



Functionele indeling

Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein

TE HUUR

BEDRIJFSRUIMTE MET KANTOREN

oppervlakte ca. 3.500 m²

Bedrijvenpark Twente 17, Almelo

Vragen? Bel naar Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan een modern en functioneel bedrijfscomplex, gelegen op een goede locatie aan het Bedrijvenpark Twente 17 te Almelo. Dit bedrijfspand bestaat uit representatieve kantoorruimtes verdeeld over 2 bouwlagen in combinatie met 3 separate gekoppelde bedrijfsruimten en een bijbehorend grotendeels bestraat en deels omheind buitenterrein.

Het pand is zowel geschikt voor productie- als groothandelsbedrijven en biedt ondernemingen alle faciliteiten om succesvol te opereren. Of u nu op zoek bent naar een nieuwe vestiging voor uw bedrijf, een investering met potentie, of een combinatie van beide, dit bedrijfscomplex biedt het allemaal.

Bestemmingsplan

Bij de gemeente Almelo valt het object in het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Twente / Wendelgoor" met als vigerende bestemming, volgens artikel 6 van de planvoorschriften: "Bedrijf 4-2".

Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie.

Kadastraal

Gemeente	Ambt-Almelo
Sectie	R
Nummer	1948 en 1947
Groot	5.593 m ²

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 3.500 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Kantoorruimte	210 m ²
Begane grond	Kantoor/neven-/productie-opslagruimte	230 m ²
Begane grond	Bedrijfsruimte I (links voor)	930 m ²
Begane grond	Bedrijfsruimte II (links achter)	580 m ²
Begane grond	Bedrijfsruimte III (rechts achter)	1.150 m ²
1 ^e verdieping	Kantoorruimte	175 m ²
1 ^e verdieping	Kantoor/neven-/productie-opslagruimte	225 m ²
Totaal		ca. 3.500 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.



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

Kantoorruimte – 2 bouwlagen

- CV (gas) installatie met radiatoren
- Diverse airco units (elke kantoorkamer is voorzien van een unit)
- Systeemplafonds v.v. led verlichtingsarmaturen
- Pantry
- Kabelgoten (bestaand)
- Toiletgroepen (D+H) + douche
- Vloerafwerking grotendeels natuursteen en deels tapijt
- Scheidingswanden bestaand – deels glaswanden

Bedrijfsruimte

- Gladde betonnen vloeren
- Led-verlichtingsarmaturen
- Gasheaters en deels radiatoren
- Overheaddeuren 3x – elektrisch bedienbaar



Bedrijfsruimte

- Bedrijfsruimten – 3 separate aan elkaar verbonden ruimten
- Gladde betonnen vloeren (15 cm staal versterkte vloeren)
- Led-verlichtingsarmaturen
- Gasheaters en deels radiatoren
- Overheaddeuren 3x – elektrisch bedienbaar
- Vrije hoogte ca. 5,5 mtr.
- Diverse krachtstroomaansluitingen
- Daglichttoetreding middels ramen
- Kabelgoten t.b.v. elektraleidingen etc.
- Polycarbonaten lichtstraten

Algemeen

- Alarminstallatie (bestaand)
- Bestaat buitenterrein t.b.v. parkeren aan de voorzijde (ca. 27 parkeerplaatsen)
- Deels omheind buitenterrein v.v. stalen toegangspoort – oppervlakte ca. 750 m²
- Elektrische aansluiting 3 x 80 Ampère
- Scope 10 certificaat



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 180.000,-- per jaar, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

5 jaar.

Verlengingstermijn

Met aansluitende perioden van telkens 5 jaar.



Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-ervangende opslag worden berekend.

Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief eventuele servicekosten en inclusief btw.

Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI - Alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.



LOCATIE

Bereikbaarheid

Het bedrijvencomplex aan het Bedrijvenpark 17 in Almelo biedt niet alleen uitstekende functionaliteit en uitstraling, maar ook uitstekende bereikbaarheid, wat essentieel is voor elke onderneming.

Het terrein ligt strategisch in de regio Twente, met directe verbindingen naar belangrijke snelwegen zoals de A35 en de N36, die Almelo verbindt met belangrijke steden zoals Amsterdam en Berlijn. Het object is goed bereikbaar voor zowel personen- als vrachtverkeer, wat het ideaal maakt voor zowel nationale als internationale bedrijfsactiviteiten. Bovendien is er op loopafstand een bushalte voor zowel stads- als streekvervoer, wat het object goed bereikbaar maakt met het openbaar vervoer.

Omgevingsfactoren

In de directe omgeving zijn met name grootschalige industriële-, handels- en transportbedrijven gelegen. De regio trekt niet alleen nationale maar ook internationale bedrijven aan, hetgeen zorgt voor een levendig zakelijk klimaat.

Locatieaanduiding

Het object is gelegen op industrieterrein Bedrijvenpark Twente. Dit bedrijventerrein is het grootste van Almelo (241 hectare) en is gesitueerd tussen Almelo en Wierden.

Het Bedrijvenpark Twente is vooral bekend vanwege zijn uitstekende locatie en moderne voorzieningen, die het ideaal maken voor zowel lokale als internationale bedrijven.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Beschikbaar per 01 mei 2026, dan wel eerder in overleg met huidige huurder/gebruiker.

Parkeren

Op eigen terrein, aan de voorzijde en zijkant, is ruim voldoende gelegenheid tot parkeren c.q. buitenopslag en/of stalling.

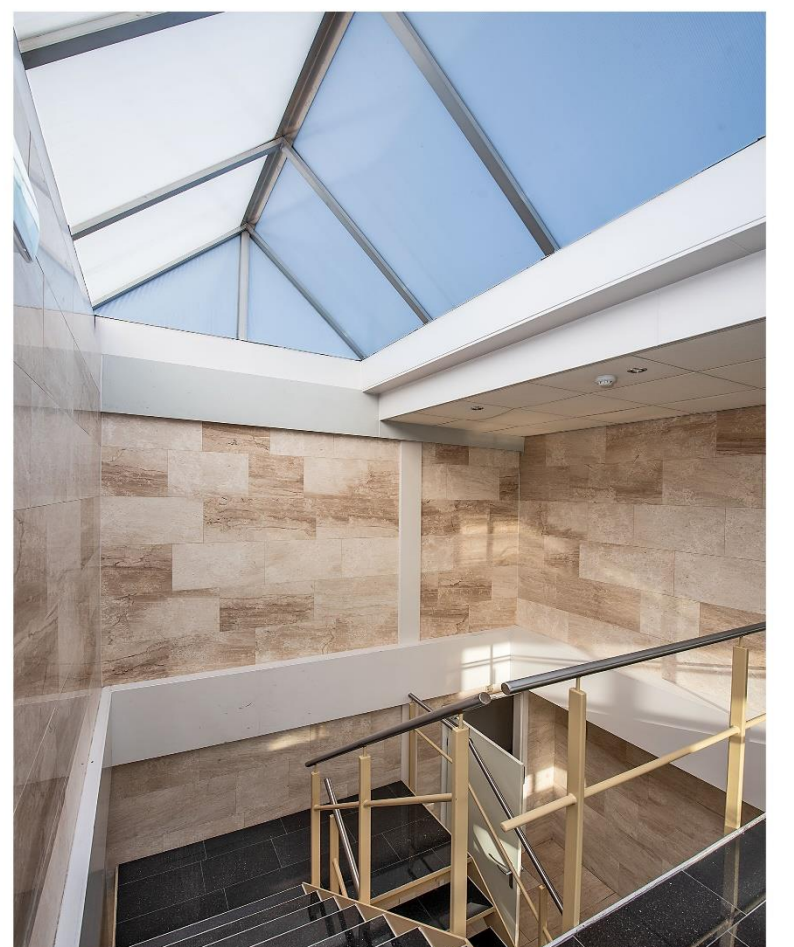
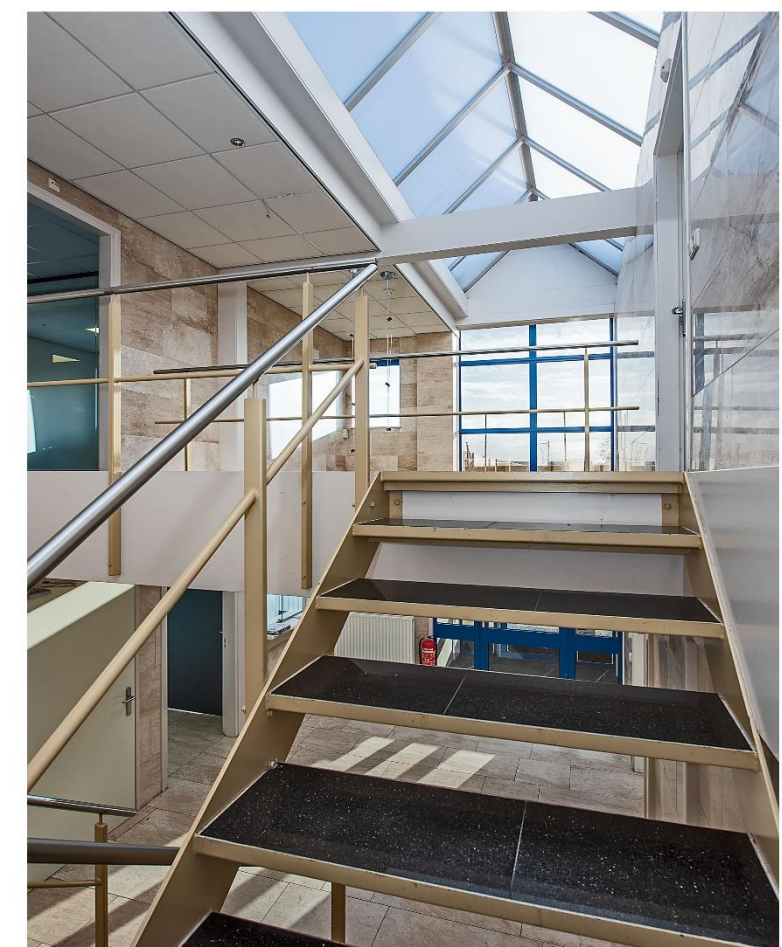
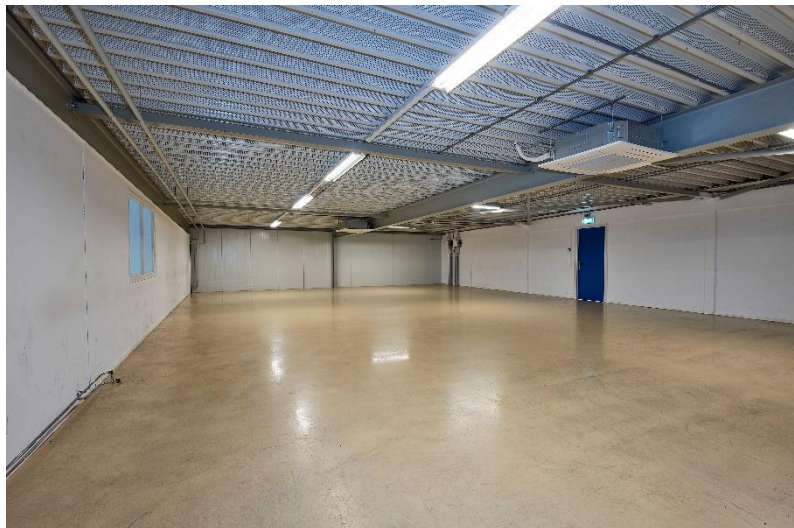
Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Informatie

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













OVER ONS

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars heeft binnen haar vakgebied op een breed terrein veel kennis en ervaring opgebouwd en is diep geworteld in deze regio.

Wij streven ernaar een full-service kantoor te zijn. Hierdoor zijn wij in staat op alle facetten van de vastgoedsector onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Voor ieder onderdeel staat ons kantoor garant voor een hoge mate van knowhow.

Het kantoor kenmerkt zich door een gezonde agressieve commerciële aanpak. Door de specialistische werkwijze en de directe betrokkenheid van de directieleden werkt men zeer resultaatgericht. Het kantoor positioneert zich in het hogere segment van de zakelijke vastgoedmarkt. Creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid, deskundigheid en rendement per m² zijn kernbegrippen.



Alexander Engelbertink
053 485 22 44

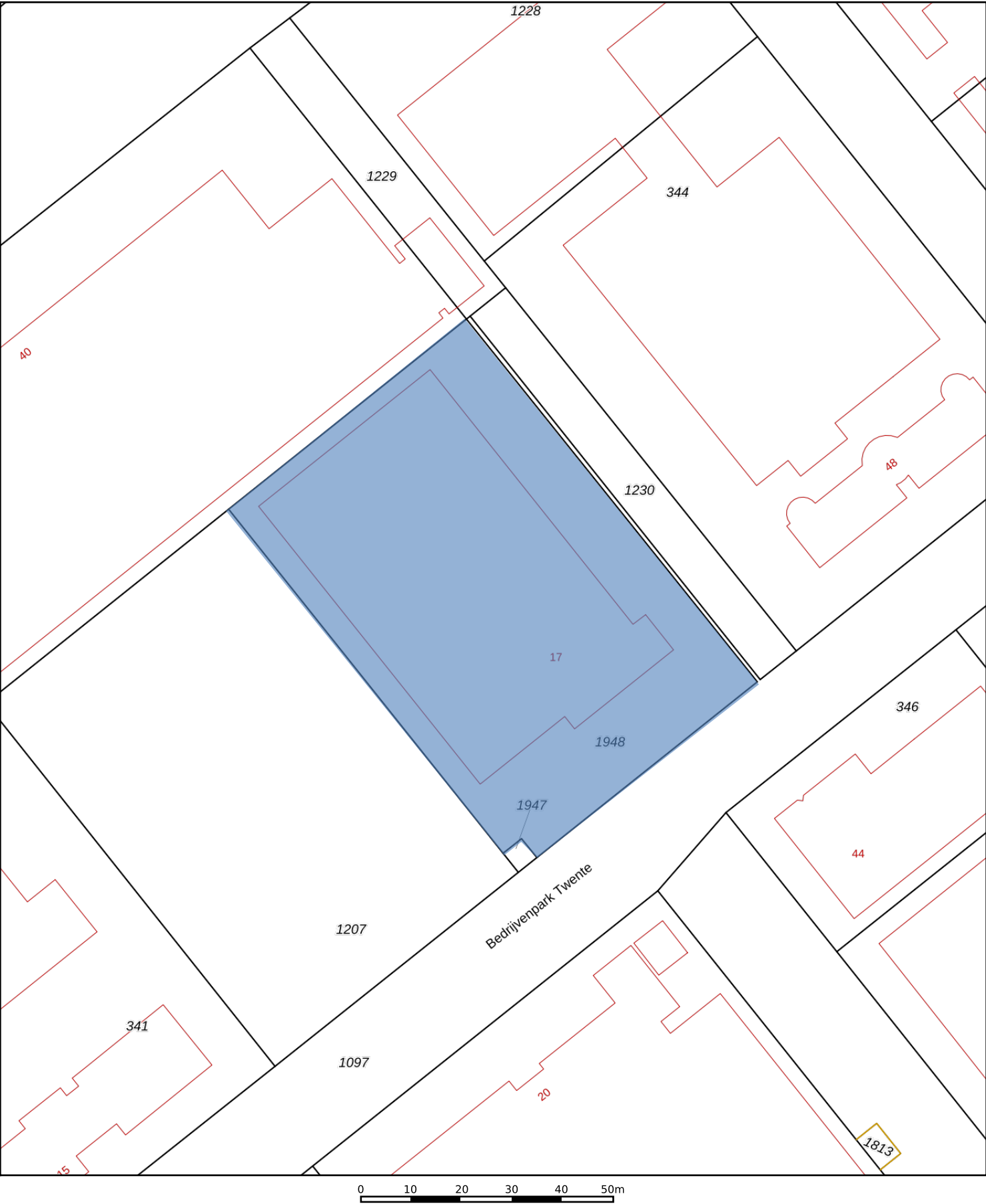


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ambt-Almelo

R

1948

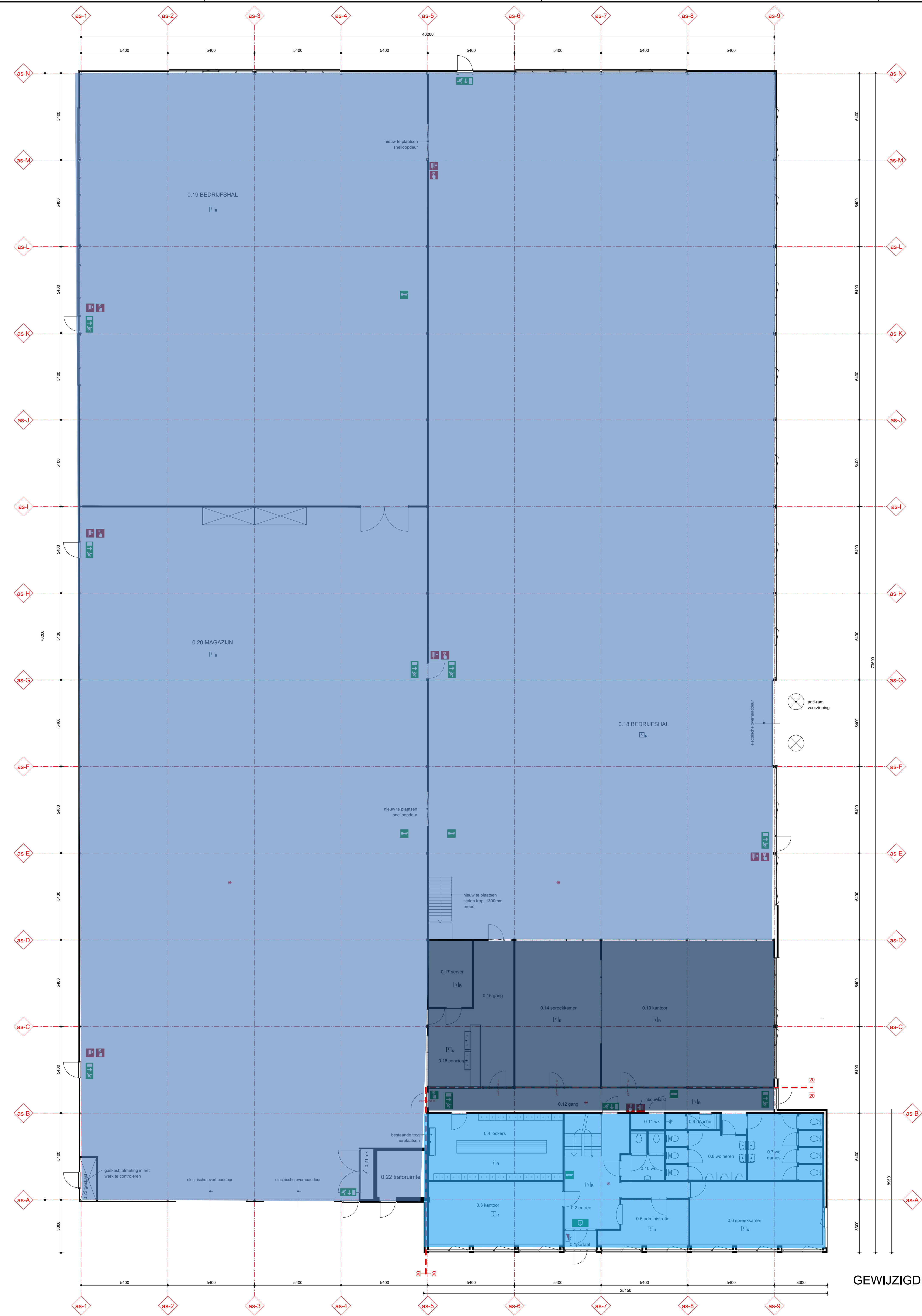
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

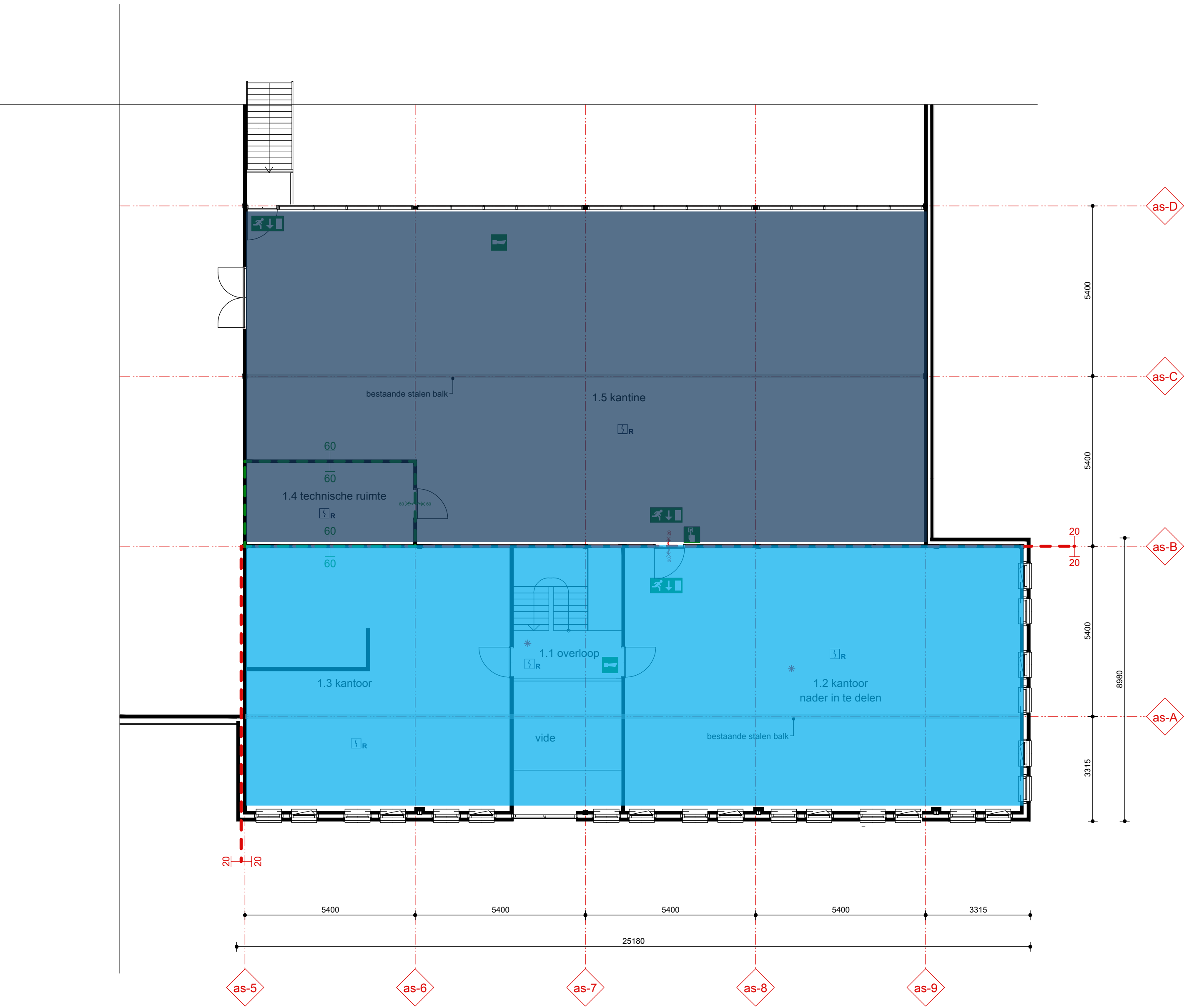
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



GEWIJZIGDE PLATTEGROND

RENVOOI BRANDWEER	
	het ontbrekende rookmelder met alarmgever volgens NEN 2555
	deze ruimte voorzien van noodverlichting: lichtsterkte op vloerniveau min. 1 Lux
	transparant verlichting "LIT" conform voorschriften
	vluchtweegaanduiding "NOODUITGANG" constant aangelicht volgens NEN 6068 + 1838
	brandbestendigheid opbouwmaat: breedte spuispaas 6mm; cap. 1.3 m3/uur druk 100 KPa, slanglengte 30m1; omroepen volgens NEN 3211
	60 minuten brandwerende scheidingsconstructie, NEN 6068
	20 minuten brandwerende scheidingsconstructie, NEN 6068
	60 minuten brandwerende zelfsluitende deur, NEN 6069
	20 minuten brandwerende zelfsluitende deur, NEN 6069
	20 minuten brandwerende zelfsluitende deur, NEN 6069
	slow-whop inbouwhoogte: 2400+H, duiding te plaatsen dat brandbestendigheid gegarandeerd is in het hele paneel
	handbrandmelder volgens NEN 2535
	brandmeldcentrale volgens NEN 2535 / 2575 / PVE
	noodtoegangsdeur van deur



GEWIJZIGDE VERDIEPING

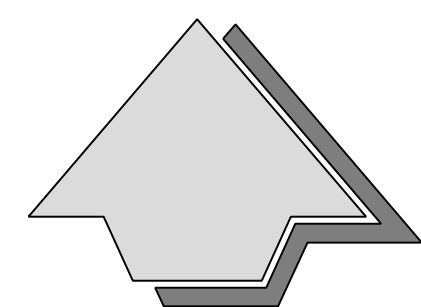
architectuur | tuin en landschap | interieurarchitectuur | bouwmanagement

TE KIEFTE ARCHITECTEN

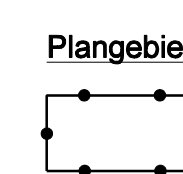
project
**Herinrichting bedrijfspand
op Bedrijvenpark Twente te Aadorp**
opdrachtgever
Engberink Technische Installaties bv
omschrijving wijziging

www.tekiefte.nl
tel: 074-2852430
formaat
A0
schaal
1:100
project-variantie
H. te Kiefte
datum
06-11-2012
13-11-2012
getekend
Martijn ter Huurne
Martijn ter Huurne

onderwerp
werknummer
12085
blad
V.02



LEGENDA



Bestemmingsplan
00000 Bedrijvenpark Twente / Wendelgoor

Bestemmingen

- | | | |
|--------|-------|-----------------------|
| art.3 | B-3.1 | Bedrijf - 3.1 |
| art.4 | B-3.2 | Bedrijf - 3.2 |
| art.5 | B-4.1 | Bedrijf - 4.1 |
| art.6 | B-4.2 | Bedrijf - 4.2 |
| art.7 | G | Groen |
| art.8 | V | Verkeer |
| art.9 | V-RV | Verkeer - Railverkeer |
| art.10 | VIA | Water |

Dubbelbestemmingen

- | | | |
|--------|------|-----------------------------------|
| art.11 | L-G | Leiding - Gas |
| art.12 | L-HV | Leiding - Hoogspanningsverbinding |

Gebiedsaanduidingen

- | | |
|--|-----------------------------|
| | geluidszone - industrie |
| | veiligheidszone - bevi 10-5 |
| | veiligheidszone - bevi 10-6 |

Funcieaanduidingen

- | | |
|--|--|
| | gemengd |
| | horeca |
| | kantoor |
| | risicovolle inrichting |
| | specifieke vorm van bedrijf - draadtrekkende en walsende bewerkingen |
| | specifieke vorm van bedrijf - puinbreker |
| | specifieke vorm van bedrijf - thermisch vormende kunststofindustrie |
| | specifieke vorm van bedrijf - verwerking gevaarlijke afvalstoffen |

Bouwvlak

- | | |
|--|----------|
| | Bouwvlak |
|--|----------|

Maatvoeringsaanduidingen

- | | |
|--|---|
| | maximale bouwhoogte (m) en bebouwingspercentage (%) |
| | minimale en maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%) |

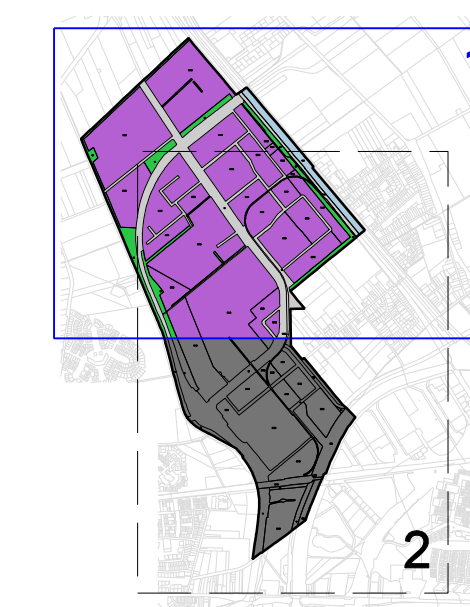
Figuren

- | | |
|--|--|
| | hartlijn leiding - gas |
| | hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding |

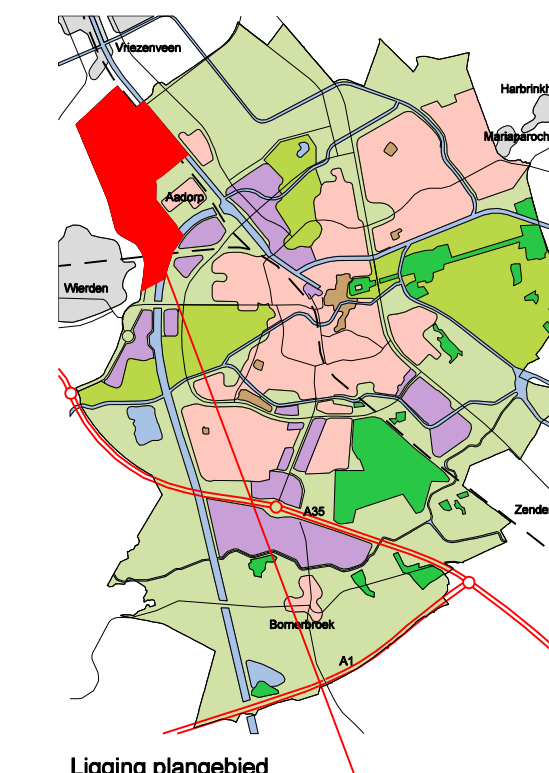
Verklaring

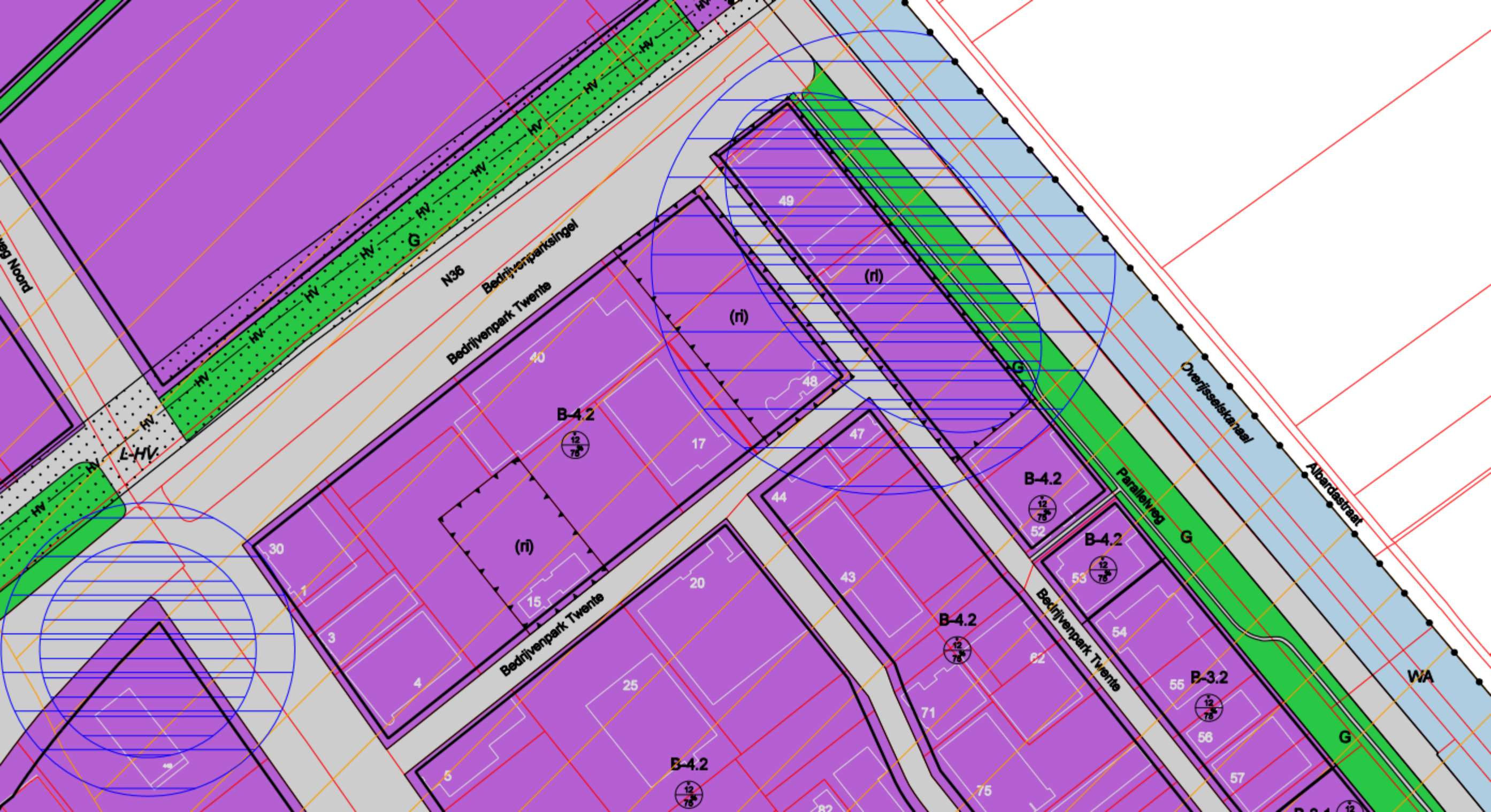
- | | |
|--|--|
| | Topografische gegevens en bestaande ondergrond (23 oktober 2009) |
|--|--|

Bladindeling



Ligging plangebied





Bedrijvenpark Twente / Wendelgoor

Artikel 6 Bedrijf - 4.2

6.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor "Bedrijf - 4.2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) onder de categorieën 2 tot en met 4.2;
 - b. ter plaatse van de aanduiding "sb-dwb" een bedrijf voor draadtrekkende en walsende bewerkingen gemengd";
 - c. ter plaatse van de aanduiding "sb-pu" een puinbreker;
 - d. ter plaatse van de aanduiding "sb-vga" een gevaarlijk afval verwerkend bedrijf;
 - e. ter plaatse van de aanduiding "ri" een risicobedrijf;
 - f. ter plaatse van de aanduiding "k" een zelfstandig kantoor;

met de daarbij behorende andere werken en andere bouwwerken welke passen binnen de bestemming, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, infrastructuur, beplanting, waterpartijen, verhardingen ten behoeve van voetpaden en verblijfsgebied, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zoals waterlopen, waterpartijen, waterberging, retentievijvers e.d., voorzieningen van openbaar nut, ontsluitingswegen en langzaamverkeerroutes zoals voet- en fietspaden en de daarbij behorende voorzieningen, geluidswerende voorzieningen, overige bijbehorende voorzieningen en bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut.

met dien verstande dat :

- de oppervlakte van een bouwperceel niet meer dan 20.000 m² mag bedragen;
- de voorgeschreven afstanden zoals genoemd in de bij deze voorschriften behorende Bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten, in acht worden genomen;
- risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen", slechts zijn toegestaan op percelen welke op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'risicovolle inrichting' (ri) voorzover de toepasselijke grenswaarden of richtwaarden voor het risico en de risicoafstanden, de rond met deze aanduiding aangegeven percelen gelegen gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-lpg', niet worden overschreden;
- overige risicovolle inrichtingen die niet zijn genoemd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen de plaatsgebonden 10-6 veiligheidszone van de eigen perceelsgrenzen niet overschrijden;
- zelfstandige kantoren, detailhandelsbedrijven en bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen niet zijn toegestaan;
- buiten de grens van het gezoneerde industrieterrein, zoals is opgenomen in bijlage 2 behorende bij de regels, inrichtingen zoals bedoeld in bijlage 3 van de regels niet zijn toegestaan.

6.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming Bedrijf - 4.2 mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met uitzondering van bedrijfswoningen, met dien verstande dat:

1. de gebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
2. de afstand van een gebouw tot de as van de openbare weg nergens minder dan 15 meter mag bedragen;
3. voor het bebouwingspercentage de aanwijzingen op de plankaart gelden; dit bebouwingspercentage wordt berekend over de gronden die zijn gelegen binnen het bouwperceel;
4. voor de bouwhoogte de aanwijzingen op de plankaart gelden;
5. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen ten minste 3 meter bedraagt;
6. de goothoogte van nutsvoorzieningen maximaal 3 meter en de oppervlakte van deze voorzieningen maximaal 125 m² bedraagt;
7. de hoogte van andere bouwwerken:
 - a. voorzover de bouwwerken zijn gelegen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, maximaal de toegestane bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt;
 - b. voorzover het bouwwerk buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak is gelegen maximaal 2 meter bedraagt met uitzondering van:
 - (reclame)masten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 8 meter mag bedragen;
 - terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken en bouwpercelen alsmede de inrichting van de gronden voor wat betreft de aanleg en omvang van parkeer- en groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van wegen indien dit noodzakelijk is:

1. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
2. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
3. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken; onder onevenredig wordt in ieder geval verstaan dat de aangrenzende gronden en bouwwerken niet meer gebruikt kunnen worden dan waarvoor deze bedoeld zijn;
4. ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding;
5. in verband met de gewenste parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein;
6. in verband met handhaving van de voorgeschreven parkeernormen.

6.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 17 vrijstelling te verlenen:
 - a. van het bepaalde in lid 6.1. voor:
 - het vestigen van bedrijven/bedrijvigheid die naar aard en omvang zijn gelijk te stellen met de bedrijven/bedrijvigheid zoals vermeld op de plankaart maar niet vermeld zijn in de bij deze voorschriften behorende Bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - het vestigen van bedrijven/bedrijvigheid die naar de aard en omvang is gelijk te stellen met bedrijven/bedrijvigheid behorende tot de naast hoger gelegen categorie als toegestaan volgens de plankaart.
 - de vestiging c.q. uitoefening van een risicovolle inrichting, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, met dien verstande dat de toepasselijke grenswaarden, richtwaarden voor het risico en de risicoafstanden ten aanzien van (geprojecteerde) kwetsbare objecten in acht worden genomen;
 - open opslag, uitsluitend waar dit volgens de kaart is toegestaan;
 - havens en loswallen.
 - b. van het bepaalde in lid 6.2
 - in sub 1 teneinde de bebouwing op te richten buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
 - in sub 3 tot verhoging van het bebouwingspercentage met ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel;
 - in sub 4 voor de verhoging van de maximaal voorgeschreven bouwhoogte tot 20 meter;
 - in sub 5 ten behoeve van de vermindering van de voorgeschreven afstanden tot de perceelsgrenzen;
 - in sub 7 tot verhoging van de maximale hoogte van (reclame)masten en verlichtingsarmaturen met maximaal 4 meter;
 - in sub 7 tot verhoging van de maximale hoogte van terreinafscheidingen met maximaal 1 meter.
2. Vrijstelling, zoals bedoeld in lid 1 wordt slechts verleend, indien:
 - a. de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
 - b. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - d. de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
 - e. indien er voldoende parkeermogelijkheden voor bezoekers op het eigen terrein aanwezig zijn
 - f. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;

- g. het verlenen van vrijstelling uit milieuhygiënisch oogpunt bezien, aanvaardbaar is.

6.5 Ontheffing van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van het bepaalde in artikel 17 vrijstelling te verlenen van:

- a. het gebruik van gronden die naar aard en omvang zijn gelijk te stellen met bedrijven/bedrijvigheid zoals vermeld op de plankaart maar niet vermeld zijn in de bij deze voorschriften behorende Bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- a. het gebruik van gronden die naar aard en omvang zijn gelijk te stellen met bedrijven/bedrijvigheid behorende tot de naast hoger gelegencategorie als toegestaan volgens de plankaart;
- b. het bepaalde in lid 3.1 voor detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of geproduceerde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsactiviteiten.

2. Vrijstelling, zoals bedoeld in lid 1 wordt slechts verleend, indien:

- a. de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen;
- b. de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;
- e. indien er voldoende parkeermogelijkheden voor bezoekers op het eigen terrein aanwezig zijn
- f. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
- g. het verlenen van vrijstelling uit milieuhygiënisch oogpunt bezien, aanvaardbaar is.