

**BOERS
& LEM**

 **Cottus**

Te huur

Twentepoort West 11 a, Almelo

Welkom bij Boers & Lem

Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een groeiend Twente. We zien daarin een rol voor onszelf als het gaat om vastgoed. We hebben ideeën, zijn vindingrijk en denken graag groots. Die eigenschappen combineren we met kennis, inzicht en een berg ervaring.

Betrokken

Bij Boers & Lem draait alles om échte betrokkenheid. We zijn meer dan alleen een zakelijke partner; we werken vanuit een oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. Onze betrokkenheid zorgt ervoor dat we net dat stapje extra zetten om samen tot de beste resultaten te komen.

Competitie

We houden van uitdaging en streven altijd naar het beste. Competitie betekent voor ons niet alleen beter worden dan de rest, maar vooral beter worden dan gisteren. Door continu te leren, groeien en verbeteren, blijven we onszelf en anderen inspireren om topprestaties te leveren.

Vindingrijk

Innovatie zit in ons DNA. Bij Boers & Lem geloven we dat er voor elke uitdaging een oplossing is – en vaak zelfs meerdere. Door creatief, flexibel en oplossingsgericht te denken, verrassen we onze klanten met slimme en praktische ideeën.

Lef

Durven is doen. Lef betekent voor ons niet alleen het nemen van risico's, maar vooral het hebben van de moed om keuzes te maken en verantwoordelijkheid te nemen. Bij Boers & Lem stappen we uit onze comfortzone, staan we stevig in onze schoenen en nemen we initiatief. Want echte groei begint waar je durft.

Jouw makelaar:



Koen van de Riet

Vastgoedconsultant



06 - 27 44 22 55



koen@boersenlem.nl





Inhoudsopgave

- 1 **Introductie & Kenmerken**
- 2 **Omschrijving**
- 3 **Indeling & oppervlakte(n)**
- 4 **Foto's**
- 5 **Plattegronden**
- 6 **Locatie**
- 7 **Kadastrale kaart**
- 8 **Bestemmingsplan**
- 9 **Aanvullende informatie**
- 10 **Contactgegevens**



1 Introductie

Te huur! Hoogwaardige bedrijfsobject met showroom en buitenterrein!

Op een opvallende zichtlocatie op bedrijventerrein Twentepoort West bieden wij dit hoogwaardige bedrijfsobject met showroom en afgesloten buitenterrein van circa 800 m² te huur aan. Dankzij de combinatie van showroom, werkplaats, kantoorruimte en een royaal buitenterrein is het object geschikt voor een breed scala aan bedrijfsactiviteiten. Denk hierbij aan bedrijven in de mobiele sector, maar ook aan ondernemingen in de installatiebranche, (groot)handel, lichte productie, detailhandel in bouw- of interieurproducten of logistieke dienstverlening.

Het pand verkeert in uitstekende staat van onderhoud en heeft een moderne, representatieve uitstraling die bijdraagt aan een professionele bedrijfsvoering. Dankzij de ligging direct aan de Rijksweg A35/A1 is het object uitstekend bereikbaar en biedt het maximale zichtbaarheid voor passerend verkeer.



Kenmerken

Bouwjaar

1999

Oppervlakte pand

circa 978 m²

Locatie

Bedrijventerrein Twentepoort

Parkeren

Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein

Huurprijs

€ 57.600,- per jaar te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

In overleg

2 Omschrijving

Locatie

Het bedrijfspand 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 automotive bedrijven, Obimex, Adwise, Partspoint en Tecnotion.

Bereikbaarheid

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

Kadastrale gegevens

Gemeente: Ambt-Almelo

Sectie: N

Nummer: 4683

Grootte: 2.314 m²

Bestemmingsplan

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

Huurtermijn

In overleg.

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.

Voorzieningen

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

Bedrijfsruimte:

- 5 overheaddeuren waarvan 2 elektrisch;
- verwarming middels heater(s);
- vloeistofdichte vlakke betonvloer;
- krachtstroom;
- lichtstraat;
- entresolvloer;
- kantine;
- sanitaire voorzieningen;
- wasplaats.

Showroom:

- entree;
- systeemplafonds v.v. verlichtingsarmaturen;
- verwarming middels vloerverwarming;
- sanitaire voorzieningen;
- pantry;
- archief/technische ruimte.

Kantoorruimte:

- systeemplafonds met verlichtingsarmaturen;
- verwarming middels c.v. en radiatoren;
- tegelvloer en deels vloerbedekking.

Huurprijs

€ 57.600,- per jaar te vermeerderen met BTW.

Huurovereenkomst

De huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform het ROZ model huurovereenkomst winkelruimte in de zin van art. 7:290 BW.

Aanvaarding

In overleg.

BTW

Verhuurder wenst te opteren voor BTW-belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW-belaste verhuur.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Informatie

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



3 Indeling & oppervlakte(n)

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte	
Begane grond	Showroom	ca.	440 m ²
	Bedrijfsruimte / werkplaats	ca.	340 m ²
	Kantoorruimte	ca.	31 m ²
	Entresol	ca.	132 m ²
	Kantine	ca.	35 m ²
	Afgesloten buitenterrein	ca.	800 m ²

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.



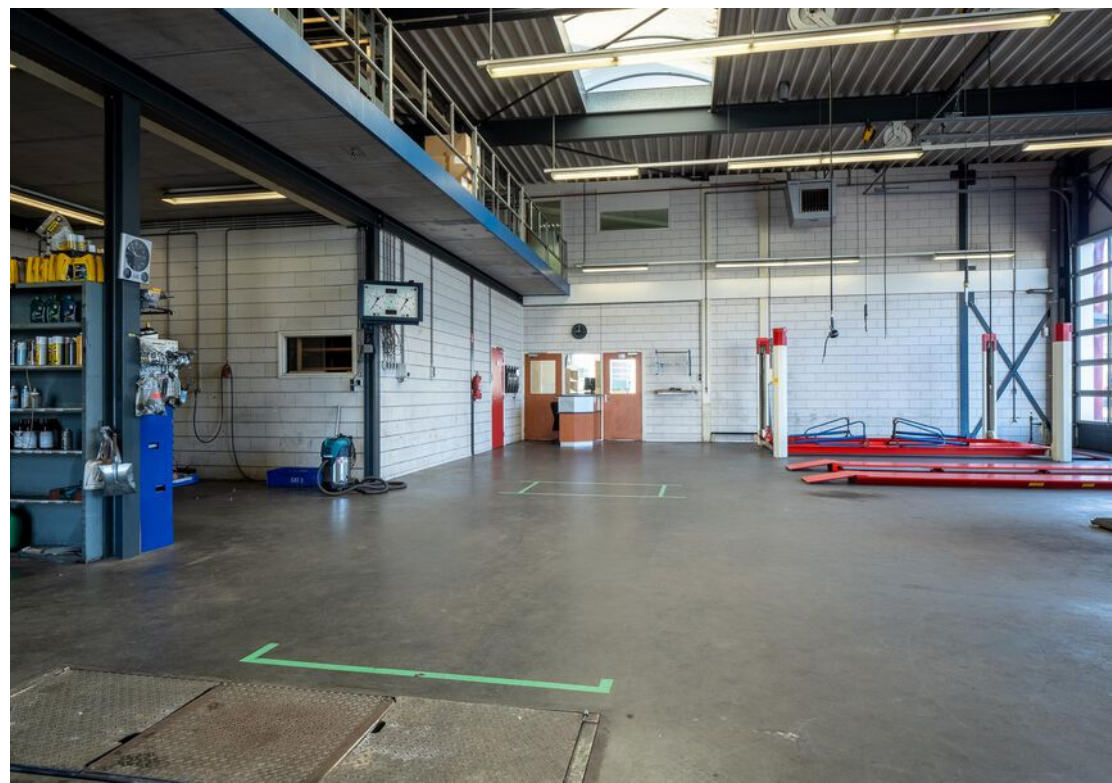
4 Foto's

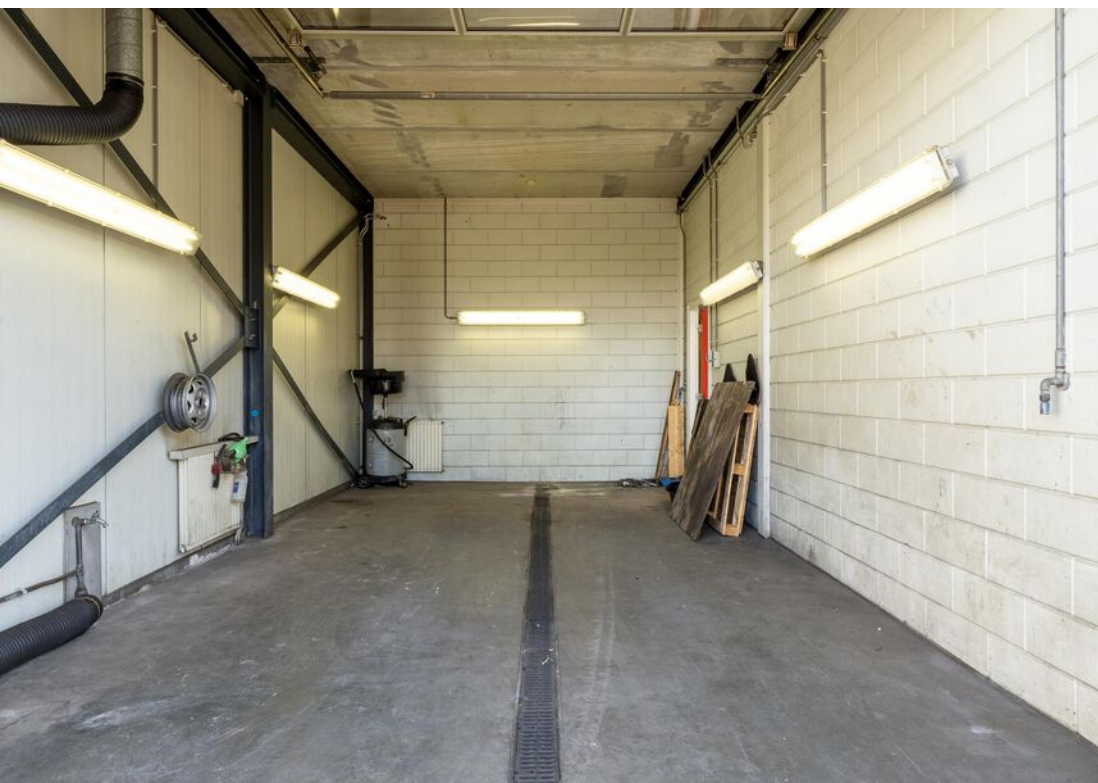




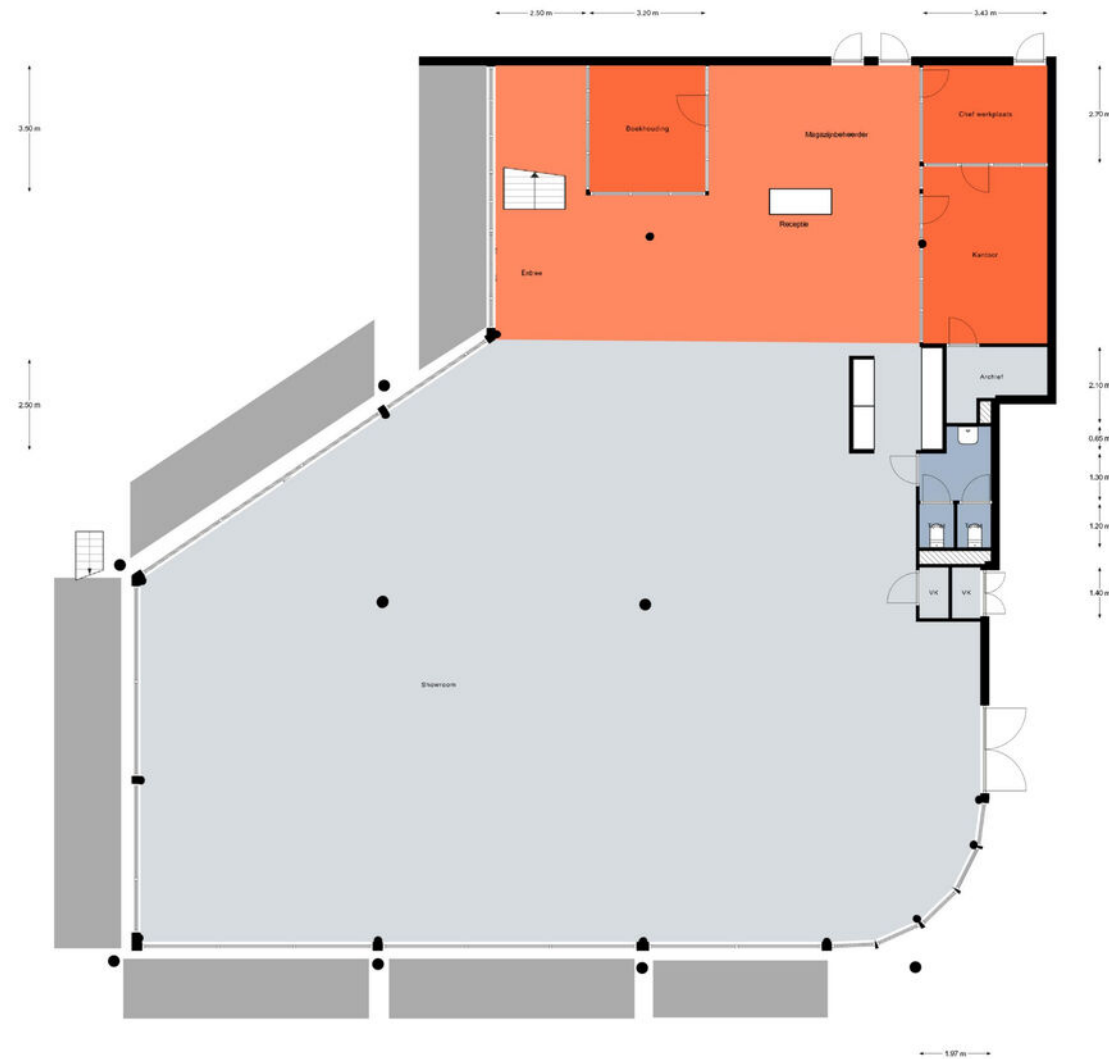








5 Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Woningschouw www.woningschouw.nl

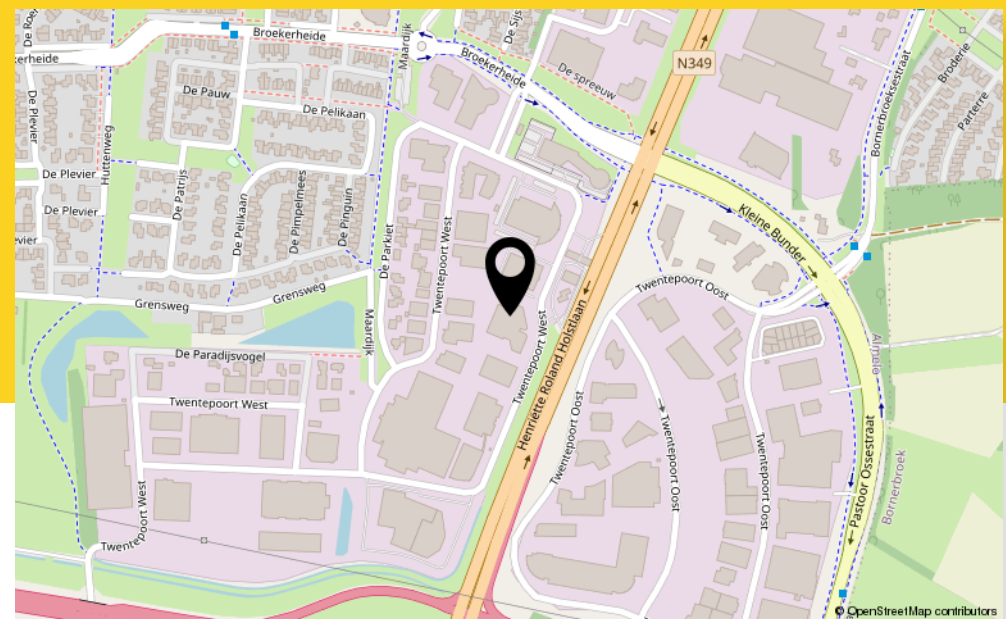
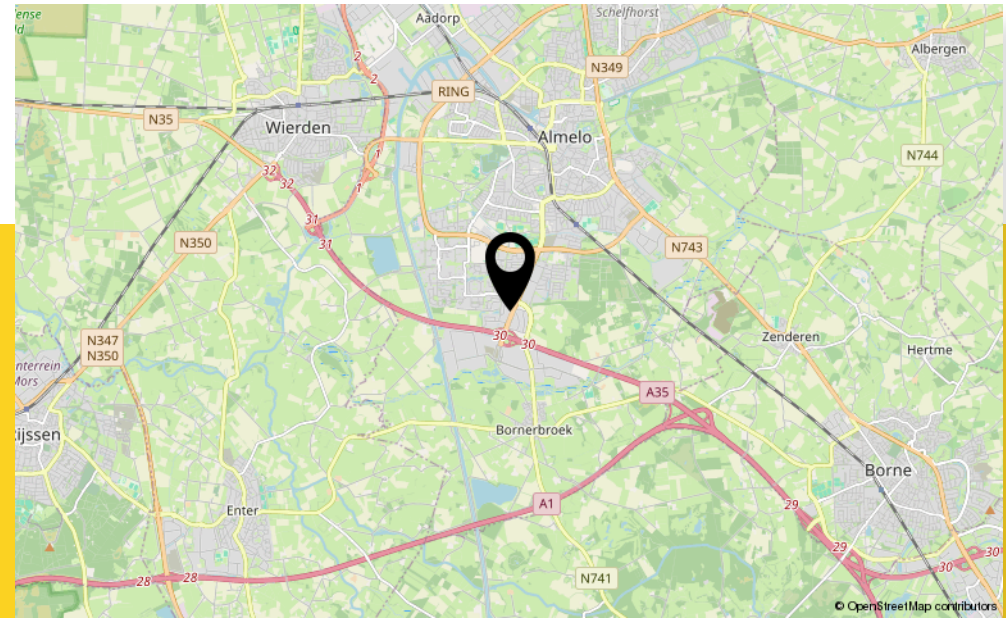
6 Locatie

Locatie

Het bedrijfspand 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 automotive bedrijven, Obimex, Adwise, Partspoint en Tecnotion.

(Snel)wegen

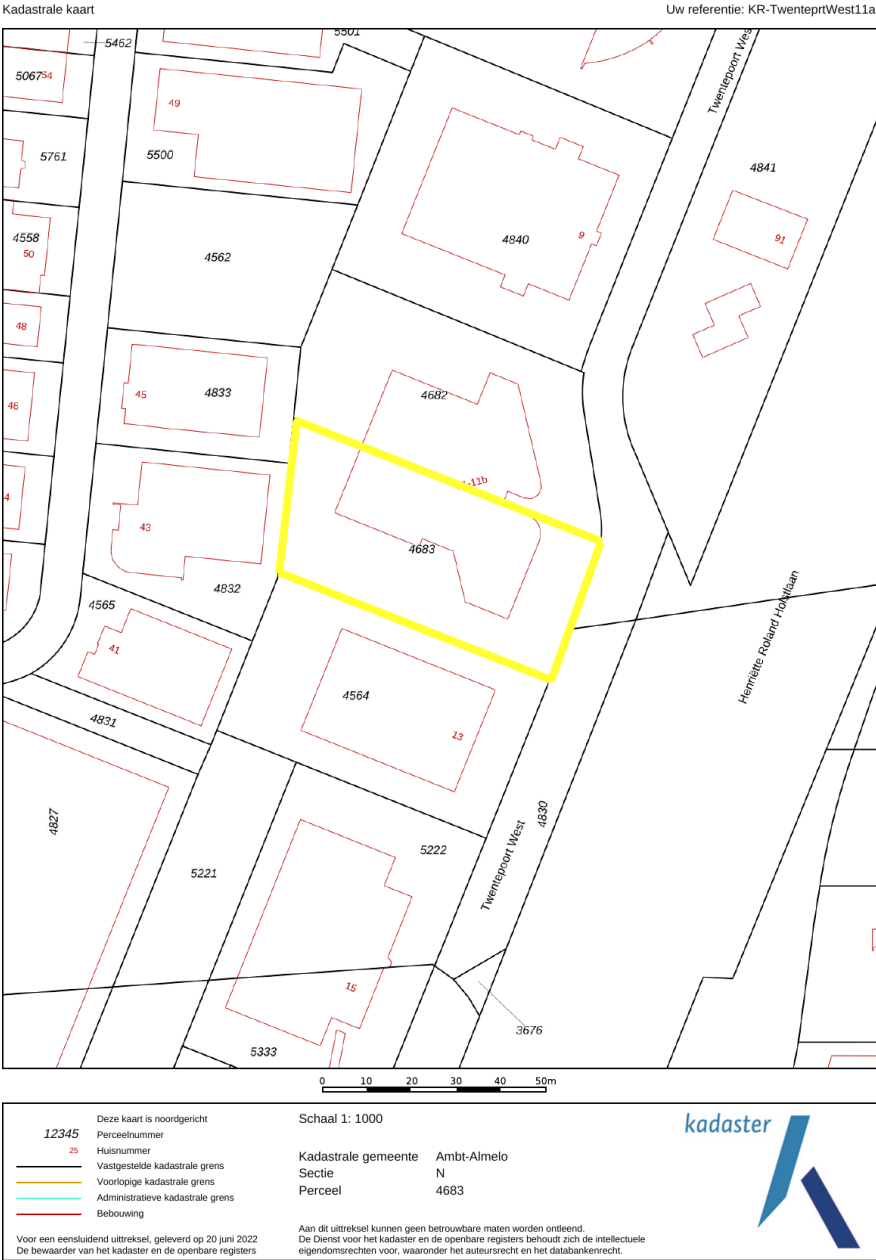
Bedrijventerrein Twentepoort is direct gelegen aan de Rijksweg A35/A1 en is hierdoor uitstekend bereikbaar.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente:	Ambt-almelo
Sectie:	N
Perceel:	4683 (gedeeltelijk)



8 Bestemmingsplan

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

Twentepoort West 11a, 7609RD A...

38

n in
(ML01) N 4683

op gekozen locatie

ortlagen

Zuidentree

bestemmingsplan - Almelo

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 18-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (1)

- Bedrijf - 3.1** ↗

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak**

Functieaanduidingen (2)

- kantoor**
- detailhandel**

Gebiedsaanduidingen (1)

- wro-zone - ontheffingsgebied** ↗

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 10⁻⁶ 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

Object: Twentepoort West 11a, Almelo
Plan: Zuidentree
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning hiervoor toestemming hebben verleend;

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;

Object: Twentepoort West 11a, Almelo
Plan: Zuidentree
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

- 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 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;

Object: Twentepoort West 11a, Almelo
 Plan: Zuidentree
 Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

- 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.

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

Object: Twentepoort West 11a, Almelo
 Plan: Zuidentree
 Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

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

- 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.

9 Aanvullende informatie

Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in jouw toekomst. Een solide werkomgeving vormt de basis voor het realiseren van jouw ambities en dromen. Om die reden ondersteunen we je niet alleen met deskundige makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

Taxatie & Advies

Bij Boers & Lem begrijpen we dat vastgoedtaxatie een vak is dat vraagt om precisie, onafhankelijkheid en een grondige kennis van de regio. Onze taxateurs beheersen dit vak als geen ander. We werken snel en onafhankelijk, zodat je op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aan- of verkoop, of bij het bepalen van een marktconforme huurprijs.

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

We stellen de waarde van vastgoed vast aan de hand van een beproefde, gevalideerde methodiek en vertalen die input naar een uniform format. Onze taxatieafdeling levert dan ook taxatierapporten op die overal geaccepteerd worden. We laten alle taxaties bovendien door een tweede RT-taxateur beoordelen conform het vier-ogen-principe. Daarmee is onze onafhankelijkheid gegarandeerd.

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur is meer dan een taxateur. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een groot netwerk met actuele marktkennis en de vaardigheid om helder te communiceren. Maar het allerbelangrijkst? We voelen ons betrokken bij jouw ambities en helpen je vooruitkijken naar groeiscenario's die aansluiten bij jouw organisatie.



088-263 77 30



taxatie@boersenlem.nl

**“De werkelijke waarde bepalen
van een bedrijfspand is een vak apart”**



10 Contactgegevens

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 werken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!

**“Lef en inzicht
zijn essentieel”**



Koen van de Riet

Vastgoedconsultant



06 - 27 44 22 55



koen@boersenlem.nl

info@boersenlem.nl
www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**

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.nl

www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**