



**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars



Goede bereikbaarheid

Gemeenschappelijke voorzieningen

## **TE HUUR**

### **3 KANTOORKAMERS**

**Einsteinstraat 12a, Almelo**

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur bieden wij aan een drietal kantoor kamers, gesitueerd op de 1<sup>e</sup> verdieping, gelegen aan de Einsteinstraat 12a te Almelo. De hoofdgebruiker van het pand is Ortageo, die de kantoorruimte op de 1<sup>e</sup> verdieping aan derden te huur aanbiedt.

Het kantoorpand is goed bereikbaar door haar ligging nabij de uitvalswegen en de kantoor kamers zijn functioneel van aard.

Maak een vrijblijvende afspraak en laat u verrassen.

### Bestemmingsplan

Bedrijventerrein Bornsestraat-Drienemanslanden met als enkelbestemming 'Bedrijf' tot en met categorie -3.2. (zie bijlage)

### Kadastraal

Gemeente	Ambt-Almelo
Sectie	G
Nummer	4492
Groot	2.710 m <sup>2</sup>

## Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 92 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte - netto	Oppervlakte (incl. aandeel algemene ruimte)
Eerste verdieping	Kamer 101	29 m <sup>2</sup>	Ca. 38 m <sup>2</sup>
Eerste verdieping	Kamer 102	21 m <sup>2</sup>	Ca. 27 m <sup>2</sup>
Eerste verdieping	Kamer 111	21 m <sup>2</sup>	Ca. 27 m <sup>2</sup>
Totaal			Ca. 92 m <sup>2</sup>

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.

- Indien noodzakelijk bestaat de mogelijkheid om in goed overleg met de huidige gebruiker Ortageo de kantoorruimte aan te bieden in combinatie met enige stallings-/bedrijfsruimte in de achter gelegen bedrijfsruimte.



## OPLEVERINGSNIVEAU

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

### Kantoorruimte

- CV (gas) installatie vloerverwarming;
- Vloerbedekking;
- Systeemplafond v.v. led verlichtingsarmaturen;
- Scheidingswanden; (bestaand)
- Daglichttoetreding middels ramen v.v. draai-/kiepsysteem;

### Algemeen

- Parkeren op eigen terrein;
- Internet;
- Kantine; (gezamenlijk gebruik)
- Toiletten; (gezamenlijk gebruik)
- Receptie Ortageo met doorverwijzingsfunctie;
- Mogelijkheid gebruik algemene spreekkamer;



## HUURGEGEVENS

### Huurprijs per kantoorkamer

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte Incl. aandeel in algemene ruimte	Huurprijs per maand Te vermeerderen met btw
1 <sup>e</sup> verdieping	Kamer 101	ca. 38 m <sup>2</sup>	€ 455,--
1 <sup>e</sup> verdieping	Kamer 102	ca. 27 m <sup>2</sup>	€ 330,--
1 <sup>e</sup> verdieping	Kamer 111	ca. 27 m <sup>2</sup>	€ 330,--

Huurprijs is exclusief het vaste voorschot servicekosten.

### Huurtermijn

In overleg. Minimale huurtermijn 2 jaar.

### Verlengingstermijn

In overleg.

### Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

### Servicekosten

De vaste servicekosten omvatten o.a. g/w/e/, internet en schoonmaak algemene ruimten. Eveneens is het basis gebruik van koffie, thee en soep in de kantine inbegrepen.

Omschrijving	Oppervlakte Incl. aandeel in algemene ruimte	Servicekosten per maand Excl. BTW
Kamer 101	ca. 38 m <sup>2</sup>	€ 175,--
Kamer 102	ca. 27 m <sup>2</sup>	€ 125,--
Kamer 111	ca. 27 m <sup>2</sup>	€ 125,--

### 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 object is uitstekend bereikbaar door haar ligging nabij de Bornsestraat (N743) en de Nijreessingel met in het verlengde de Rijksweg A35/A1.

Omliggende dorpen en steden zijn derhalve goed en snel bereikbaar.

### Omgevingsfactoren

Bedrijventerrein Bornsestraat te Almelo heeft een oppervlakte van circa 75 hectare. Dit bedrijventerrein heeft een eigentijdse uitstraling en wordt gekenmerkt door industriële bedrijvigheid en kantoren.

Op het bedrijvenpark vindt een collectieve beveiliging plaats vanuit het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO), waarin bedrijvenkring Bornsestraat, Politie, de Gemeente en de Brandweer samenwerken.

### Locatieaanduiding

Het object is gesitueerd aan de Einsteinstraat 12a op het bedrijventerrein Bornsestraat te Almelo.

### Parkeren

Op eigen terrein is aan de voorzijde voldoende gelegenheid tot parkeren.



## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding per direct.

### 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 m<sup>2</sup> 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

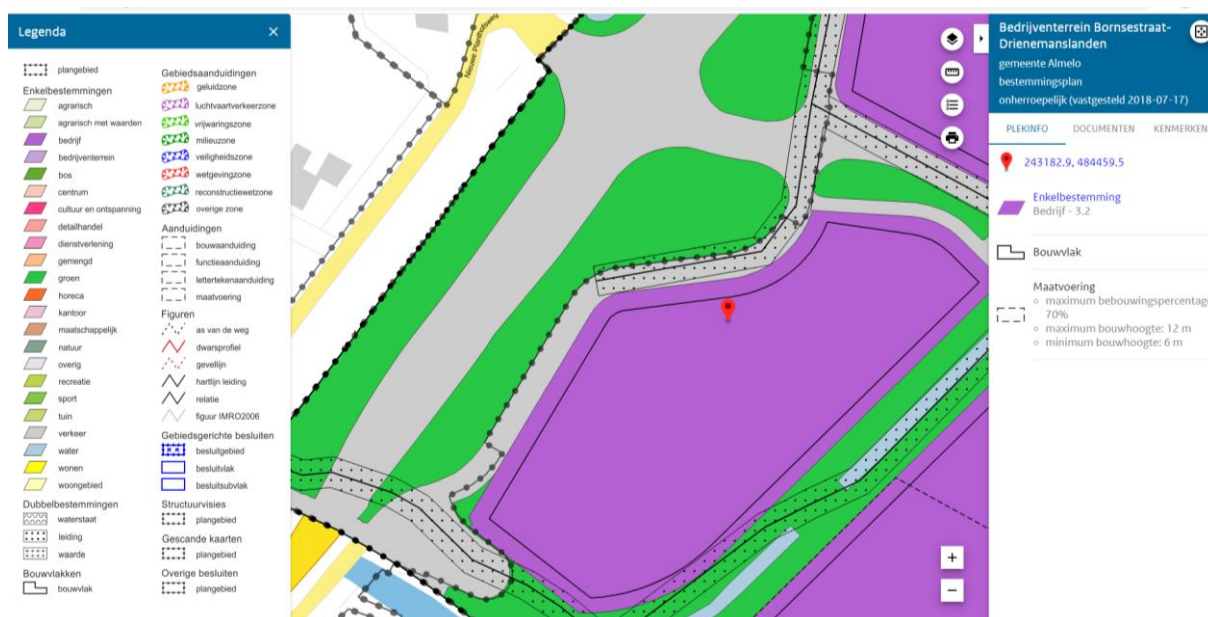
---

Bijlage 1



TE HUUR

## Bestemmingsplan: Bornsestraat - Drienemanslanden



## Artikel 5 Bedrijf - 3.2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 3.2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) in de categorieën 1 tot en met 3.2;
- een risicovolle inrichting ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi 10-6';
- een penitentiare inrichting ter plaatse van de aanduiding 'justitiële inrichting' (ji);
- een machine- en apparatenfabriek > 2000m<sup>2</sup>, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 'machine- en apparatenfabriek > 2000m<sup>2</sup>' (sb-ma);
- een wasmodelgieterij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - wasmodelgieterij' (sb-wm);
- verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
- 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, 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;
- bedrijven die voorkomen in de bij deze regels horende bijlage 2, Staat van geluidsdominante inrichtingen niet zijn toegestaan;
- risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan, uitgezonderd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi 10-6';
- overige risicovolle inrichtingen die niet zijn genoemd in het 'Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen' (BEVI), de plaatsgebonden 10-6 de veiligheidszone van de eigen perceelsgrenzen niet overschrijden;

- zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan.

## 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. gebouwen worden binnen het [bouwvlak](#) gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' bedraagt het [bebouwingspercentage](#) niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale/minimale bouwhoogte' de aanwijzing op de verbeelding geldt;
- d. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter; tenzij door de bouwgrens anders is bepaald;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' gelden de volgende regels:
  1. het aantal bedrijfswoningen bedraagt maximaal 1 per functieaanduidingsvlak;
  2. de bedrijfswoning wordt uitsluitend binnen het functieaanduidingsvlak van het bouwvlak gebouwd;
  3. voor de bouwhoogte de aanwijzing ter plaatse op de verbeelding geldt;
  4. de [inhoud](#) van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- 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 gebouw zijnde 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.

## 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:

- 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
- g. ter waarborging van brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding.

## 5.4 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij 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 c. een verhoging van de maximale voorgeschreven bouwhoogte met 3 meter;
3. onder d. ten behoeve van een vermindering van de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrenzen, mits hier uit oogpunt van brandbeheersing en brandbestrijding geen bezwaar bestaat;
4. onder b. en een bebouwingspercentage toestaan tot 85% van het bouwperceel.

b. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:

1. de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van 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 een omgevingsvergunning 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.

## 5.5 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,
  2. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen op de onbebouwde gronden;
  3. bedrijven die voorkomen in de bij deze regels behorende bijlage 2, Staat van geluidsdominante inrichtingen;
  4. detailhandelsbedrijven, met uitzondering van activiteiten waarvan op grond van artikel [5.6](#) onder a1 en a2 omgevingsvergunning is verleend en detailhandel zoals deze bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en die bij omgevingsvergunning is toegestaan;
  5. horecabedrijven.

## 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. [detailhandel](#) in auto's, boten, caravans en daarmee rechtstreeks verband houdende onderdelen en materialen, mits daardoor geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de structuur van het plaatselijke en/of regionale distributieapparaat of een reeds bestaande verstoring wordt vergroot en in voldoende mate verzekerd is dat geen onevenredige verkeers- en/of parkeeroverlast zal optreden voor de omgeving;
  2. ondergeschikte detailhandel als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    - I. er is sprake van ter plaatse vervaardigde artikelen en er is geen sprake van een naar buiten toe zichtbare uitstraling als winkel;
    - II. de detailhandelsactiviteit blijft beperkt tot direct aan de hoofdactiviteit gerelateerde artikelen;
    - III. de fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten beperkt zich tot maximaal 25m<sup>2</sup>.
  3. 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 3.2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), met uitzondering van bedrijven die zijn opgenomen in bijlage 2, Staat van geluidsdominante inrichtingen;
  4. 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) ;
  5. de vestiging c.q. uitoefening van een risicovolle inrichting, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, met dien verstande dat:
    - I. de toepasselijke grenswaarden en richtwaarden voor het risico en de risicoafstanden ten aanzien van (geprojecteerde) kwetsbare objecten in acht worden genomen en;



II. de plaatsgebonden 10-6 veiligheidszone de eigen perceelsgrens niet overschrijdt en;  
III. invulling wordt gegeven aan verantwoording van het groepsrisico.

b. 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 rampenbestrijding gewaarborgd is;
3. het verlenen van de vergunning uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
4. de bebouingskarakteristiek 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 kwaliteit van het gebied.

c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [5.5](#) indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## 5.7 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat;

1. de aanduiding 'ji', justitiële inrichting van het betreffende perceel wordt verwijderd;
2. de aanduiding 'sb- ma', machine en apparatenfabriek > 2000m<sup>2</sup> van het betreffende perceel wordt verwijderd;
3. de aanduiding 'sb-wm', wasmodelgieterij van het betreffende perceel 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.



## Denken in oplossingen!



*U hebt uw zaken goed geregeld, maar in uw bedrijf kan er altijd iets misgaan. Wij helpen u risico's in kaart te brengen en bieden u vervolgens de meest ideale verzekeringsoplossing.*

### Over ons

Wij zijn ontstaan uit een samenwerking tussen **Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars** en **Veldsink Velten Groep**. De unieke combinatie van kennis van bedrijfsmatig onroerend goed en kennis op het gebied van risicobeheersing zorgt ervoor dat wij in staat zijn onze relaties een verzekeringspakket op maat te bieden. Of het nu gaat om risico's op het gebied van aansprakelijkheid, bedrijfscontinuïteit, vervoer, inkomen, pensioen etc.

### Profiteer mee

Profiteer mee van deze unieke combinatie! Voor vragen, een oriënterend gesprek en/of een gratis polischeck kun u contact met ons opnemen!

### Ons werkveld

- Gekwalificeerde en goed opgeleide medewerkers
- Advies op basis van onze kennis van uw bedrijf
- Kennis, ervaring en diep geworteld in de regio
- Snelle schadebehandeling
- Uitgebreide risicoanalyse

### Contact opnemen?

053 485 22 55

info@snelderzijlstraverzekeringen.nl

[snelderzijlstraverzekeringen.nl](http://snelderzijlstraverzekeringen.nl)

*Optimaal  
verzekerings  
pakket!*



Welke risico's wilt u verzekeren en welke draagt u zelf? Wij stellen een uniek verzekeringspakket samen dat past bij uw situatie!



**Daniël Nijhof**  
Directeur