



# TE HUUR

## BEDRIJFSRUIMTE MET KANTOREN

Plesmanweg 21-23, Almelo

Huurprijs: € 92.500,- per jaar excl. BTW



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	1971
Oppervlakte bedrijfspand	circa 2.088 m <sup>2</sup>
Oppervlakte perceel	3.915 m <sup>2</sup>
Locatie	Bedrijventerrein Turfkade
Parkeren	op eigen terrein zijn ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig
Bestemming	gelegen in bestemmingsplan "Noord Turfkade" met de vigerende enkelbestemming "Bedrijf - 3.2"
Aanvaarding	In overleg

# Omschrijving

Op industrieterrein Turfkade in Almelo bieden wij u deze op zichtlocatie gelegen, representatieve bedrijfsruimte met kantoren aan voor de verhuur.

## Indeling en oppervlakte

De totale oppervlakte bedraagt circa 2.088 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

- bedrijfsruimte : circa 1.430 m<sup>2</sup>
- productieruimte : circa 495 m<sup>2</sup>
- kantoorruimte : circa 163 m<sup>2</sup>

Deelverhuur vanaf circa 700 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte en het kantoordeel van circa 163 m<sup>2</sup> is bespreekbaar.

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.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Ambt-Almelo

Sectie: K

Nummer: 1452

Groot: 3.915 m<sup>2</sup>

## Locatie

Het object is gelegen op een zichtlocatie aan de drukke Plesmanweg op bedrijventerrein Turfkade.

## Voorzieningen

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

Bedrijfsruimte:

- 1 elektrische overheaddeur;
- 2 handmatig bedienbare overheaddeuren;
- vlakke betonvloer voorzien van coating;
- LED-verlichting;
- koelen en verwarmen middels plafond units;
- vrije hoogte circa 4,5 m.

Kantoorruimte:

- entree;
- systeemplafonds voorzien van LED-verlichting;
- verwarming middels c.v. en radiatoren;
- airconditioning;
- sanitaire voorzieningen;
- pantry;
- kantine;
- PVC-vloeren.

Algemeen:

- 2 stroomaansluitingen van 3 x 25 ampère;
- terrein aan de voorzijde voorzien van hekwerk en poort;
- parkeergelegenheid op eigen terrein.

## Bereikbaarheid

Het object is zowel per openbaar vervoer als met eigen vervoer uitstekend bereikbaar. De op- en afritten van de Rijksweg A35 zijn binnen circa 5 autominuten te bereiken.

# Omschrijving

**Parkeergelegenheid**

Op eigen terrein zijn ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

**Bestemmingsplan**

Gelegen in bestemmingsplan "Noord Turfkade" met de vigerende enkelbestemming "Bedrijf - 3.2".

**Aanvaarding**

In overleg.



# Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Bedrijfsruimte	circa 1.430 m <sup>2</sup>
Productieruimte	circa 495 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte	circa 163 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.



# Prijsgegevens

**Huurprijs**

€ 92.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

**Huurtermijn**

In overleg, uitgangspunt is 3 jaar met aansluitend 3 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.

**Huurovereenkomst**

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW.







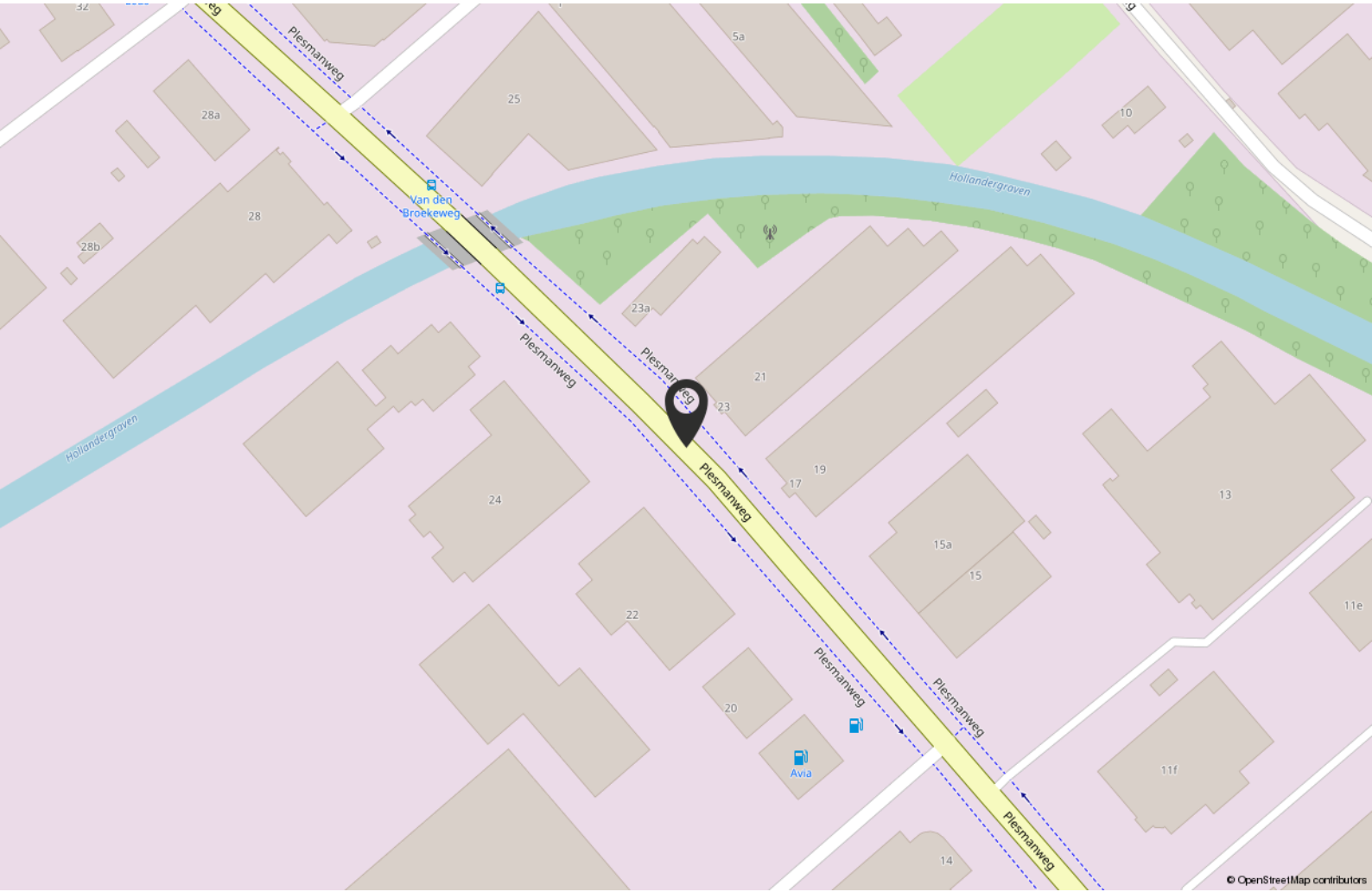




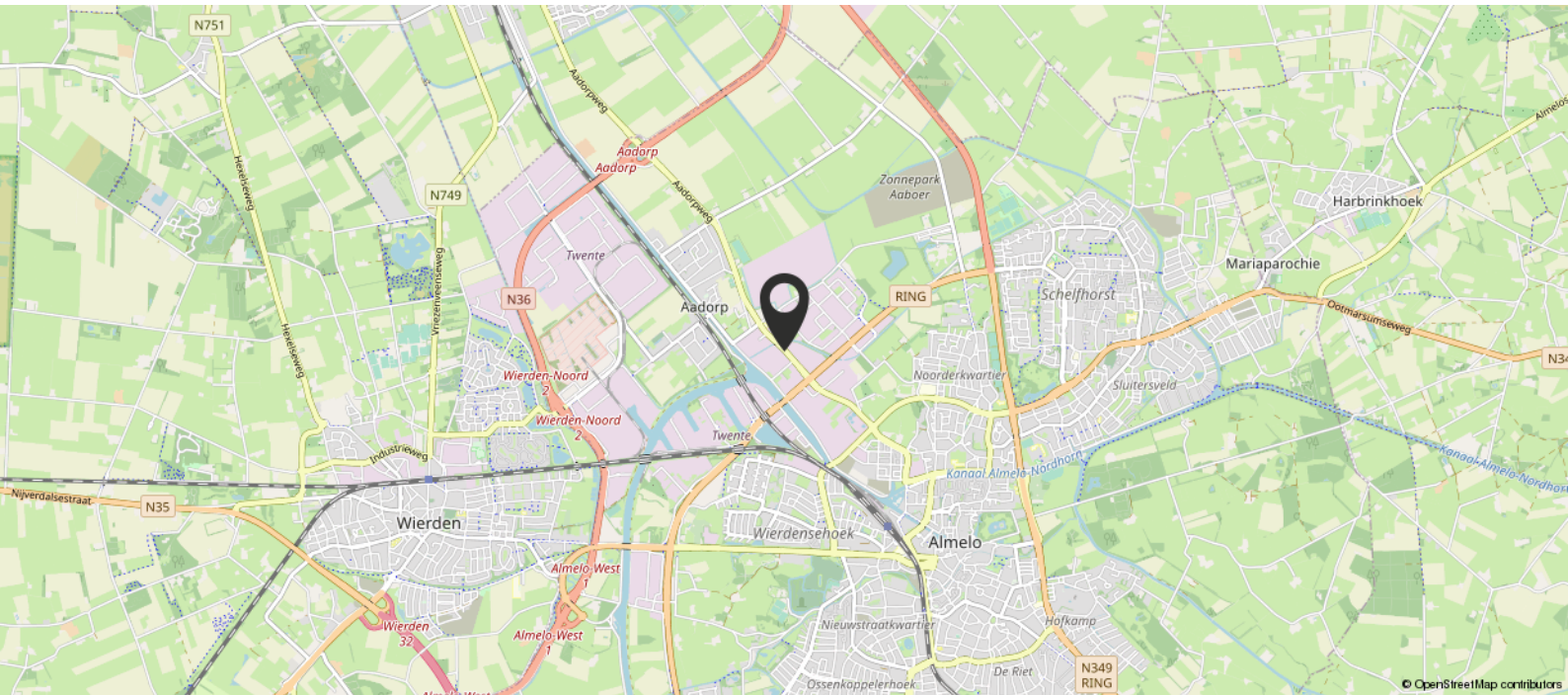




# Locatie



© OpenStreetMap contributors

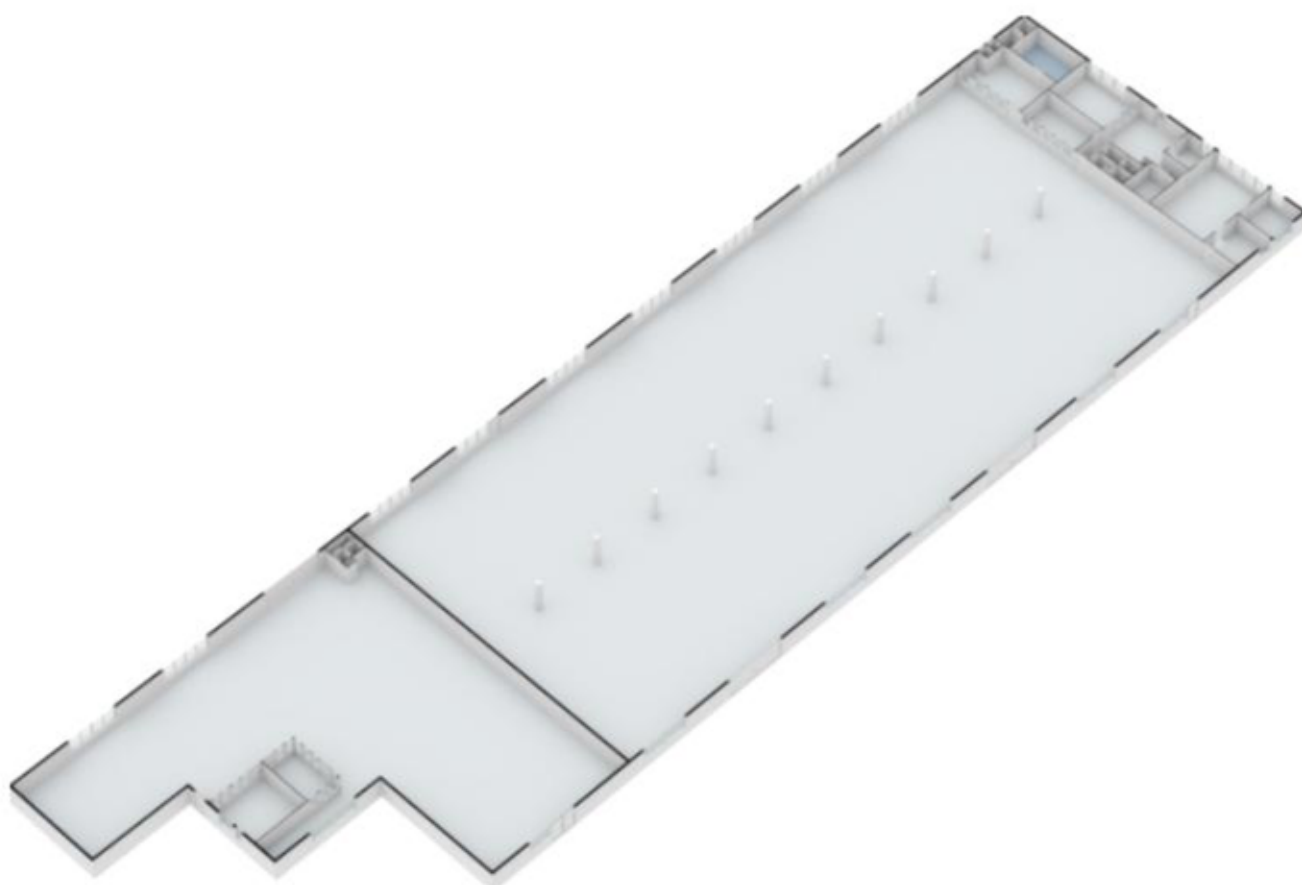


© OpenStreetMap contributors

# Plattegrond



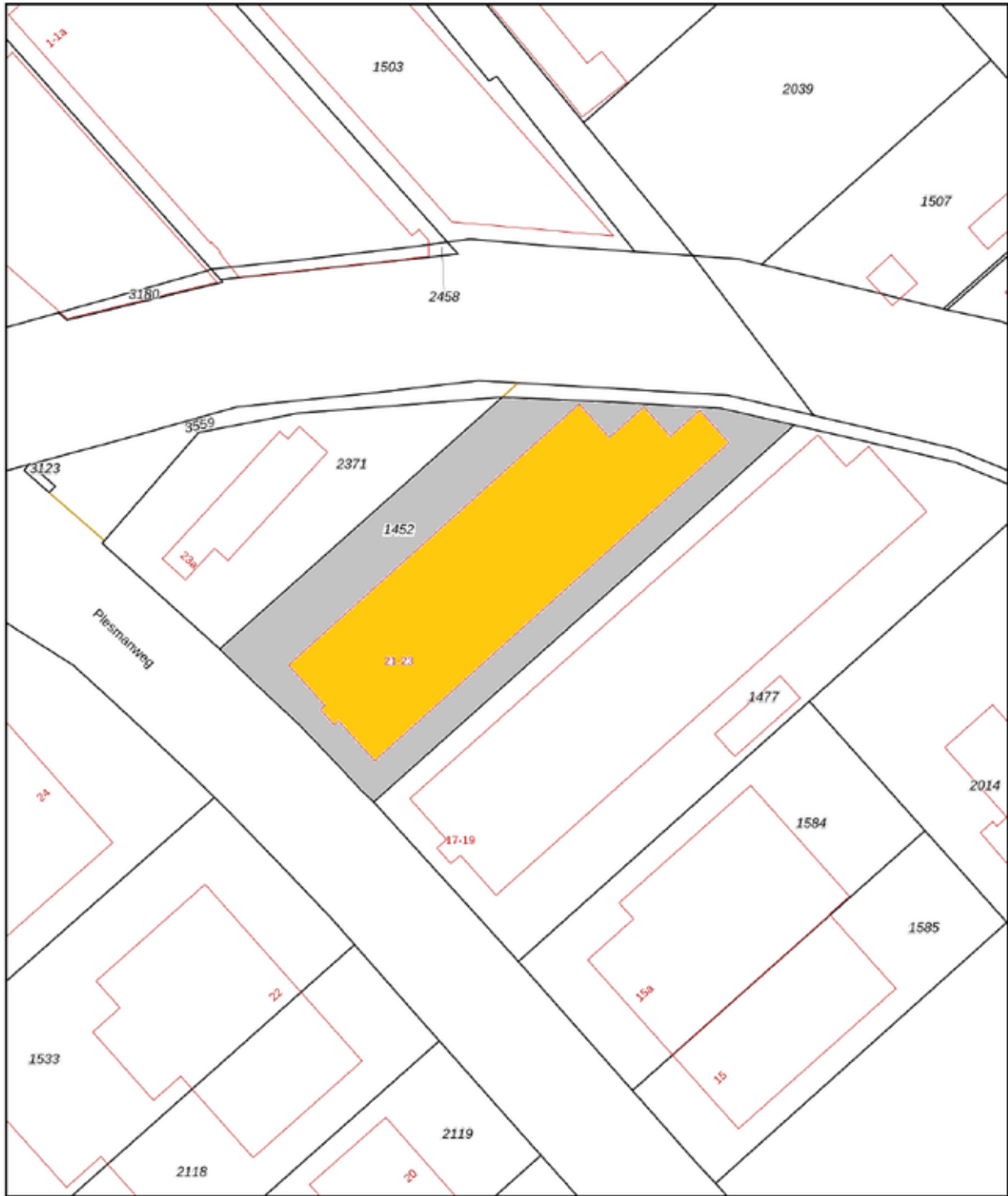
# Plattegrond



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MV-Plesmanweg 21-23



0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
—	Huisnummer	Ambt-Almelo	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	K
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1452
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juli 2023  
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.



# Bestemmingsplan

**Ruimtelijkeplannen.nl**  
ADRES: Plesmanweg 21 23  
Gemeen stiggeplande gevonden  
Plesmanweg 21, 7602 PD Almelo

PLANNAAM OF NUMMER: Noord Turfkade Almelo bestemmingsplan onherroepelijk (2011-04-27)

PLEKINFO: 240368, 487918  
DOCUMENTEN: Enkelbestemming Bedrijf - 3.2  
KENMERKEN: Bouwvlak

**BESTEMMINGSPANNEN**

- R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-11-08)
- G** Parapluperziening wonen bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2020-03-23)
- G** Parapluperziening parkeren bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2018-06-05)
- G** Parapluperziening Geluidzone Industrieterreinen Noord bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2015-01-27)
- G** Noord Turfkade bestemmingsplan onherroepelijk (2011-04-27)

**STRUCTUURVISIES**

- G** Omgevingsvisie Almelo structuurvisie vastgesteld (2020-09-29)  
Verberg plannen

Maatvoering  
o maximum bebouwingspercentage terrein: 75%  
o maximum bouwhoogte: 12 m

Gebiedsaanduiding  
geluidzone - industrie

20 m

# Bestemmingsplan

## 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 m<sup>2</sup>;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg': een praktijk fysiotherapie en fitness op de eerste verdieping met een gezamenlijke maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 770 m<sup>2</sup>;
  - 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 m<sup>2</sup>;
  - 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;

# Bestemmingsplan

- 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 m<sup>2</sup> 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 'bedrijfswooning' een maximale inhoud van 550 m<sup>3</sup> 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;

# Bestemmingsplan

- 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.

# Bestemmingsplan

## 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.

# Bestemmingsplan

## 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.

# Over ons

**Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.**

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en verken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!



**Vastgoedconsultant**

**Masha van der Velde**



06 - 86 87 58 58



masha@boersenlem.nl



**BOERS  
& LEM**

# Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Plesmanweg 21, Almelo



Scan deze code en  
bekijk ons aanbod  
op je mobiel!





# 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@BOERSENLEM | WWW.BOERSENLEM.NL**

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.