

binc

Te koop

Twentepoort West 25, 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:



Koen van de Riet

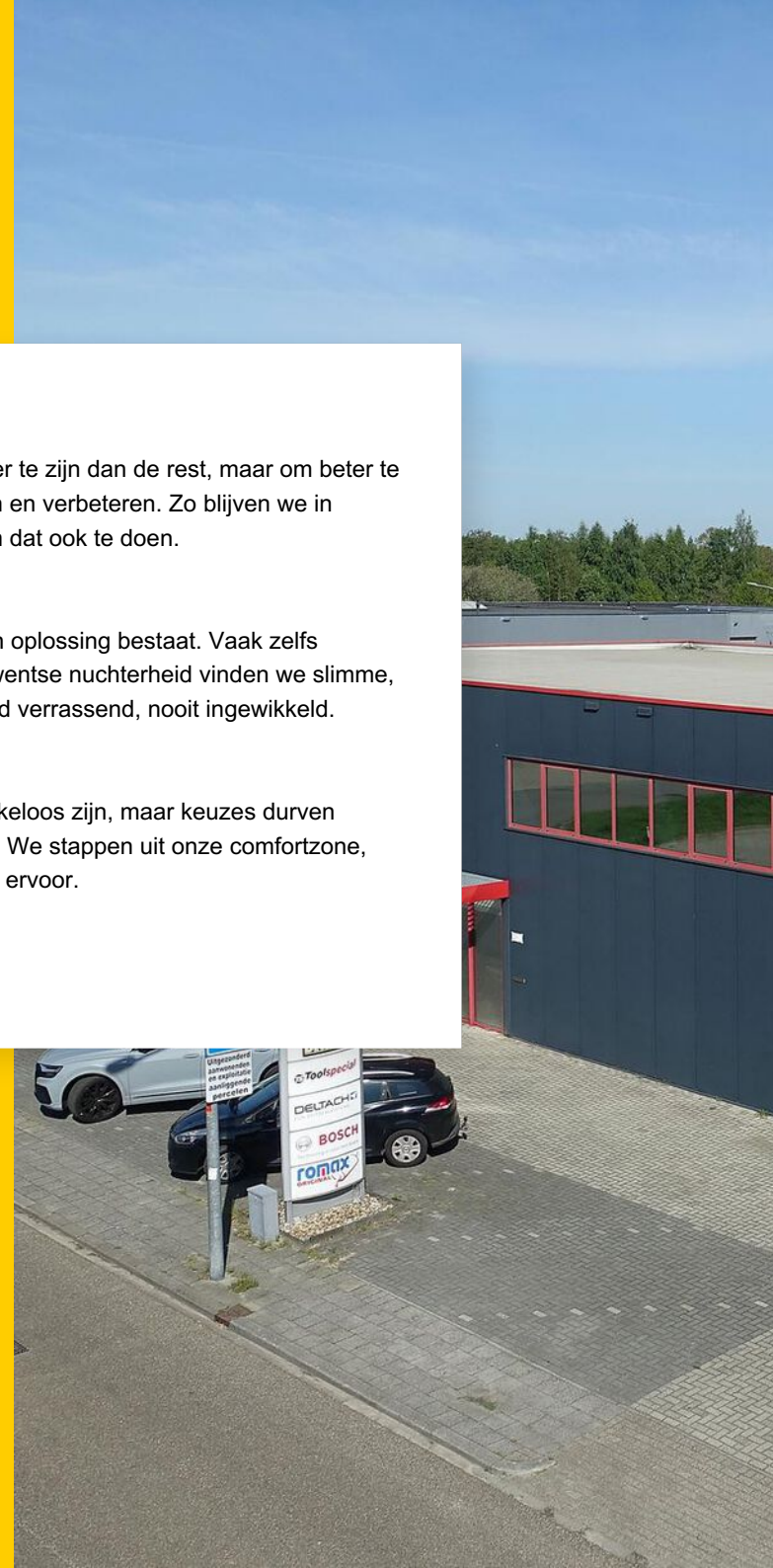
Vastgoedadviseur



06 27 44 22 55



koen@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 koop! Functioneel ingedeeld bedrijfspand!

Op bedrijventerrein Twentepoort West bieden wij dit moderne en functioneel ingedeelde bedrijfspand te koop aan. Het pand is geschikt voor diverse bedrijfsactiviteiten en combineert een moderne uitstraling met praktische gebruiksmogelijkheden.

Het object is strategisch gelegen en uitstekend bereikbaar via de nabijgelegen Rijksweg A35. De combinatie van zichtbaarheid en bereikbaarheid maakt deze locatie bijzonder geschikt.



Kenmerken

Bouwjaar

2001

Oppervlakte pand

circa 802 m²

Locatie

bedrijventerrein Twentepoort

Parkeren

ruime parkeergelegenheid op eigen terrein

Vraagprijs

€ 775.000,- k.k.

Aanvaarding

in overleg

2 Omschrijving

Locatie

Het object is gelegen op het bedrijvenpark Twentepoort, de omliggende bebouwing bestaat uit diverse bedrijfscomplexen variërend in aard en omvang. Enkele gebruikers in de omgeving zijn: Obimex, Advise, Jan Scholten Team, Shock Media, Eshuis, PartsPoint en Cottus. De ligging biedt uitstekende kansen voor bedrijven die zich willen vestigen in een goed bereikbare en bedrijvige omgeving, met zowel nationale als internationale uitstraling.

Bereikbaarheid

Het bedrijfsobject is uitstekend te bereiken middels de nabijgelegen op- en afritten van de A35. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 800 meter afstand. Ook met het openbaar vervoer is Twentepoort West goed bereikbaar.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Ambt-Almelo

Sectie: N

Nummers: 4855

Grootte: 1.500 m²

Bestemmingsplan

Het object valt onder 'Zuidentree' met de bestemming 'Bedrijventerrein'. De locatie is bestemd voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in bedrijvenlijst tot en met categorie 3.1.

Zekerheidsstelling koop

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

Voorzieningen

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

Kantoorruimte:

- Entree
- Systeemplafonds v.v. verlichting
- Verwarming middels c.v. en radiatoren
- Sanitaire voorzieningen
- Pantry
- Kabelgoten v.v. bekabeling

Bedrijfsruimte:

- Overheaddeur
- LED-verlichting
- Verwarming middels radiatoren
- Vlakke betonvloer
- Krachtstroom
- Vrije hoogte deels ca. 6 meter

Vraagprijs

€ 775.000,- k.k.

Aanvaarding

In overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

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	Kantoorruimte / showroom	ca.	299 m ²
	Bedrijfsruimte	ca.	242 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte / entresol	ca.	261 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verkopend 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







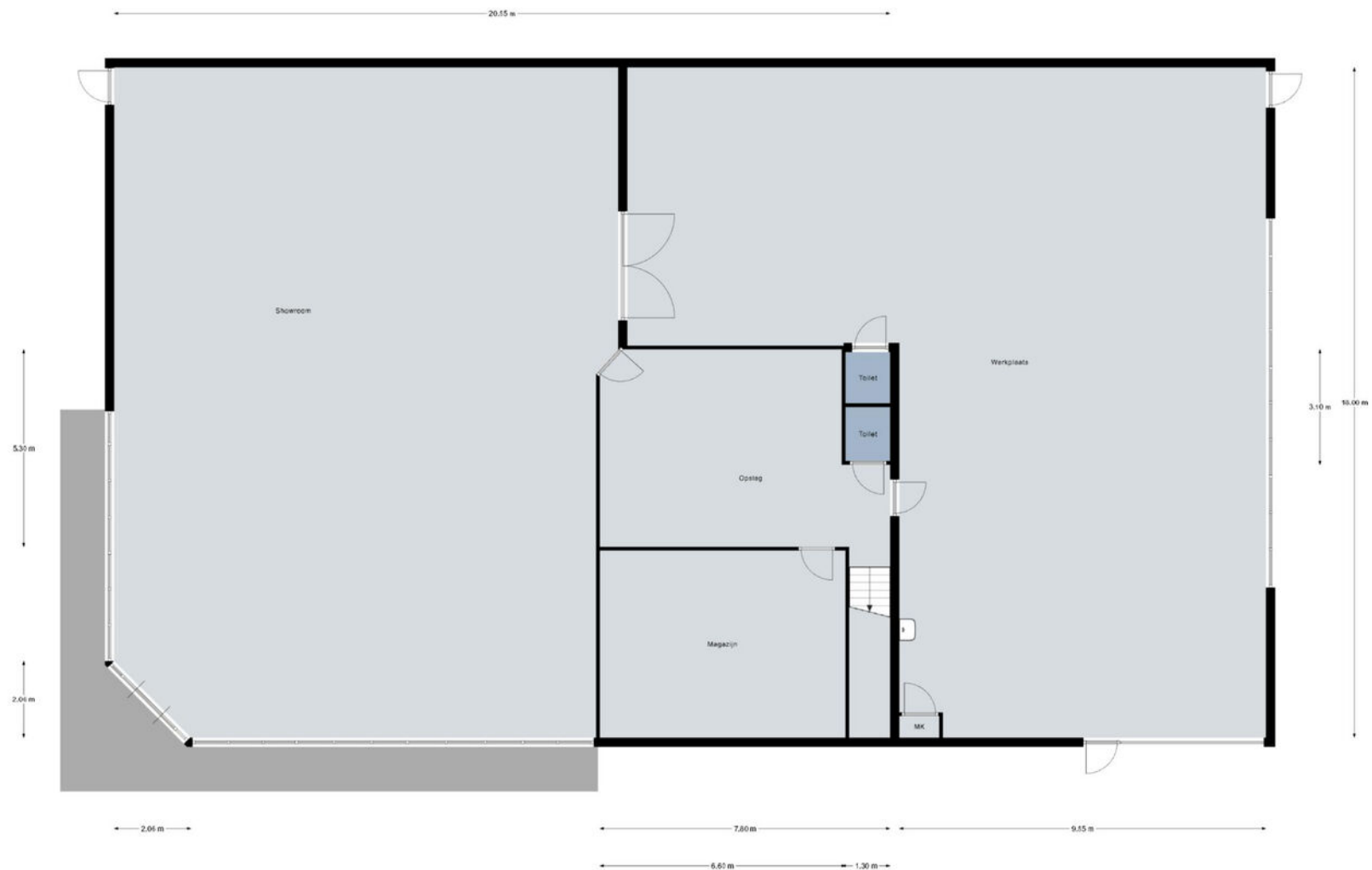








5 Plattegrond begane grond



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

Plattegrond verdieping



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

6 Locatie

Locatie

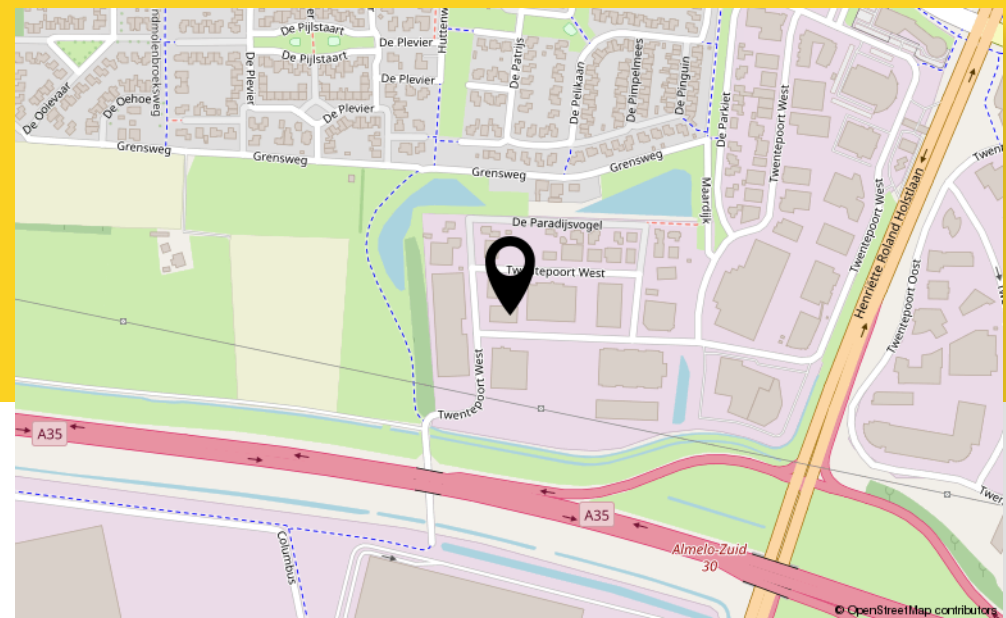
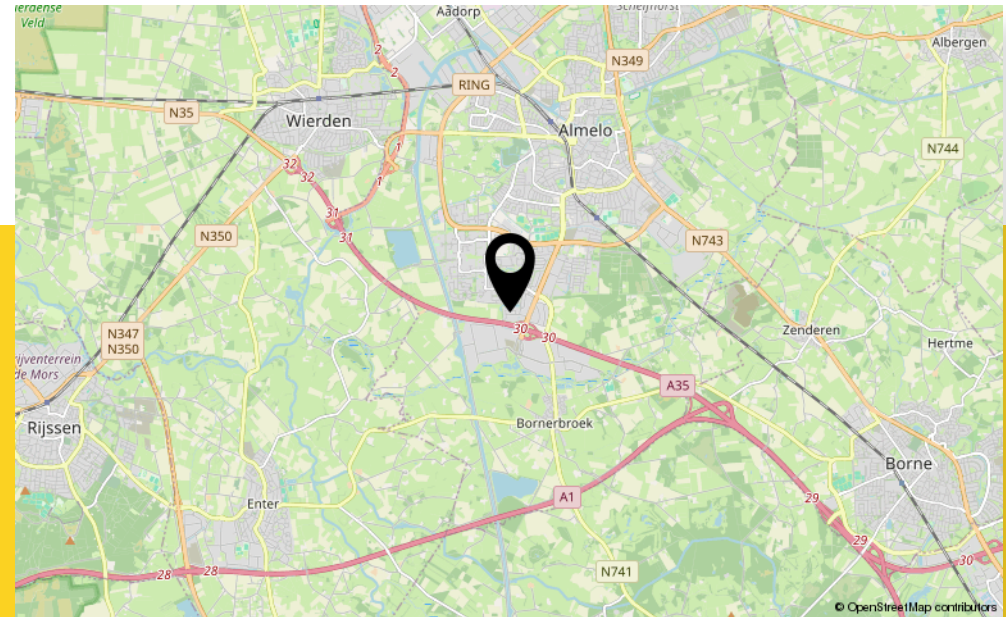
Het object is gelegen op het bedrijvenpark Twentepoort, de omliggende bebouwing bestaat uit diverse bedrijfscomplexen variërend in aard en omvang. Enkele gebruikers in de omgeving zijn: Obimex, Advise, Jan Scholten Team, Shock Media, Eshuis, PartsPoint en Cottus. De ligging biedt uitstekende kansen voor bedrijven die zich willen vestigen in een goed bereikbare en bedrijvige omgeving, met zowel nationale als internationale uitstraling.

(Snel)wegen

Het bedrijfsobject is uitstekend te bereiken middels de nabijgelegen op- en afritten van de A35.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 800 meter afstand. Ook met het openbaar vervoer is Twentepoort West goed bereikbaar.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente: Ambt-almelo

Sectie: N

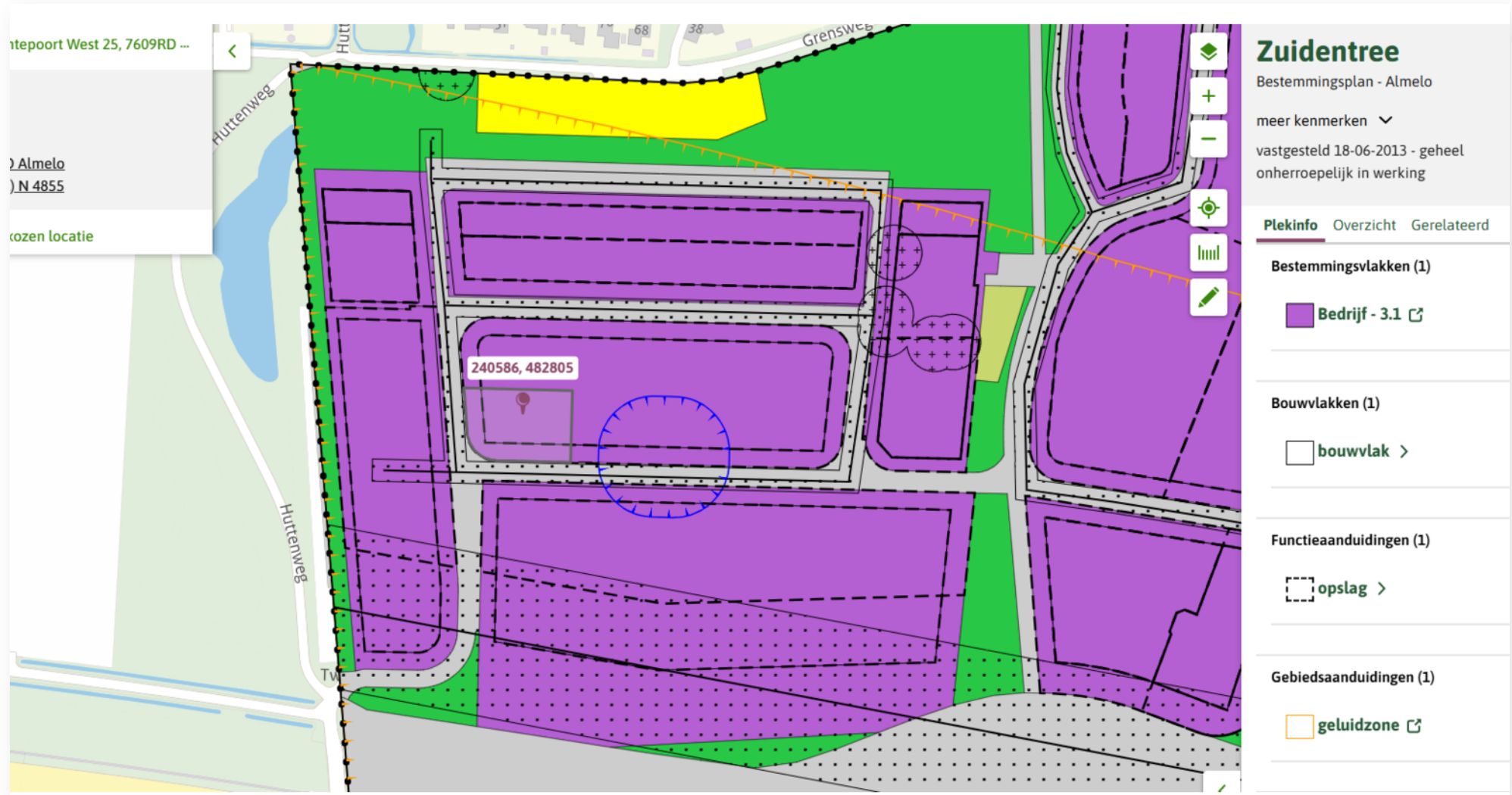
Perceel: 4855

Oppervlakte:



8 Bestemmingsplan

Het object valt onder 'Zuidentree' met de bestemming 'Bedrijventerrein'. De locatie is bestemd voor bedrijven en bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in bedrijvenlijst tot en met categorie 3.1.



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 25, 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 25, 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 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;

Object: Twentepoort West 25, 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 25, 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 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”**



Koen van de Riet

Vastgoedadviseur



06 27 44 22 55



koen@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

