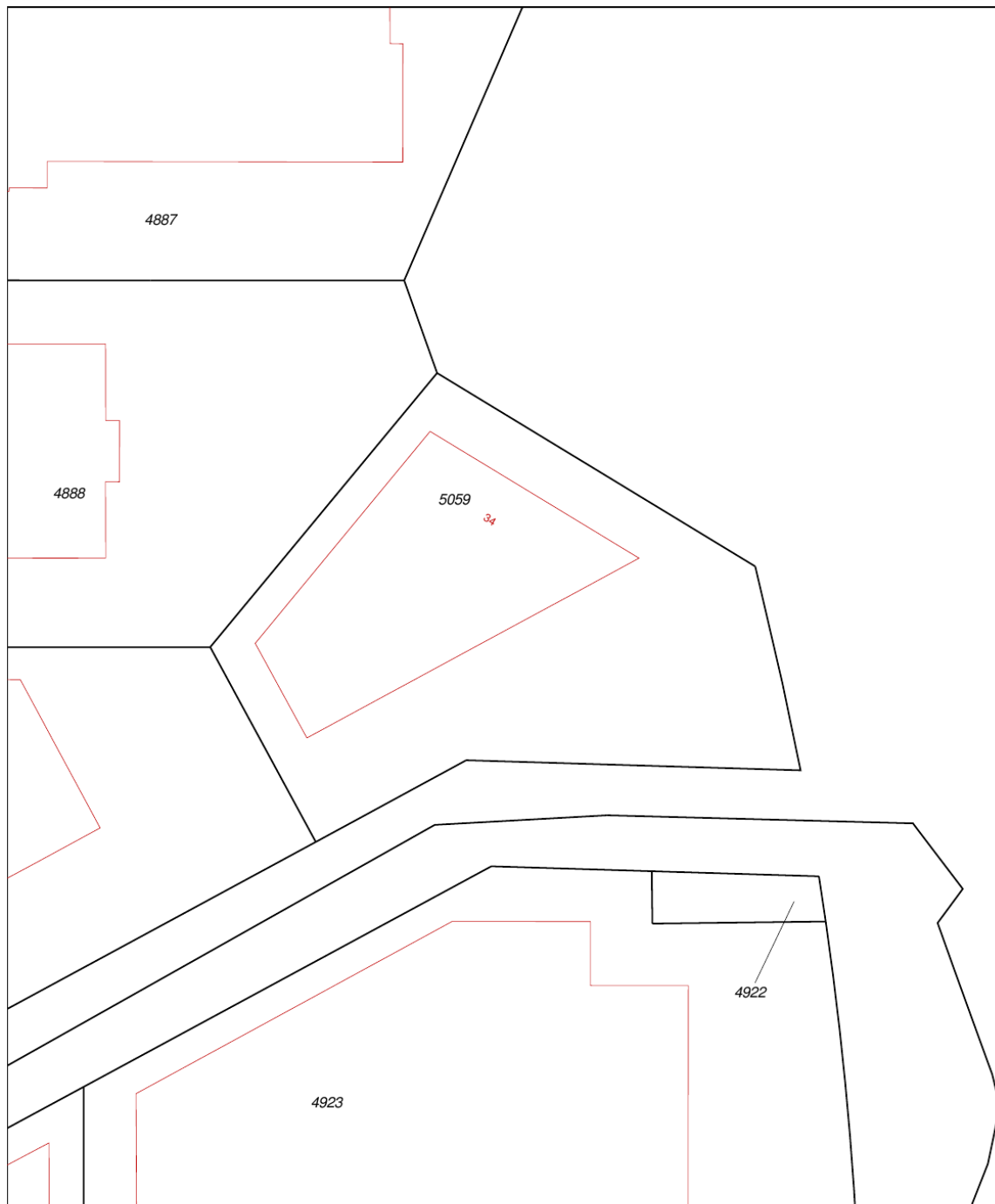
• TWENTE POORT OOST 34 ALMELO •

• VERDIEPING •

Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Voskamp



<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer</p>	<p>Schaal 1:500</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p>	<p>Kadastrale gemeente AMBT-ALMELO Sectie N Perceel 5059</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 5 december 2017 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>

Bestemmingsplan

Zuidentree
Almelo
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-18)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

241129, 482829

Enkelbestemming
Bedrijf - 3.1

Bouwvlak

Funcieaanduiding
kantoor

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 12 m

Ruimtelijkeplannen.nl

PLANNAAM OF -NUMMER

ADRES

twentepoort oost 34

Twentepoort Oost 34, 7609RG Almelo

GENEENTE (4) PROVINCIE (26) RIJK (29)

BESTEMMINGSPANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

- G** Parapluperzienting wonen
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2020-03-23)
- G** Parapluperzienting parkeren
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2018-06-05)
- G** Zuidentree
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-18)

STRUCTUURVISIES

- G** Omgevingsvisie_Almelo
structuurvisie
vastgesteld (2020-09-29)

Verberg plannen

20 m

Bestemmingsplan

Artikel 4 Bedrijf - 3.1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 3.1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.
 - 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 m² 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:

- a.
 - 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 10⁶ 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 m² niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied' zonder dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning hiervoor toestemming hebben verleend;

Bestemmingsplan

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

- a.
 - 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;
- 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;

Bestemmingsplan

- 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 rampenbestrijdig 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.

Bestemmingsplan

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.

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 parkeerkencijfers 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.

Bestemmingsplan

- 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

- c.
 - 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

Masha van der Velde



06 - 86 87 58 58



masha@boersenlem.nl



**BOERS
& LEM**

Bekijk deze kantoorruimte online!

BOERS
& LEM

Twentepoort Oost 34, 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.

