

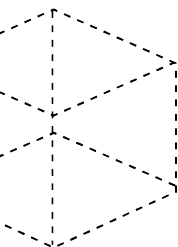
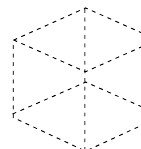


**TE HUUR**

**KANTOORRUIMTE**

Twentepoort West 10, Almelo

€ 135,- per m<sup>2</sup> per jaar excl. BTW



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	2007
Oppervlakte kantoorruimte	circa 728 m <sup>2</sup>
In delen te huur	vanaf circa 208 m <sup>2</sup>
Verdiepingen gebouw	9
Locatie	bedrijvenpark Twentepoort
Parkeren	op gemeenschappelijk terrein
Energielabel / energieklass	A
Bestemming	gelegen in bestemmingsplan "Magna Porta" met vigerende enkelbestemming "Gemengd"
Huurprijs	€ 135,- per m <sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW
Aanvaarding	per direct te aanvaarden

# Omschrijving

Op een absolute zichtlocatie, direct aan de op- en afritten van de Rijksweg A35, bieden wij dit duurzame, modern ingerichte en hoogwaardige kantoorpand "Magna Porta" aan. Het object is voorzien van een centrale receptie, gezamenlijke vergaderruimte en het "Magna Porta" café.

Zowel onder het pand als op het maaiveld bevindt zich ruime parkeergelegenheid met in totaal 243 parkeerplaatsen.

## Indeling en oppervlakte

De totaal verhuurbare vloeroppervlakte van het gebouw bedraagt circa 5.129 m<sup>2</sup>. Voor de verhuur is momenteel circa 728 m<sup>2</sup> VVO kantoorruimte op de derde en vierde verdieping beschikbaar.

Indeling	Metrage	Beschikbaar
Verdieping		
3e verdieping	circa 520 m <sup>2</sup>	direct
4e verdieping	circa 208 m <sup>2</sup>	direct

## 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, Medizorg, het uitzendbureau.nl, Abbink metaal en Tecnotion.

## Voorzieningen

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

- lift;
- pantry;
- aanwezige (scheidings)wanden;
- aanwezige systeemplafonds v.v. verlichtingsarmaturen;
- aanwezige databekabeling;
- aanwezige vloeren;
- sanitaire voorzieningen;
- representatieve entree;
- luchtbehandelingssysteem v.v. topkoeling.

## Bereikbaarheid

Kantorenpark Twentepoort West is per auto zeer goed bereikbaar via de A1 vanuit de richting Amsterdam / Amersfoort en via de A35 vanuit de richting Enschede / Hengelo.

Nabij het object is een bushalte gelegen, welke in goede verbinding staat met het centraal station van Almelo.

## Parkeergelegenheid

Er is voldoende parkeergelegenheid op gemeenschappelijk terrein (zowel een parkeerkelder als op het maaiveld). De parkeernorm betreft 1:30.

## Bestemmingsplan

Gelegen in bestemmingsplan "Magna Porta" met vigerende enkelbestemming "Gemengd".





# Indeling & oppervlakte

## INDELING

3e verdieping

4e verdieping

## OPPERVLAKTE

circa 520 m<sup>2</sup>

circa 208 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

Kantoorruimte € 135,- per m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW.

Parkeren op maaiveld: € 315,- per plaats per jaar te vermeerderen met BTW.

Parkeren in de parkeerkelder: € 390,- per plaats per jaar te vermeerderen met BTW.

## Servicekosten

- elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht ten behoeve van de installaties en de verlichting van de gemeenschappelijke ruimten inclusief terreinverlichting;
- onderhoud periodieke controle van verwarmings- en luchtbehandelinginstallatie(s);
- idem van liftinstallatie(s);
- idem van bliksembeveiligingsinstallatie;
- idem van hydrofoorinstallatie;
- idem van automatische deuren, brandmelder-, gebouwbewakings-, storingsmelder-, noodstroom- en elektrische installatie(s);
- sanitaire voorzieningen, handdoekautomaten, zeep e.d. voor zover benodigd in openbare ruimten;
- inspecties dakbedekking;
- schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten, liften, beglazing buitenzijde alsmede zonwering, beglazing gemeenschappelijke ruimten, terrassen, riolering en terrein;
- verzorging huisvuil, containerhuur e.d.;
- brandslang, haspels voor zover aanwezig in de algemene ruimte;
- verzorging beplanting algemene ruimten;
- bemanning ontvangstruimte voor doorverwijzing bezoekers;
- Alle in de toekomst zich voordoende kosten welke in collectief verband noodzakelijk en verplicht zijn en waarvoor per geval van zich aandienende servicekostenpost op dat moment door verhuurder een voorschotberekening opgesteld wordt en het resultaat doorbelast zal worden aan huurder. Eén en ander in overleg met huurder.

Hiervoor betaalt huurder aan verhuurder € 16,00 per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW, op basis van voorschot met nacalculatie en administratiekosten ad. 5% over de hierboven genoemde leveringen en diensten.

Het eigen gebruik van elektriciteit en water is niet bij de servicekosten inbegrepen. Hiervoor wordt als voorschot € 11,- per m<sup>2</sup> per jaar berekend, op basis van voorschot met nacalculatie.

## 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 kwartaalverplichting.

## 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.

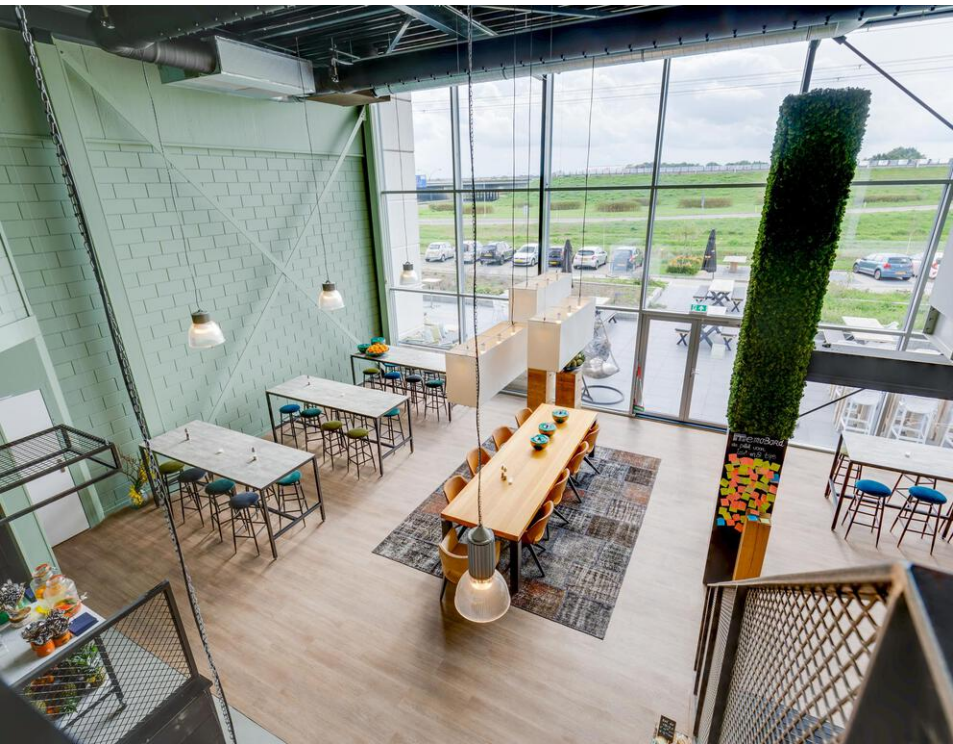
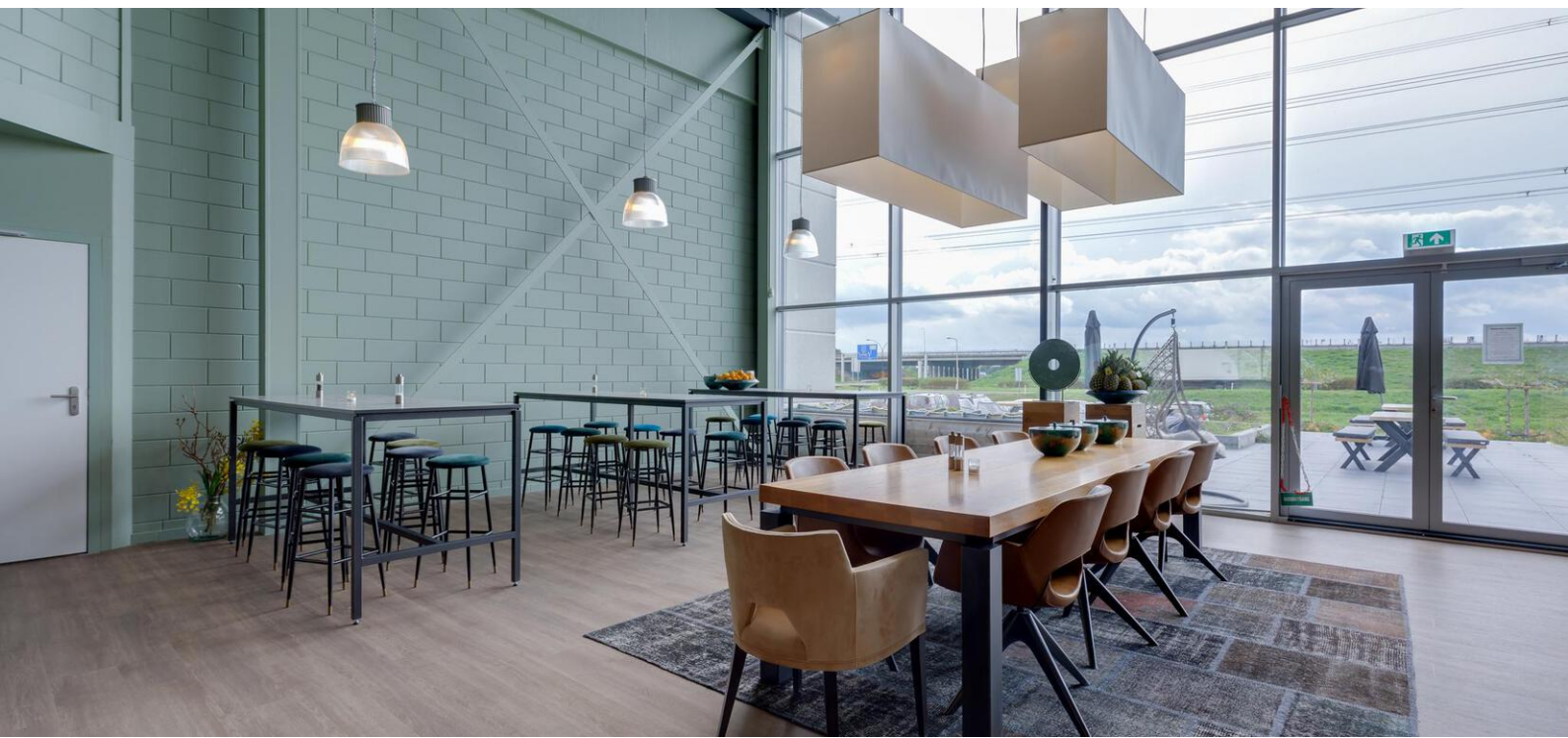














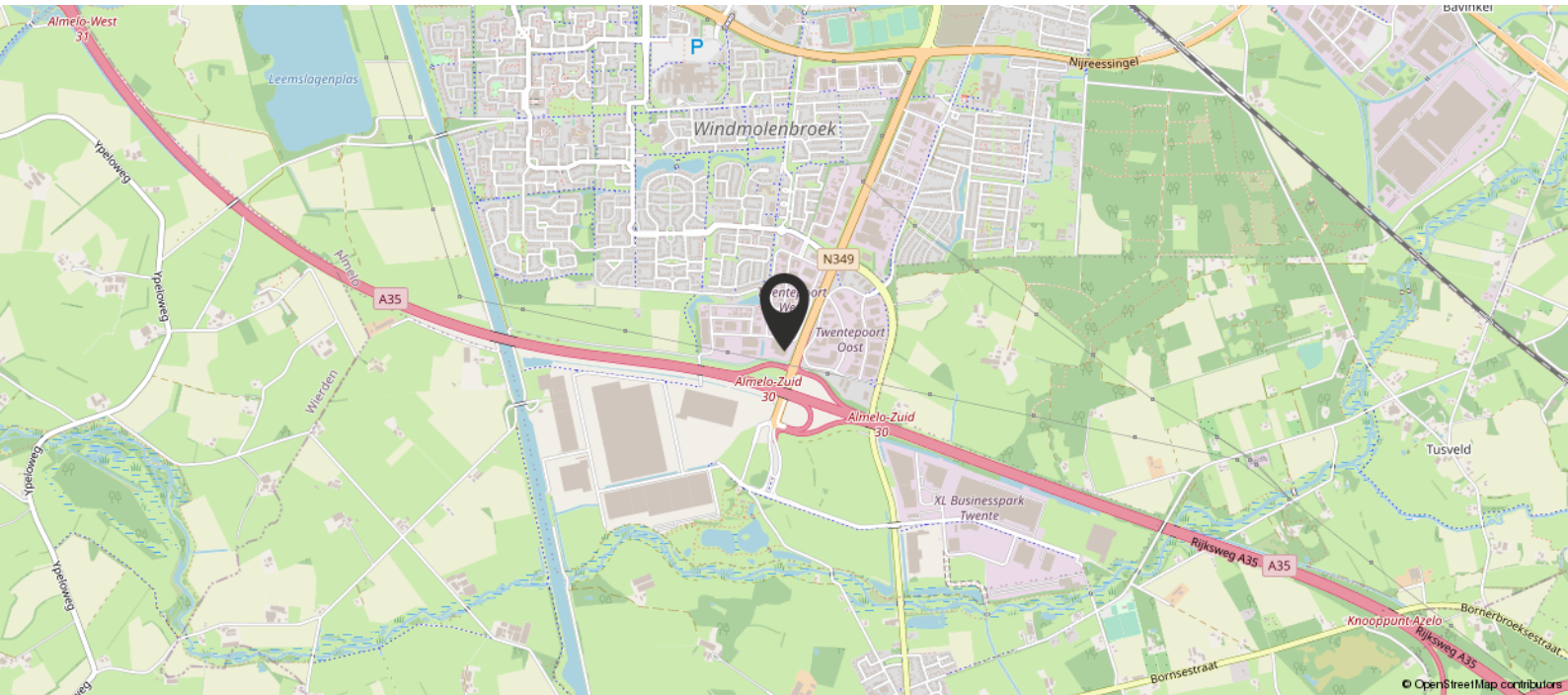
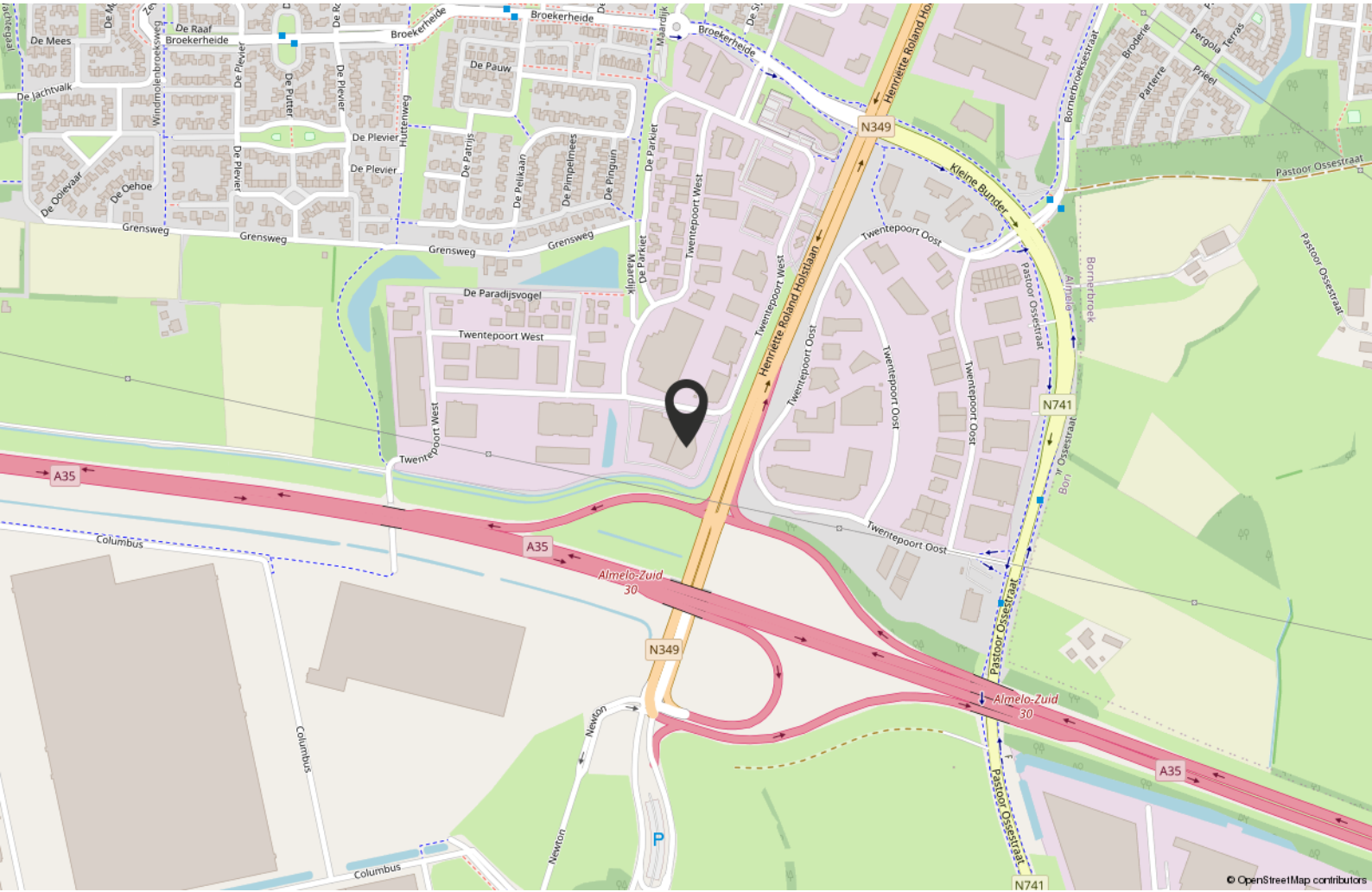






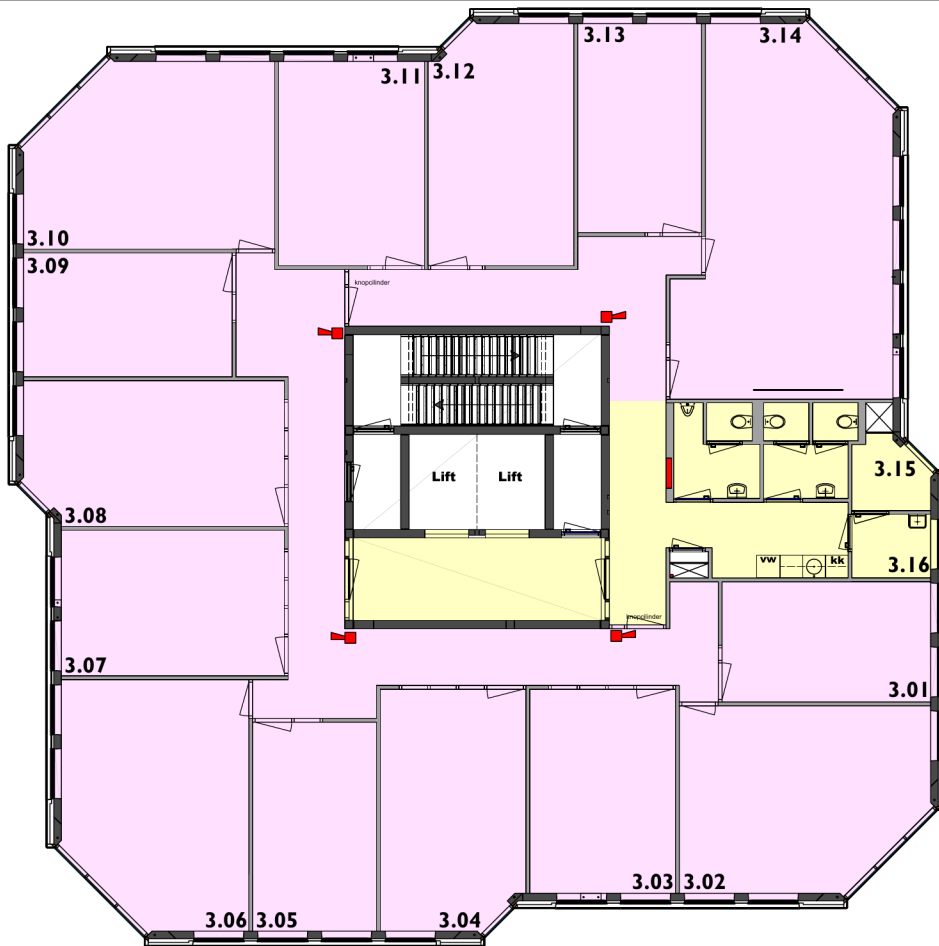




# Locatie





# Plattegrond derde verdieping



-  Algemeen gebouw
-  Algemeen verdieping

**Schröder**  
Vastgoed.

Twentepoort West 10-12  
Almelo  
I [www.schrodergroep.nl](http://www.schrodergroep.nl)  
T 0546-581414  
F 0546-581415  
E [mail@schrodergroep.nl](mailto:schrodergroep.nl)

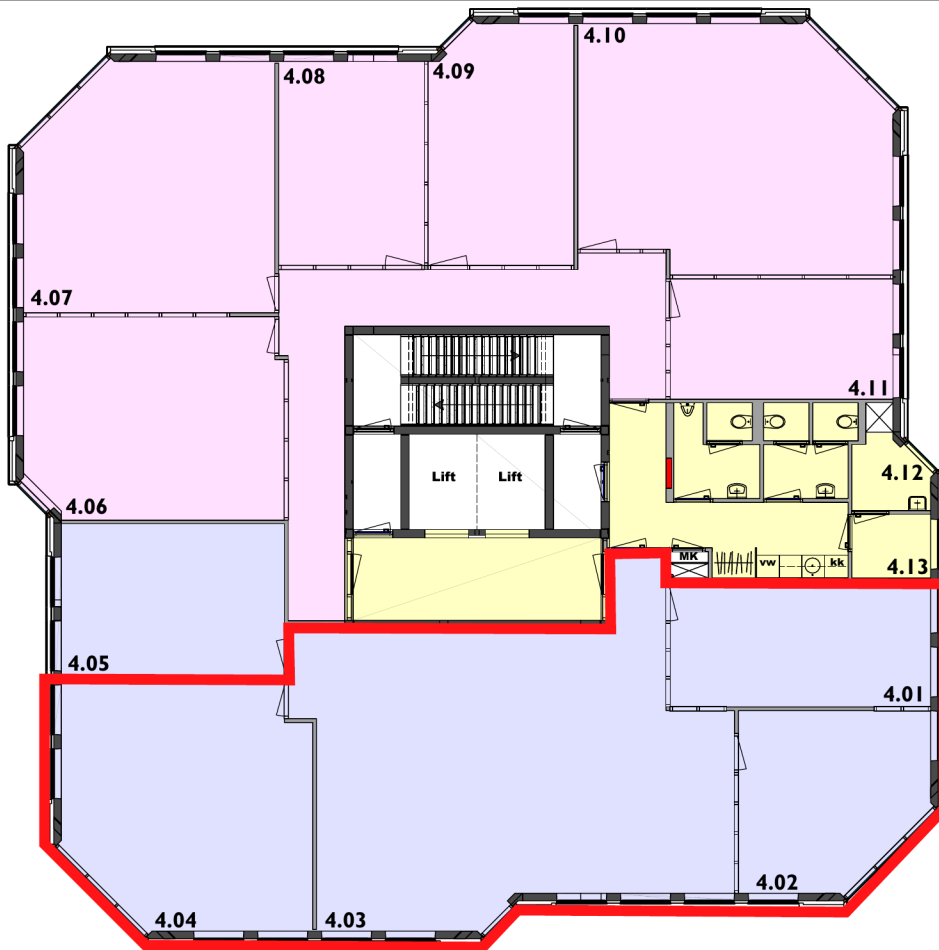
project : Magna Porta  
projectnr : 2008-0024  
fase : Ontwerp  
opdr.gever: Schröder Vastgoed  
getekend : Filippo Hinnen  
datum : 11-12-2017  
schaal : 1:100  
formaat : A3  
onderwerp: 3e verdieping



wijziging: getekend:  
a:  
b:  
c:  
d:  
e:

tekeningnummer: **VV-03**



# Plattegrond vierde verdieping



-  Algemeen gebouw
-  Algemeen verdieping

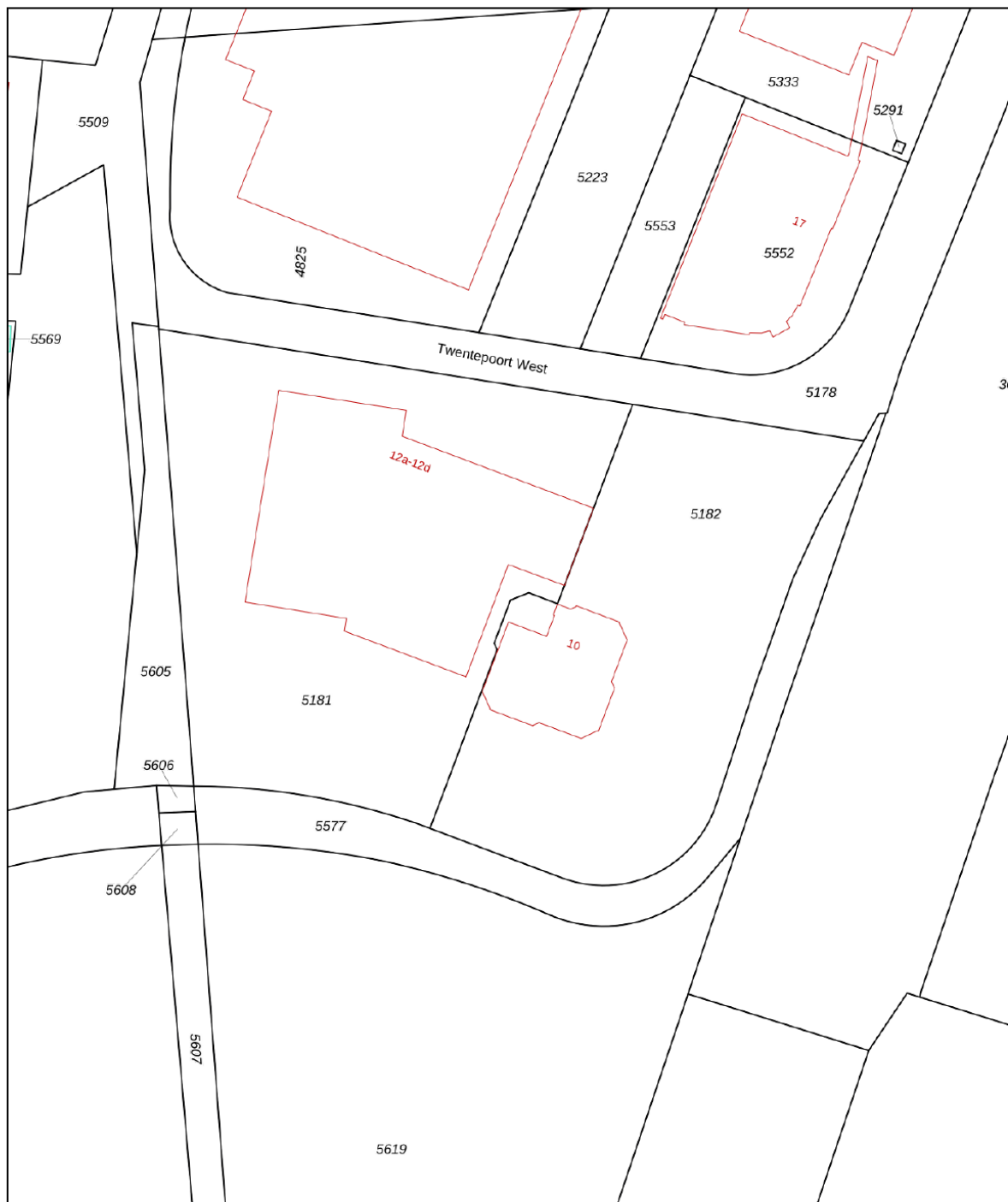
<b>Schröder</b> Vastgoed.	
Twentepoort West 10-12 Almelo	
I <a href="http://www.schrodergroep.nl">www.schrodergroep.nl</a>	
T 0546-581414	
F 0546-581415	
E <a href="mailto:schrodergroep.nl">mail@schrodergroep.nl</a>	
project	: Magna Porta
projectnr	: 2008-0024
fase	: Ontwerp
opdr.gever	: Schröder Vastgoed
getekend	: Filippo Hinnen
datum	: 1-10-2018
schaal	: 1:100
formaat	: A3
onderwerp	: 4e verdieping
wijziging:	getekend:
a: 8-7-2020	FH
b:	
c:	
d:	
e:	
tekeningnummer:	<b>VV-04a</b>




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MBG



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente    Ambt-Almelo	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie                            N	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel                        5181	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2021  
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.

# Bestemmingsplankaart

**Ruimtelijkeplannen.nl**  
PLANNAMOF-NUMMER  
ADRES  
Twentepoort West 10, Almelo  
Twentepoort West 10, 7609RD Almelo

**Magna Porta**  
gemeente Almelo  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2018-02-13)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN  
240893, 482708  
Enkelbestemming  
Gemengd  
Bouwvlak  
Maatvoering  
o maximum bouwhoogte: 45 m  
o minimum bouwhoogte: 20 m  
Gebiedsaanduiding  
geluidzone - industrie

Twentepoort West  
Twentepoort West  
Hlaan  
Hlaan

**BESTEMMINGSPANNEN**  
Werk bestemmingsplan moet ik kiezen? **OPEN KEUZEHULP**

- R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters  
datacenters  
voorbereidingsbesluit  
vastgesteld (2022-02-16)
- G** Parapluziening wonen  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2020-03-23)
- G** Parapluziening parkeren  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2018-06-05)
- G** Magna Porta  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2018-02-13)
- G** Zuidentree  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-18)

**STRUCTUURVISIES**

- Omvormvisie Almelo  
Verberg plannen

20m



# Bestemmingsplan

## Artikel 3 Gemengd

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 1) in de categorie 1 en 2;
- b. kantoor;
- c. presentatieruimten;
- d. expositieruimte;
- e. horecacategorie 6;
- f. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- i. terras;

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

Met dien verstande dat de voorgeschreven afstanden zoals genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) in acht worden genomen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 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 'maximum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, tenzij door de bouwgrens anders is bepaald;
- d. 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.

#### 3.2.2 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 75 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;

# Bestemmingsplan

- 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 [3.2.1](#) onder a als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
- d. 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;
- e. in afwijking op het bepaalde onder a, b, c en d geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - paviljoen' de volgende regels:
  - 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter;
  - 2. de oppervlakte bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup>.

### 3.2.3 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken 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. de bouwhoogte van de overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter;
- d. windmolens zijn niet toegestaan.

### 3.3 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.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [3.2.3](#) onder d ten behoeve van de bouw van maximaal 10 windmolens met een maximale bouwhoogte van 10 m, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



# Bestemmingsplan

## 3.5 Specifieke gebruiksregels

### 3.5.1 Strijdig gebruik

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. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- 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;
- 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;
- detailhandel;
- horeca, met uitzondering van het bepaalde in [3.1](#) onder d.

### 3.5.2 Voorwaardelijke verplichting

- Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid [3.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform de in [Bijlage 2](#) opgenomen [Terreininrichting](#), teneinde te komen tot een goede inpassing.
- in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid [3.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 12 maanden na het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan het in opgenomen is gerealiseerd, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- in afwijking van het bepaalde onder a mag van de inrichtingstekening binnen de zone "inrichting mits akkoord Tennet" worden afgeweken, uitsluitend indien Tennet hierop negatief heeft geadviseerd en wordt voorzien in een andere gelijkwaardige inrichting.

### 3.5.3 Parkeernormen

Voor de in [3.1](#) genoemde functies gelden de volgende parkeernormen, waarbij de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd:

Functie	Aantal parkeerplaatsen	Per
<i>Kantoren</i>	1.9	100 m <sup>2</sup> BVO
<i>Bijeenkomstfunctie (presentatieruimten, expositieruimte, horecacategorie 6)</i>	1.8	100 m <sup>2</sup> BVO
<i>Bedrijvigheid tot en met categorie 2</i>	zoals genoemd in publicatie 317; 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW, oktober 2012)	zoals genoemd in publicatie 317; 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW, oktober 2012)



# Bestemmingsplan

## 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [3.5](#) ten behoeve van het gebruik van gronden voor bedrijven die naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de bedrijven zoals toegelaten in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar in deze bijlage niet staan vermeld.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [3.5](#) 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.

# 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 West 10, 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](mailto:INFO@BOERSENLEM) | [WWW.BOERSENLEM.NL](http://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.

