



Te huur

Twentepoort Oost 46, Almelo

Welkom bij Binc

Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een Twente dat blijft groeien. En vastgoed speelt daar een belangrijke rol in.

Bij Binc combineren we ideeën met inzicht, creativiteit met kennis en lef met ervaring. We denken groot, maar blijven nuchter.

Betrokken

Bij BINC draait het om mensen. We werken vanuit oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. We luisteren, denken mee en doen wat nodig is om samen verder te komen. Onze betrokkenheid voel je in de aandacht, in de energie en in het resultaat.

Competitie

We houden van uitdaging. Niet om beter te zijn dan de rest, maar om beter te worden dan gisteren. We leren, groeien en verbeteren. Zo blijven we in beweging en inspireren we anderen om dat ook te doen.

Vindingrijk

We geloven dat voor elke uitdaging een oplossing bestaat. Vaak zelfs meerdere. Met een creatieve blik en Twentse nuchterheid vinden we slimme, praktische ideeën die écht werken. Altijd verrassend, nooit ingewikkeld.

Lef

Durven is doen. Voor ons is lef niet roekeloos zijn, maar keuzes durven maken en verantwoordelijkheid nemen. We stappen uit onze comfortzone, staan stevig in onze schoenen en gaan ervoor. Echte groei begint waar je durft.

Jouw makelaar:



Barry Seelen

Eigenaar | Vastgoedadviseur



06 86 82 97 87



barry@binc.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! Grootschalig bedrijfscomplex

Op een zichtlocatie vanaf de Pastoor Ossestraat op bedrijvenpark Twentepoort Oost bieden wij het voormalig magazijn van Kees Smit Tuinmeubelen aan voor de verhuur, door verhuizing naar het XL Businesspark is dit object beschikbaar gekomen. Het object is gerealiseerd in 2007 en opgetrokken in drie bouwlagen. Deelverhuur behoort tot de mogelijkheden.



Kenmerken

Bouwjaar

2007

Oppervlakte pand

13.393 m²

Locatie

Bedrijventerrein Twentepoort Oost

Parkeren

Parkeergelegenheid op eigen terrein

Huurprijs

Zie omschrijving

Aanvaarding

Per direct beschikbaar

2 Omschrijving

Locatie

Het object is gelegen op bedrijventerrein 'Twentepoort Oost' in Almelo op een zichtlocatie vanaf de Pastoor Ossestraat. Het bedrijventerrein is verdeeld in 'Twentepoort Oost' en 'Twentepoort West' en wordt goed ontsloten middels een directe op- en afrit op de Rijksweg A35. Op het bedrijventerrein zijn voornamelijk kantoren, dienstverleners en groothandelsbedrijven gevestigd.

Bereikbaarheid

Het complex is gelegen op een uitstekend bereikbare locatie. De oprit van de A-35 is gesitueerd op circa 300 meter en het complex is zowel bereikbaar vanaf een inrit en entree vanaf de Pastoor Ossestraat en vanaf Twentepoort Oost.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Ambt - Almelo

Sectie: N

Nummers: 5299 en 5300

Tezamen groot: 7.825 m2

Bestemmingsplan

Gelegen binnen bestemmingsplan 'Zuidentree' met als enkelbestemming 'Bedrijf -3.2'.

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.

Voorzieningen

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

Kantoorruimte:

- Luxe entree;
- Airco's;
- Vloerbedekking;
- Zonwerende screens;
- Systeemplafonds met ledverlichting;
- Verwarming middels Cv-installatie en radiatoren;
- Luxe kantine voorzien van inbouwapparatuur en luxe sanitair;

Bedrijfsruimte:

- Laadkuil met laaddock;
- Meerdere overheaddeuren;
- Verlichting;
- Vlakke betonvloeren;
- Entresols ter bevoorrading met heftrucks van de eerste en tweede etages;
- Ruim bemeten goederenlift met draagkracht van 7.300 kg;
- Krachtstroom;
- Kantine met pantry;
- Diverse werkplaatskantoren.

Algemeen:

- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Alarminstallatie;

Huurprijs

Kantoren; variërend van € 80,- tot € 90,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW;

Bedrijfsruimte; variërend van € 22,50 tot € 35,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW;

Parkeren; € 300,- per parkeerplaats per jaar, te vermeerderen met BTW;

Voor exacte prijzen van de verschillende delen of een aanbieding op maat verzoeken wij u contact met ons op te nemen.

Servicekosten

Afhankelijk van het te huren gedeelte, nader te bepalen en bespreken.

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 beschikbaar

BTW

Te vermeerderen met BTW.

Informatie

Wij hebben getract middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie je zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Slechts de feitelijke situatie geef je een juist beeld.



3 Indeling & oppervlakte(n)

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte	
Gedeelte 1	Opslagruimte, begane grond	ca.	1.690 m2
Gedeelte 1	Kantoorruimte, begane grond	ca.	100 m2
Gedeelte 1	Opslagruimte, 1e verdieping	ca.	1.504 m2
Gedeelte 1	Opslagruimte, 2e verdieping	ca.	1.816 m2
Gedeelte 2	Opslagruimte, begane grond	ca.	1.249 m2
Gedeelte 2	Kantoorruimte, begane grond	ca.	563 m2
Gedeelte 2	Opslagruimte, 1e verdieping	ca.	1.026 m2
Gedeelte 2	Kantoorruimte, 1e verdieping	ca.	553 m2
Gedeelte 2	Opslagruimte, 2e verdieping	ca.	1.320 m2
Gedeelte 3	Opslagruimte, begane grond	ca.	1.138 m2
Gedeelte 3	Kantoorruimte, begane grond	ca.	43 m2
Gedeelte 3	Opslagruimte, 1e verdieping	ca.	1.206 m2

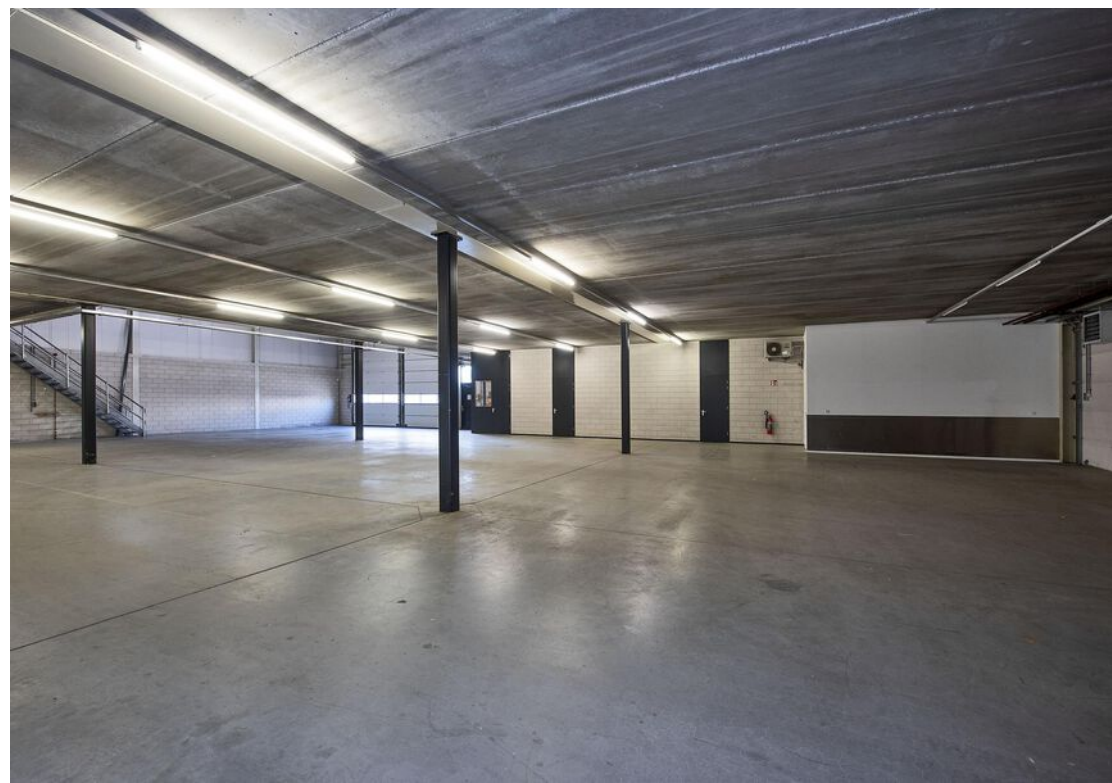
De oppervlakten zijn gemeten door verhurend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



4 Foto's

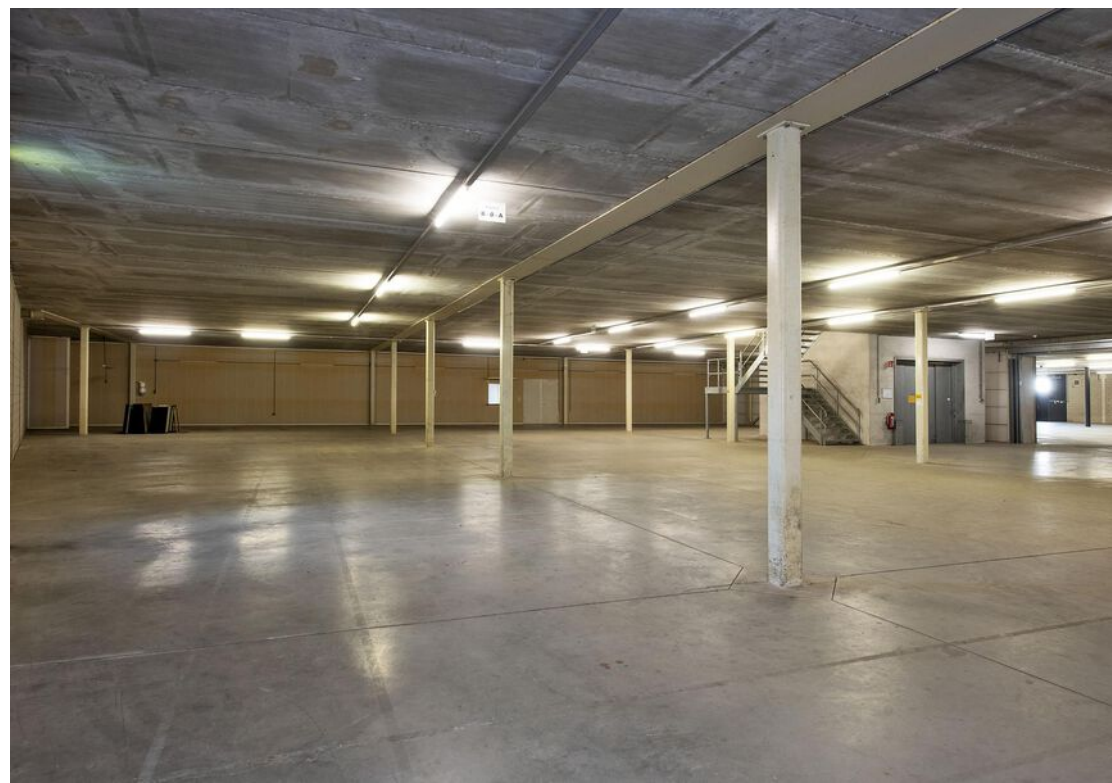




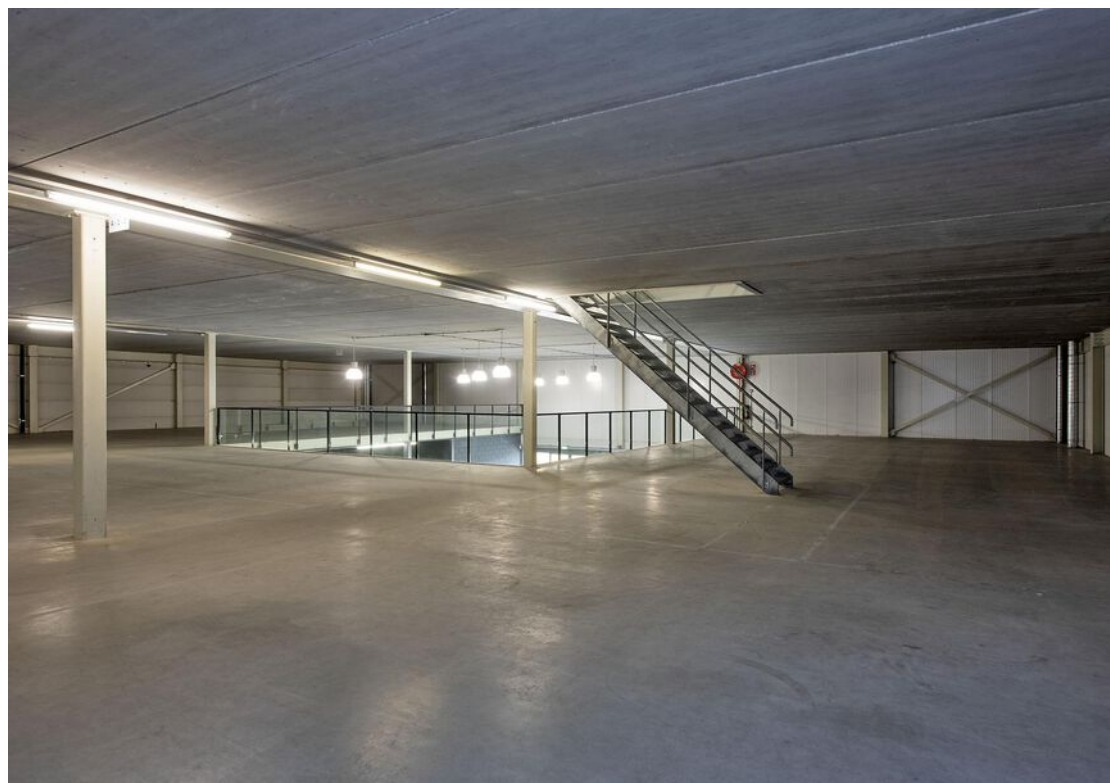






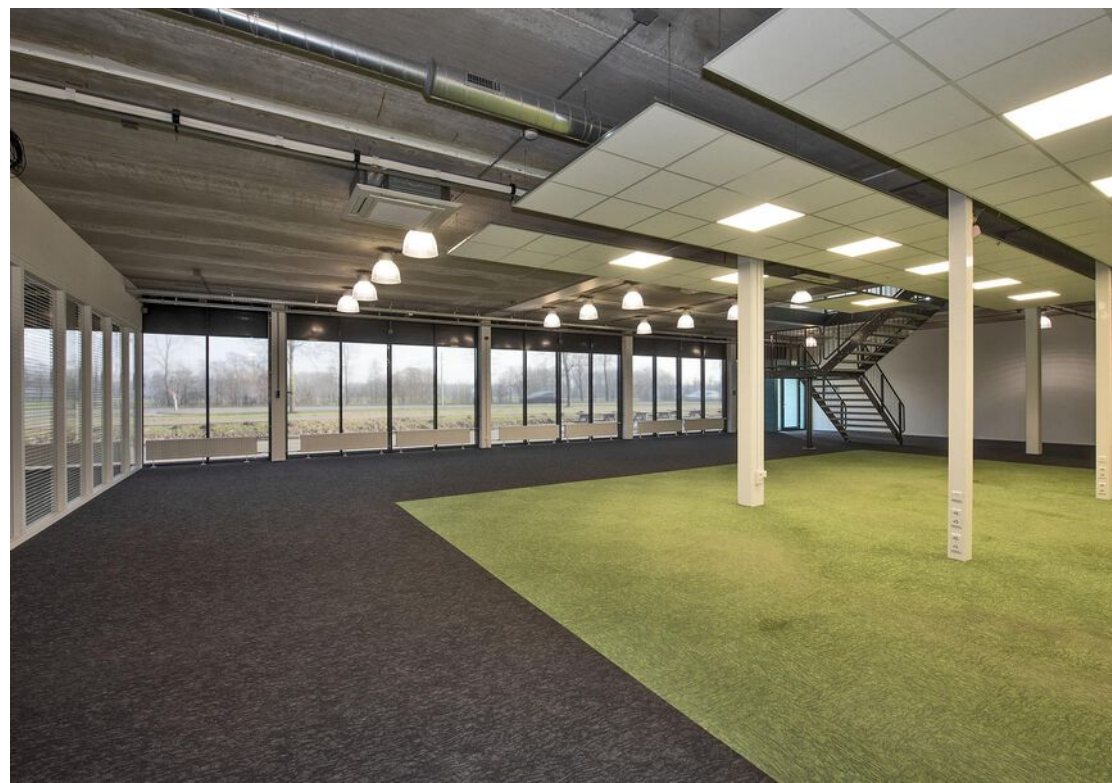


















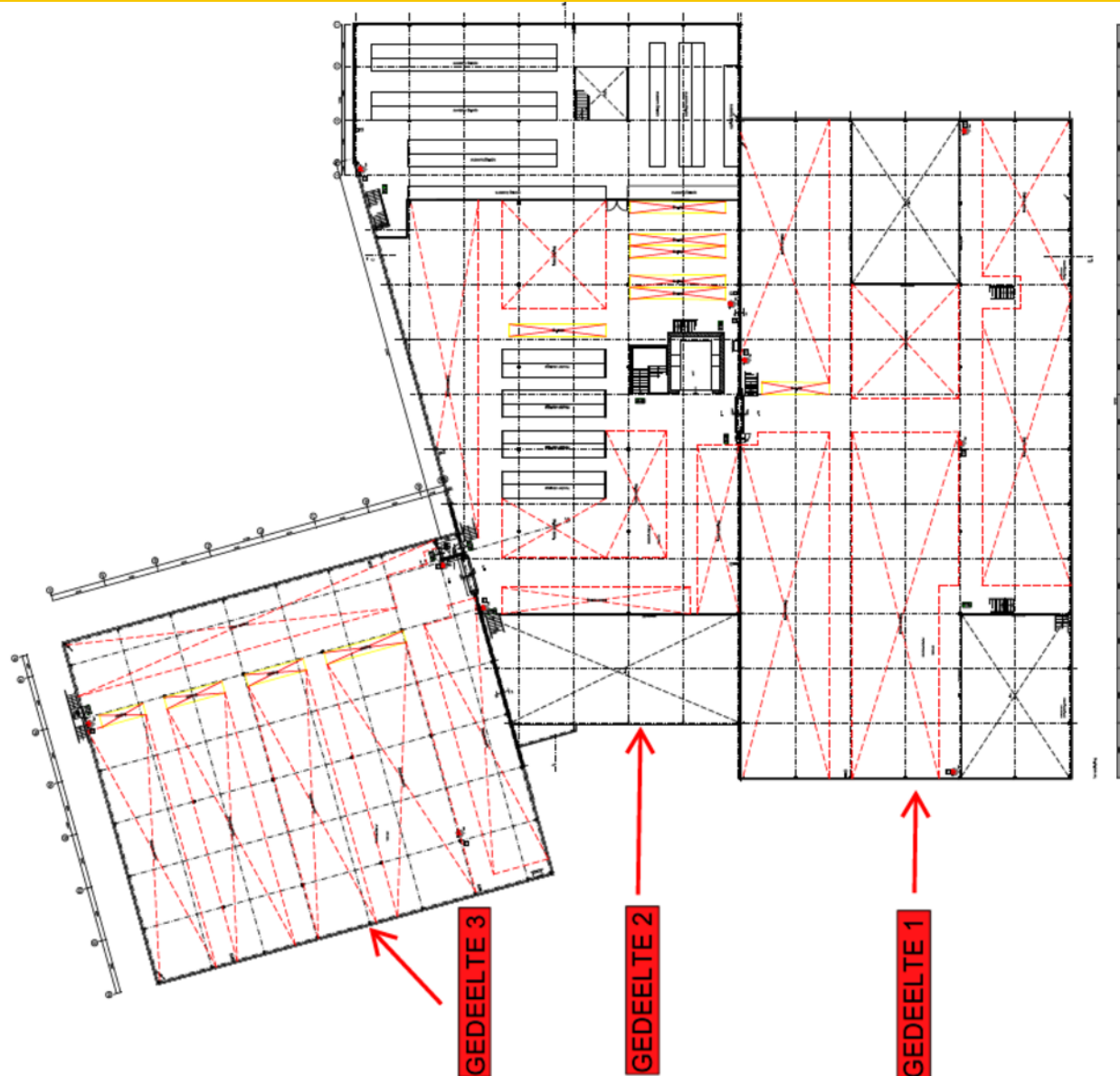




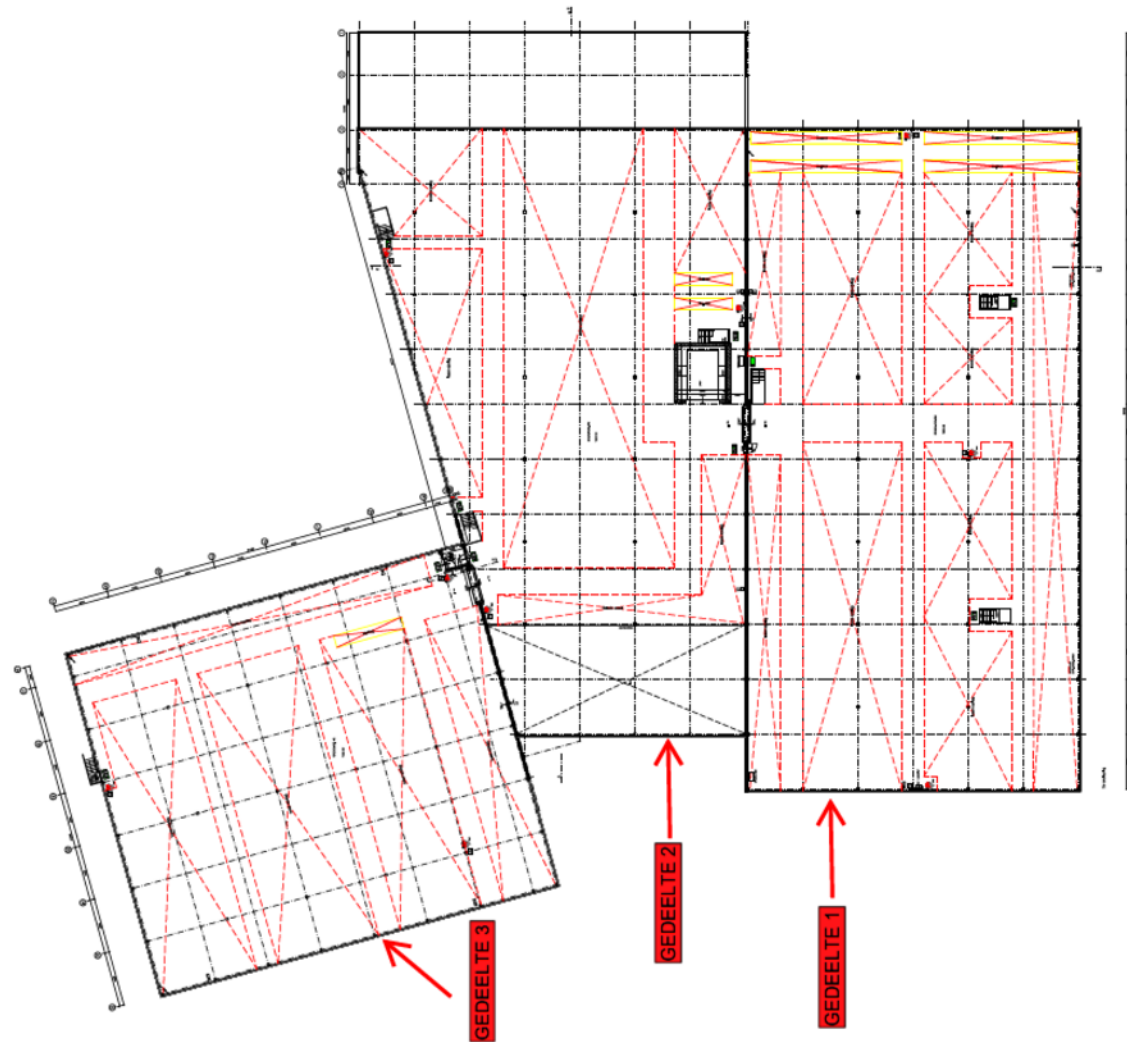
5 Plattegrond



Plattegrond



■ Plattegrond



6 Locatie

Locatie

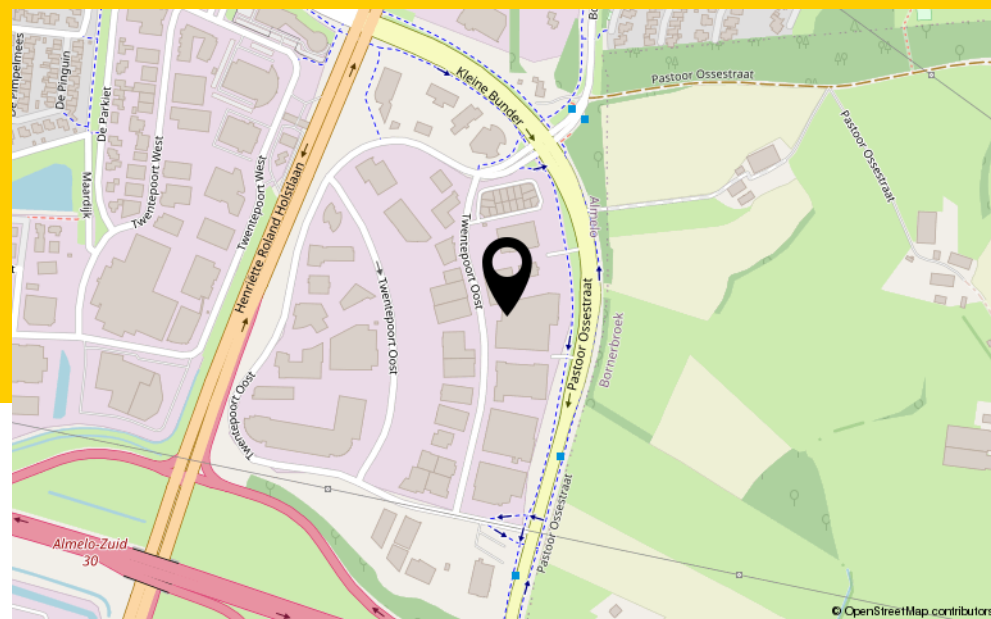
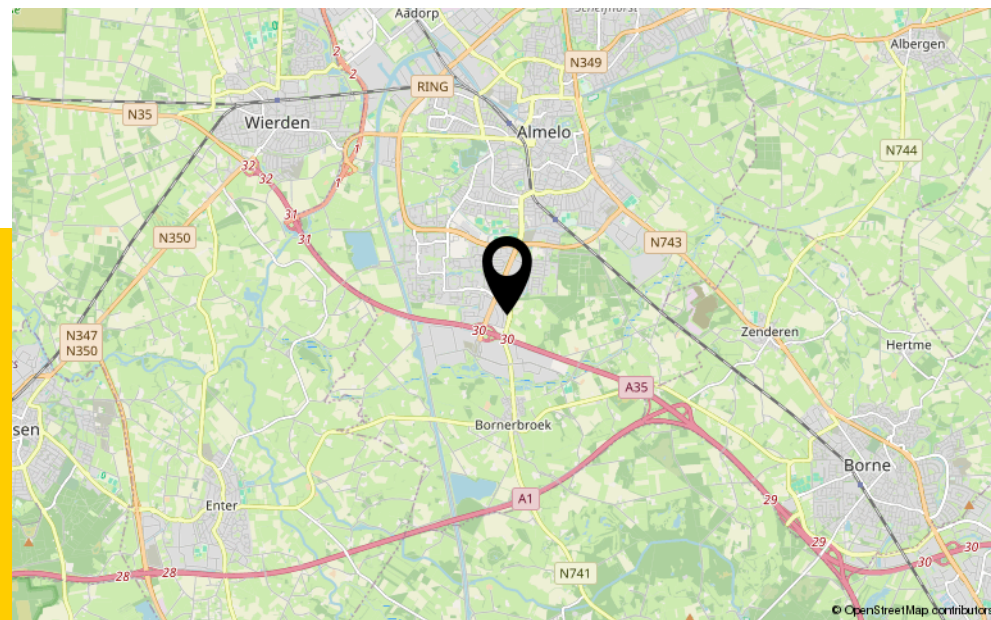
Het object is gelegen op bedrijventerrein 'Twentepoort Oost' in Almelo op een zichtlocatie vanaf de Pastoor Ossestraat. Het bedrijventerrein is verdeeld in 'Twentepoort Oost' en 'Twentepoort West' en wordt goed ontsloten middels een directe op- en afrit op de Rijksweg A35. Op het bedrijventerrein zijn voornamelijk kantoren, dienstverleners en groothandelsbedrijven gevestigd.

(Snel)wegen

Het bedrijventerrein Twentepoort Oost beschikt over goede ontsluitingswegen, waaronder de N36 en de nabijgelegen op- en afritten van de rijksweg A35, welke een directe verbinding vormen met de rijkswegen A1 en A35 richting Zwolle, Amsterdam en Duitsland. De bereikbaarheid met eigen vervoer is dan ook uitstekend te noemen.

Openbaar vervoer

De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. In de directe omgeving bevinden zich bushaltes met regelmatige verbindingen naar het centrum van Almelo en station Almelo.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente: Ambt-almelo

Sectie: N

Nummers: 5299, 5300

Oppervlakte: 7.825 m2

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Ambt-Almelo

Sectie N

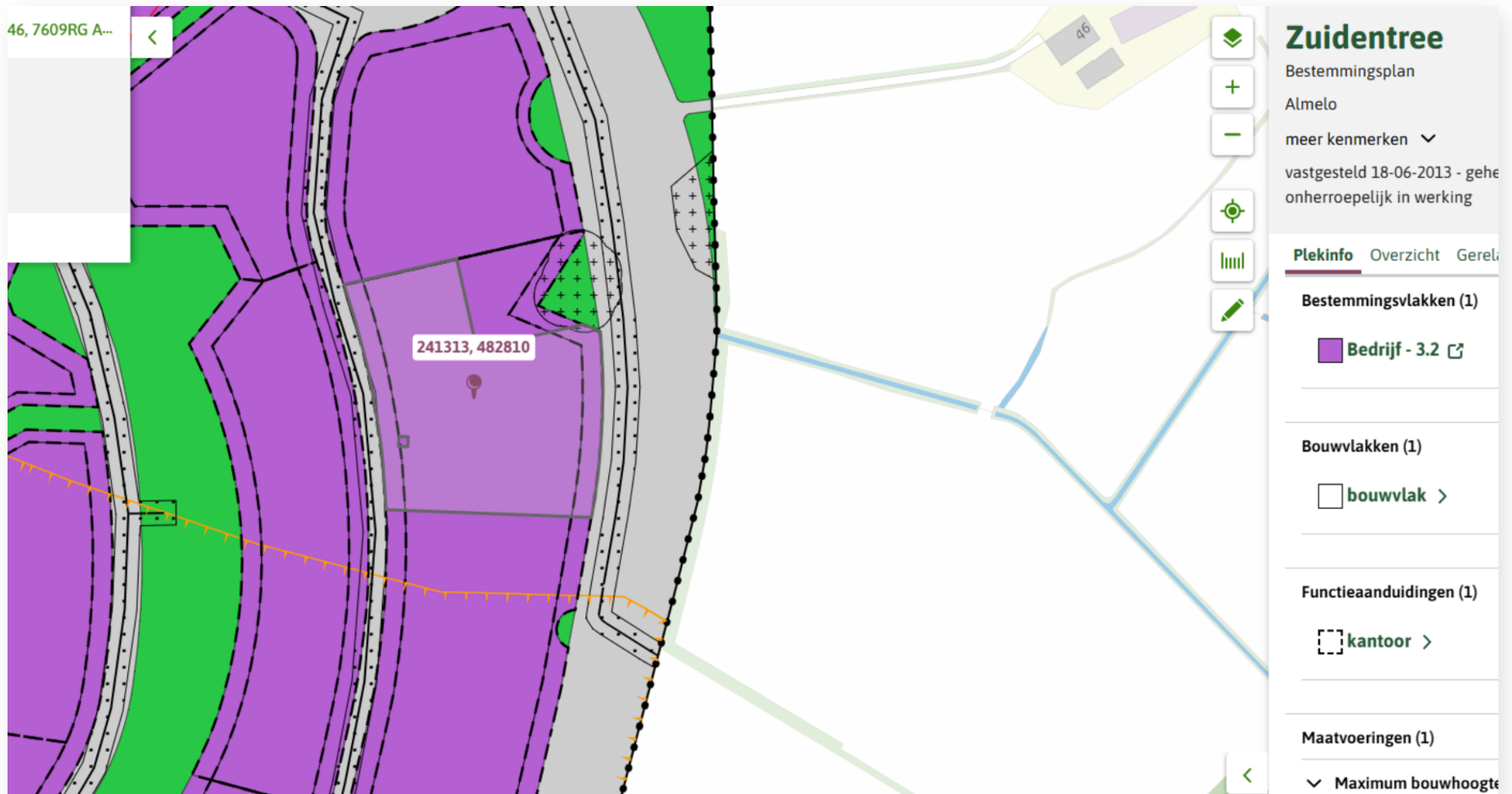
Perceel 5300

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 december 2024
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 databankrecht.

8 Bestemmingsplan



Artikel 5 Bedrijf - 3.2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 3.2' 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 3.2;
 - b. (groot)handel zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) in de categorie 1 tot en met 3.2;
 - c. kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
 - d. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
 - e. 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.
 - f. de voorgeschreven afstanden zoals genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 1, Staat van Bedrijfsactiviteiten, in acht worden genomen;
 - g. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - h. risicovolle inrichtingen die niet zijn genoemd in het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" de plaatsgebonden 10⁶ veiligheidszone van de eigen perceelsgrenzen niet overschrijden;
 - i. zelfstandige kantoren mogen, indien het bebouwingspercentage dit toelaat, per bouwperceel een maximum vloeroppervlakte hebben van 1.500 m², waarbij de vestiging van een kantoor niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en milieutechnische ruimte van de aangrenzende gronden.

van het bepaalde onder a. tot en met c. zijn uitgezonderd:

- a.
 - j. bedrijven welke voorkomen in de bij deze voorschriften behorende Bijlage 2, Staat van geluidsdominante inrichtingen;
 - k. 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;

Object: Twentepoort Oost 46-46a, Almelo
Plan: Zuidentree
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

l. horeca;

m. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen.

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

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

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden 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. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;
- f. 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.

5.2.2 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.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing en bouwpercelen, aan de inrichting van gronden voor wat betreft de aanleg en omvang van parkeer- en groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van wegen ten behoeve van:

Object: Twentepoort Oost 46-46a, Almelo
Plan: Zuidentree
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. het beschermen van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de gewenste parkeer-, laad- en losmogelijkheden van voldoende omvang op eigen terrein.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken met betrekking tot hoofdgebouwen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1:
 - 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. tot een verhoging van de maximale bouwhoogte met ten hoogste 3 meter;
 - 4. onder e. 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.

5.4.2 Afwijken met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2:

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

Object: Twentepoort Oost 46-46a, Almelo
Plan: Zuidentree
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- b. onder e. tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

5.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstellen 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. horeca;
 - 5. 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.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.5 ten behoeve van:
 - 1. bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd de categorieën 1 tot en met 3.2 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 volgens de verbeelding 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 3.2 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 het bepaalde in lid 5.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest

Object: Twentepoort Oost 46-46a, Almelo
Plan: Zuidentree
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

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.

Object: Twentepoort Oost 46-46a, Almelo

Plan: Zuidentree

Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

9 Aanvullende informatie

Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in vastgoed is investeren in de toekomst. Een goede plek om te werken geeft ruimte aan groei, ideeën en ambities. Daarom helpen we je niet alleen met makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

Taxatie & Advies

Bij Binc begrijpen we dat taxeren meer is dan een rekensom. Het vraagt precisie, onafhankelijkheid en een scherp oog voor de markt. Onze taxateurs kennen de regio door en door en combineren vakkennis met gezond verstand. We werken snel, zorgvuldig en onafhankelijk, zodat jij op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aankoop of verkoop, financiering of het bepalen van een marktconforme huurprijs.

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

Taxeren draait om vertrouwen. We bepalen de waarde van vastgoed met een beproefde, gevalideerde methode en werken volgens vaste richtlijnen. De rapporten zijn helder, compleet en worden overal geaccepteerd. Elke taxatie wordt daarnaast gecontroleerd door een tweede RT-taxateur volgens het vier-ogenprincipe. Zo blijven we scherp en blijft de onafhankelijkheid gewaarborgd.

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur kijkt verder dan de cijfers. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een sterk netwerk met actuele marktkennis en de kunst om helder te communiceren. Maar het belangrijkste: we begrijpen jouw ambities. We helpen je vooruitkijken, naar groeikansen die passen bij jou en je organisatie.

088-263 77 30

taxatie@binc.nl

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



10 Contactgegevens

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst.

We helpen je daar graag bij met advies, taxaties en bemiddeling die duidelijk, snel en deskundig zijn.

Bij BINC doen we het graag anders: slimmer, scherper en met volle overtuiging.

We hebben focus, energie en de drive om verder te gaan waar anderen stoppen.

Net als jij zijn we ondernemers in hart en nieren.

Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet.
Kom langs, spar met ons of ontdek samen met onze adviseurs wat er mogelijk is.

We helpen je graag verder.

**“Lef en inzicht
zijn essentieel”**



Barry Seelen

Eigenaar | Vastgoedadviseur



06 86 82 97 87



barry@binc.nl

info@binc.nl
www.binc.nl

binc

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@binc.nl

www.binc.nl

