



Te huur

Twentepoort West 10, 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:



Masha van der Velde

Vastgoedadviseur



06 86 87 58 58



masha@binc.nl





Inhoudsopgave

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



1 Introductie

Te huur! Kantoorruimte op een absolute zichtlocatie!

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 vergader ruimte en het "Magna Porta" café.

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



Kenmerken

Bouwjaar

2007

Oppervlakte kantoorruimte

Deelverhuur vanaf circa 50 m², wij informeren u bij interesse graag over de actuele beschikbaarheid

Locatie

Bedrijvenpark Twentepoort

Parkeren

Op gemeenschappelijk terrein

Huurprijs

€ 135,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

Per direct te aanvaarden

2 Omschrijving

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.

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.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Ambt-Almelo
Sectie: N
Perceel: 5181

Bestemmingsplan

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

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:

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

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.

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.

Huurprijs

Kantoorruimte € 135,- per m² 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;

Hiervoor betaalt huurder aan verhuurder € 21,- per m² 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 € 14,- per m² per jaar berekend, op basis van voorschot met nacalculatie.



3 Indeling & oppervlakte(n)

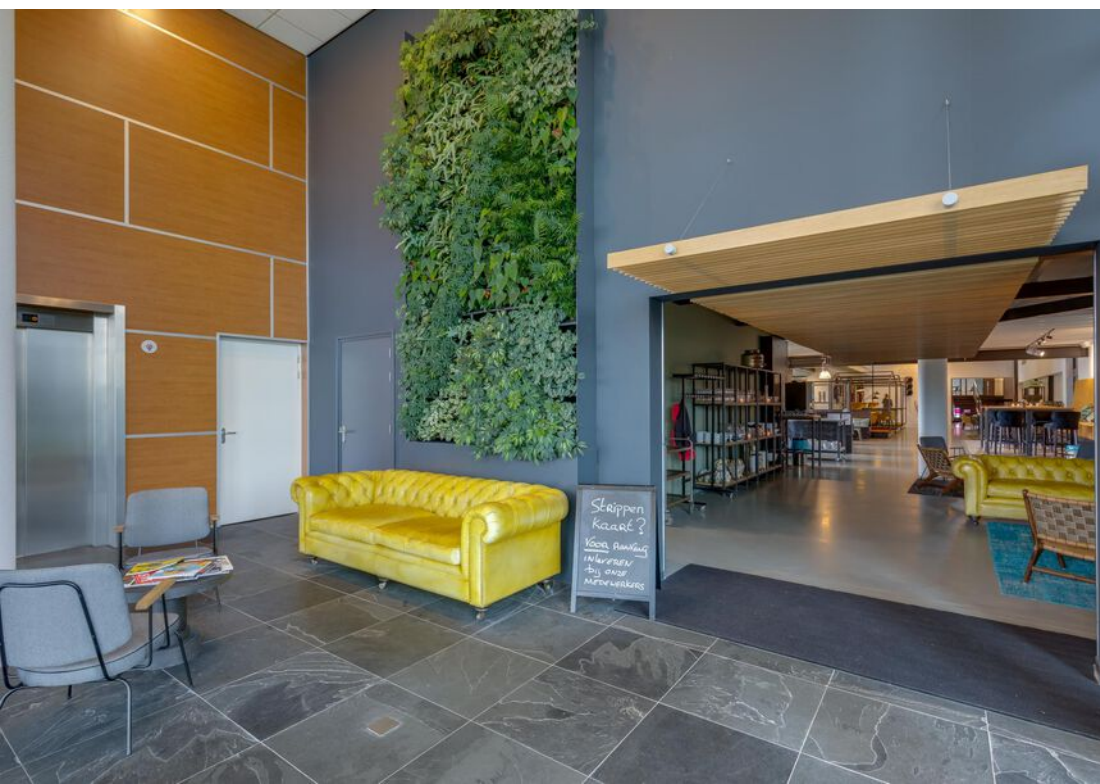
Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte	
Meerdere verdiepingen	Deelverhuur kantoorruimte vanaf	ca.	50 m ²

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













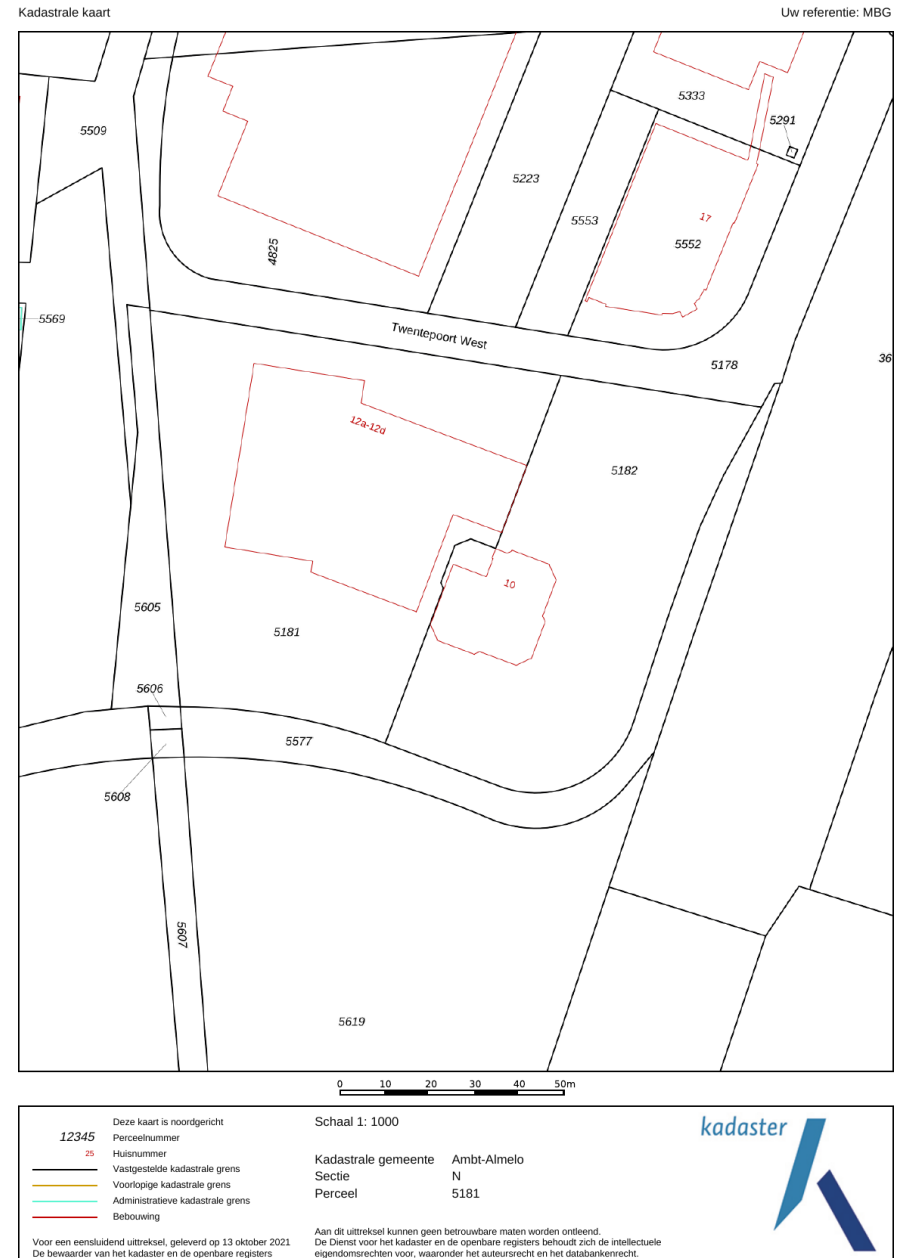
6 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

Gemeente: Ambt-Almelo

Sectie: N

Perceel: 5181



7 Bestemmingsplan

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



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 m², met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;

- 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 m².

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.

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
Kantoren	1.9	100 m² BVO
Bijeenkomstfunctie (presentatieruimten, expositieruimte, horecacategorie 6)	1.8	100 m² BVO
Bedrijvigheid tot en met categorie 2	zoals genoemd in publicatie 317; 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW, oktober 2012)	zoals genoemd in publicatie 317; 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW, oktober 2012)

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

- 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.
- 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.
- De vergunning als bedoeld in lid a. kan slechts verleend worden, indien:
 - op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
 - de verkeersveiligheid, brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding gewaarborgd is;
 - het verlenen van de vergunning uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
 - de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

8 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”



9 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”**



Masha van der Velde

Vastgoedadviseur



06 86 87 58 58



masha@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

