



Kantoorunits vanaf 11 m² tot 170 m²

Bedrijfs-/opslagruimte 184 m² en 219 m²

Goede bereikbaarheid - Ruim parkeren op eigen terrein

TE HUUR

Bedrijfsruimte + Kantoorruimte

Plesmanweg 13, Almelo

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij aan verschillende functionele bedrijfs-/opslagruimten en meerdere kantoorruimten, gelegen aan de Plesmanweg 13 te Almelo. De twee bedrijfs-/opslagruimten zijn gesitueerd op de begane grond. De kantoorruimten zijn gesitueerd op de begane grond alsmede op de 1^e etage. Zowel het geheel als deelverhuur is mogelijk.

De diverse units zijn gelegen op een goed bereikbare locatie op industrieterrein Turfkade en beschikken over ruim parkeren op eigen terrein. In het aangrenzende pand is Mini Opslag Twente gevestigd.

Bestemmingsplan

"Noord Turfkade" met als enkelbestemming "Bedrijf" tot en met categorie 3.2. (zie bijlage)

Kadastraal

Gemeente	Ambt-Almelo
Sectie	K
Nummer	2014
Groot	13,115 m ²

Bouwjaar

1980

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 573 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Bedrijfs-/opslagruimte BG090	ca. 219 m ²
Begane grond	Bedrijfs-/opslagruimte BG059-BG060-BG061	ca. 184 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte BV066	ca. 34 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte BV067	ca. 16 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte BV068	ca. 23 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte BV069	ca. 23 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte BV070	ca. 23 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte BV071	ca. 23 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte BV072	ca. 17 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte BV073	ca. 11 m ²
Totale oppervlakte kantoorruimte		ca. 170 m ²
Deelverhuur per kantoorruimte is in overleg mogelijk		



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Bedrijfs-opslagruimte

- Betonnen vloeren
- Systeemplafond v.v. verlichtingsarmaturen
- Dubbele toegangsdeur
- Toiletten
- Pantry
- Bestaande scheidingswanden

Kantoorruimte

- Gemeenschappelijke entree op begane grond
- Systeemplafond v.v. verlichtingsarmaturen
- CV (gas) met radiatoren
- Meerdere airco units
- Toiletten
- Pantry op de verdieping



HUURGEGEVENS

Huurprijs

Huurprijzen per maand, te vermeerderen met btw.
(exclusief voorschotten g/w/e en servicekosten)

Omschrijving	Unit	Oppervlakte	Huurprijs per maand.
Bedrijfs-/opslagruimte	BG 090	219 m ²	€ 1.375,--
Bedrijfs-/opslagruimte	BG 059-060-061	184 m ²	€ 1.150,--
Kantoorruimte - geheel	BV 066 t/m 073	170 m ²	€ 1.150,--
Kantoorkamer	BV 066	34 m ²	€ 245,--
Kantoorkamer	BV 067	16 m ²	€ 145,--
Kantoorkamer	BV 067- tot 071	23 m ²	€ 175,--
Kantoorkamer	BV 072	17 m ²	€ 145,--
Kantoorkamer	BV 073	11 m ²	€ 100,--



Huurtermijn

Minimale huurtermijn van 2 jaar

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 2 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 onderhavige object is met eigen vervoer uitstekend te bereiken door haar ligging aan een drukke doorgaande weg. De op- en afritten van de A35 zijn te bereiken via de Schuilenburgsingel en zijn op ongeveer 5 minuten rij afstand gelegen. Ook met het openbaar vervoer is het object goed te bereiken dankzij meerdere bushaltes in de directe omgeving.

Locatie- en omgevingsfactoren

Het object is gelegen aan een drukke weg op een goede zichtlocatie op het bedrijventerrein "Turfkade" in Almelo. Dit bedrijventerrein ligt aan de noordkant van Almelo en loopt door tot nabij het centrum. Het terrein is in totaal 134 hectare groot. Er zijn voornamelijk middelgrote industrieën en productiebedrijven gevestigd.

Parkeren

Op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast is er ruimte op het terrein voor de realisatie van extra parkeergelegenheid en/of opslagmogelijkheden. Het geheel is voorzien van een stalen toegangspoort.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding per direct.

Servicekosten (o.a. voorschotten g/w/e/)

Afhankelijk van het gebruik en de activiteiten van huurder nader af te stemmen.

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

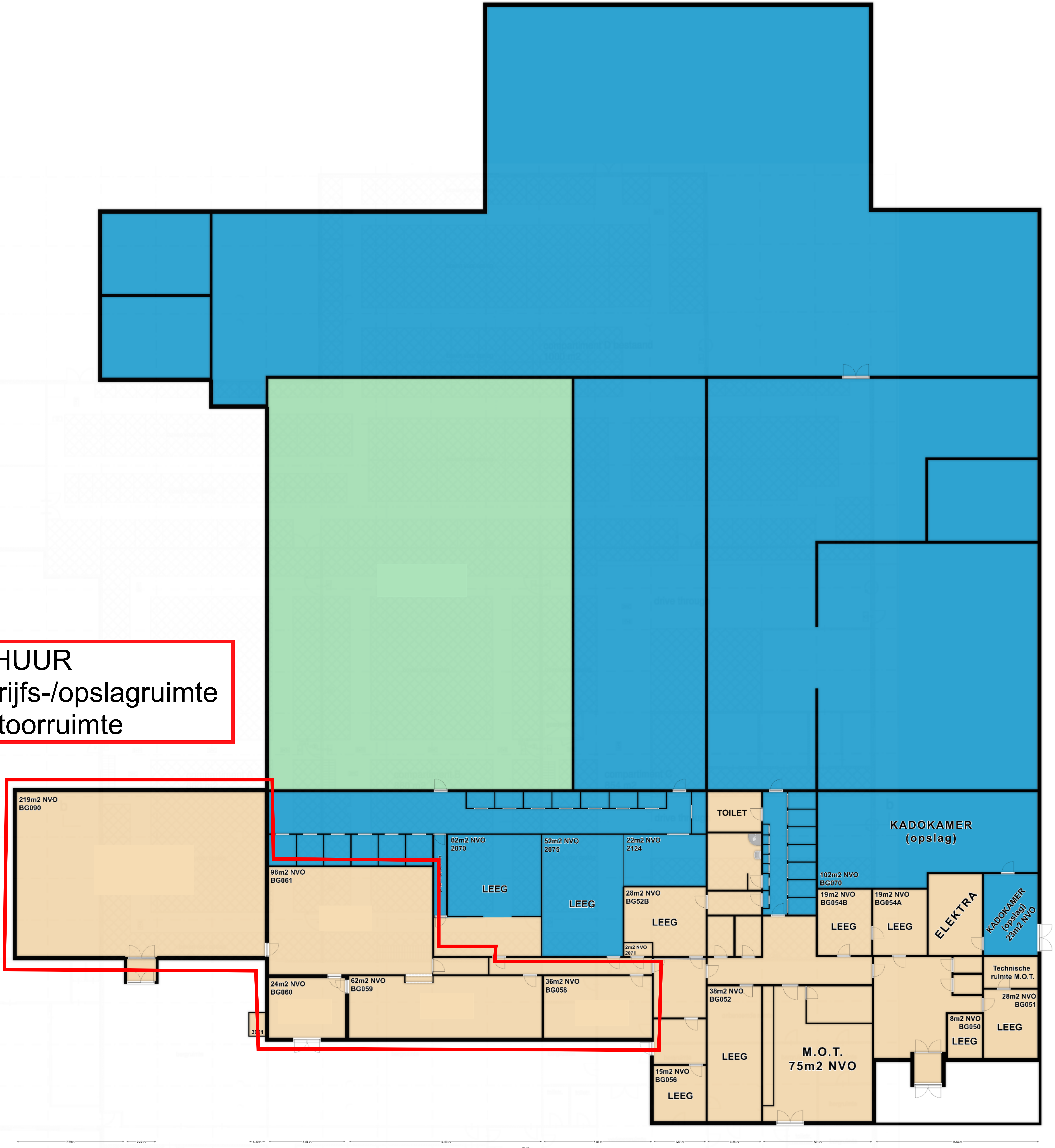


Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN

Begane Grond

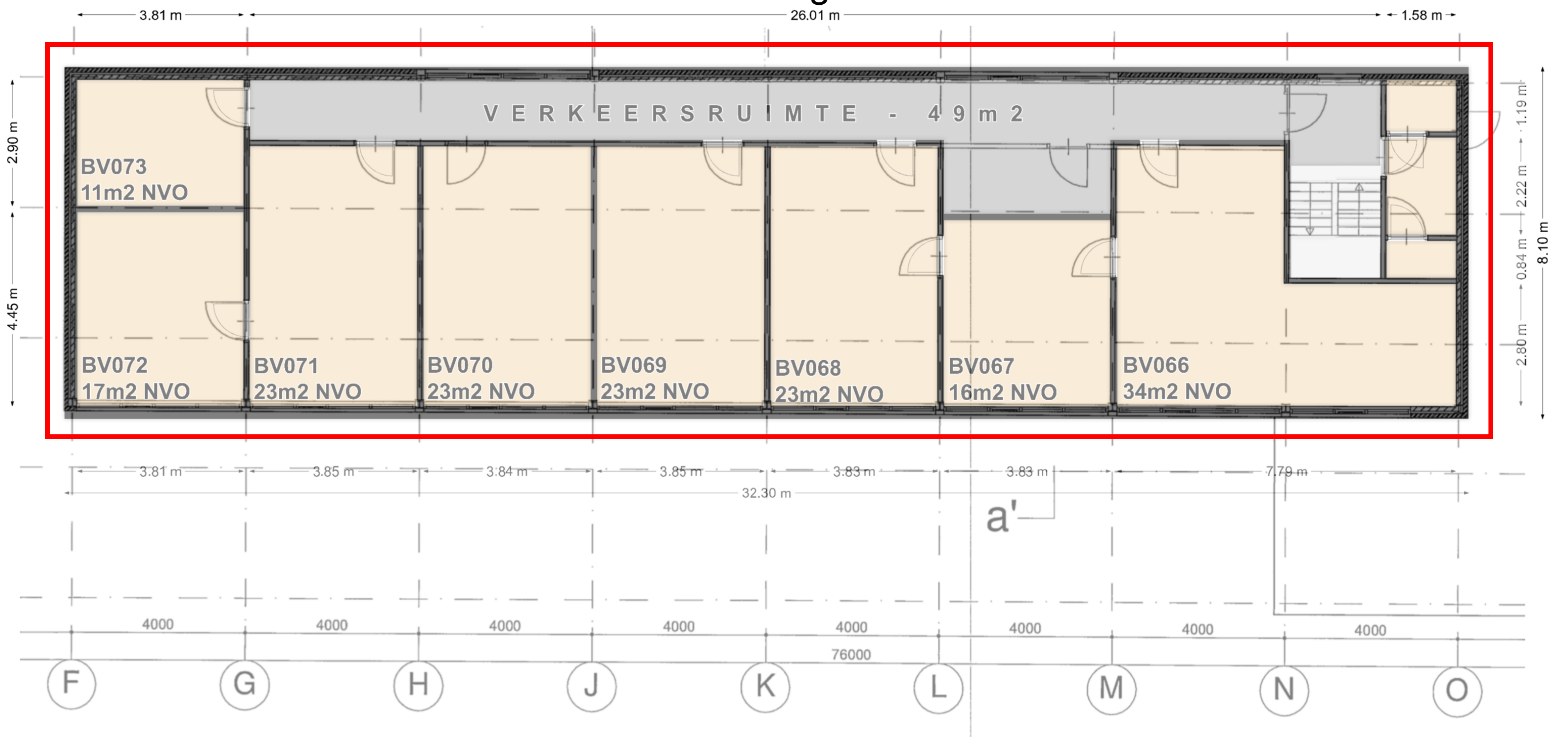
TE HUUR
Bedrijfs-/opslagruimte
Kantoorruimte





TE HUUR
Kantoorruimte

1e etage



Bestemmingsplan: Noord Turfkade



Artikel 3 Bedrijf - 3.2

3.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Bedrijf - 3.2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - 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. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': een restaurant op de begane grond met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 300 m²;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg': een praktijk fysiotherapie en fitness op de eerste verdieping met een gezamenlijke maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 770 m²;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot': een gronddepot;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - koffiebranderij': een koffiebranderij;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie': een rioolwaterzuiveringsinstallatie in de milieucategorie 4.1;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rubber en kunststofbedrijf': een rubber en kunststofbedrijf;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats': een constructiewerkplaats in open lucht, p.o. < 2.000 m²;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': een kantoor;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang': een faciliteit voor kinderopvang ten behoeve van het ten tijde van de vaststelling van dit plan aanwezige bedrijf;
 - l. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg': de verkoop en opslag van motorbrandstoffen inclusief lpg;
 - m. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg': de verkoop en opslag van motorbrandstoffen exclusief lpg;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut, groenvoorzieningen, interne ontsluitingswegen, verhardingen, parkeervoorzieningen, infiltratie, berging en afvoer van hemelwater en andere bijbehorende voorzieningen.

Met dien verstande dat:

- I.
 - I. de voorgeschreven afstanden zoals genoemd in de bij deze voorschriften behorende Bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten, in acht worden genomen;
 - II. 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;
 - III. overige risicovolle inrichtingen die niet zijn genoemd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen de plaatsgebonden 10-6 veiligheidszone van de eigen perceelsgrenzen niet overschrijden;
 - IV. zelfstandige kantoren mogen, indien het bebouwingspercentage dit toelaat, per bouwperceel een maximum vloeroppervlakte hebben van 1500 m² waarbij de vestiging van een kantoor niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en milieutechnische ruimte van de aangrenzende gronden.
2. Van het bepaalde in 3.1.1 zijn uitgezonderd:
 - a. bedrijven welke voorkomen in de bij deze regels behorende Bijlage 2, Staat van geluidsdominante inrichtingen;

a.

- b. detailhandelsbedrijven, met uitzondering van activiteiten waarvan op grond van artikel 3.6 onder 1a. en 1b. en 1c. vergunning voor is verleend en detailhandel zoals deze die bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en welke middels een vergunning is toegestaan;
- c. horecabedrijven, met uitzondering van het in lid 3.1.1.b genoemde gebruik.
- d. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen, met uitzondering van:
- e. de verkoop en opslag van motorbrandstoffen inclusief lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- f. de verkoop en opslag van motorbrandstoffen exclusief lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 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 mag de waarde van de ter plaatse op de verbeelding opgenomen aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' niet overschrijden;
- c. de bouwhoogte mag de waarde van de ter plaatse op de verbeelding opgenomen aanduiding 'maximale bouwhoogte in meters' niet overschrijden;
- d. In afwijking van het gestelde onder b. en c. geldt voor woningen met de aanduiding 'bedrijfswoning' een maximale inhoud van 550 m³ inclusief bijbehorende bouwwerken;
- e. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;

3.2.2 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. Voor zover de bouwwerken zijn gelegen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, bedraagt de bouwhoogte maximaal de toegestane bouwhoogte van bedrijfsgebouwen ter plaatse;
- b. Voor zover de bouwwerken zijn gelegen buiten de op de verbeelding opgenomen bouwvlak, bedraagt de bouwhoogte maximaal 2 meter, met uitzondering van vlaggen en reclamemasten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 8 meter mag bedragen;
- c. In afwijking van het bepaalde onder b. bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot' de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde maximaal 3 meter.

3.3 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.

3.4 Afwijken van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1:

- a. onder a. tot de oprichting van bebouwing buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. onder c. en een bouwhoogte toestaan tot maximaal 20 meter, alleen voor bouwpercelen waar op grond van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder c. een maximale bouwhoogte van 12 meter is toegestaan.
- c. 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;
- d. onder b. en een bebouwingspercentage toestaan tot 85% van het bouwperceel.

2. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b. tot de oprichting van andere bouwwerken, buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak tot een bouwhoogte van 3 meter;

3. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 1 en 2 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. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
- c. de verkeersveiligheid, brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding gewaarborgd is;
- d. het verlenen van een omgevingsvergunning uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
- e. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 - I. de functionele en ruimtelijke structuur;
 - II. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - III. de verkeersveiligheid;
 - IV. de sociale veiligheid;
 - V. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

1. 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:

- a. 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;
 - b. 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;
2. Het is niet toegestaan de gronden welke op de verbeelding zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - open opslag uitgesloten' te gebruiken voor open opslag, met uitzondering van open opslag die noodzakelijk is in het kader van de bedrijfsvoering van een gronddepot ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot'.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5 ten behoeve van:
 - a. detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen 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;
 - b. detailhandel in andere volumineuze artikelen zoals keukens, badkamers, sanitair et cetera, 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;
 - c. detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit;
 - d. 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 I), met uitzondering van bedrijven die zijn opgenomen in bijlage 2, Staat van geluidsdominante inrichtingen;
 - e. 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 I) ;
 - f. 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.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat:
 - a. de aanduiding 'horeca' wordt verwijderd;
 - b. de aanduiding 'gezondheidszorg' wordt verwijderd;
 - c. de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt verwijderd;
 - d. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - koffiebranderij' wordt verwijderd;
 - e. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rubber en kunststofbedrijf' wordt verwijderd;
 - f. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats' wordt verwijderd;
 - g. de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang' wordt verwijderd;
 - h. de aanduiding 'kantoor' wordt verwijderd;
 - i. de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie' wordt verwijderd;

- j. de aanduiding 'gronddepot' wordt verwijderd;
- k. de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' wordt verwijderd;
- l. de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' wordt verwijderd.

2. Burgemeester en wethouders wijzigen het plan zoals genoemd onder 1 slechts indien van de mogelijkheden welke gegeven zijn door de aanduiding op het betreffende perceel geen gebruik meer wordt gemaakt.



Goed verzekerd met Snelder Zijlstra Verzekeringen

Of je nu net begonnen bent als ondernemer of recentelijk wijzigingen hebt doorgevoerd binnen jouw bedrijf, onze verzekeringsadviseur staat voor je klaar. Samen inventariseren we welke verzekeringen er al afgesloten zijn en welke nog nodig zijn voor jouw onderneming. Wij lopen zorgvuldig na of ze aansluiten op de actuele situatie van jouw bedrijf.

De best passende verzekering voor

- ✓ Gebouwen
- ✓ Bedrijfsschade
- ✓ Aansprakelijkheid
- ✓ Werknemers
- ✓ Transport
- ✓ Mobiliteit

Contact opnemen?

Onze verzekeringsadviseur komt graag langs voor een vrijblijvende check-up. Neem contact op voor meer info!

053 485 22 55

verzekeringen@snelderzijlstra.nl

snelderzijlstra.nl

*Plan een
kosteloze
check-up!*



[snelderzijlstra.nl/
zakelijk-verzekeren](https://snelderzijlstra.nl/zakelijk-verzekeren)



Niels Voortman
Adviseur
zakelijke verzekeringen