

Energie­label A+++++

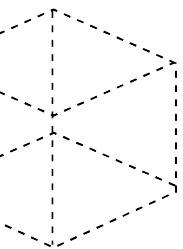
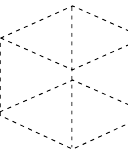


**TE HUUR**

**BEDRIJFSRUIMTE MET KANTOREN**

Ambachtstraat 18, Almelo

€ 87.500,- per jaar, excl. BTW



# Kenmerken & specificaties



Oppervlakte bedrijfspand	circa 1.295 m <sup>2</sup>
Locatie	op een zichtlocatie vanaf de drukke invalsweg de Henriëtte Roland Holstlaan
Parkeren	10 parkeerplaatsen op het voorgelegen parkeerterrein
Bestemmingsplan	gelegen in het bestemmingsplan 'Zuidentree' met als bestemming 'Gemengd-1'.
Energie label	A+++++
Huurprijs	€ 87.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW
Aanvaarding	in overleg

# Omschrijving

Gelegen op een prachtige zichtlocatie vanaf de drukke Henriette Roland Holstlaan, bieden wij deze bedrijfshal met kantoren, opslagruimte en voorgelegen parkeerterrein aan voor de verhuur. Het pand is in 2006 grotendeels gerenoveerd en gemoderniseerd en recent is het dak voorzien van 411 zonnepanelen.

## Indeling en oppervlakte

Het object heeft een totale oppervlakte van circa 1.295 m<sup>2</sup>, welke als volgt is onderverdeeld:

Bedrijfsruimte	circa 680 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte (begane grond)	circa 500 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte/fotostudio (eerste verdieping)	circa 115 m <sup>2</sup>

Het opgegeven metrage is indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Ambt-Almelo

Sectie: N

Nummer: 1782

## Locatie

Gelegen in de zudentree van Almelo op zichtlocatie vanaf de drukke invalsweg de Henriette Roland Holstlaan. Enkele bedrijven in de nabije omgeving zijn Kees Smit Tuinmeubelen, Vosseveld Vaatwastechniek, Van Kooten Dak- en Installatietechniek en Tankstation en Carwash Leus.

## Voorzieningen

Het object wordt schoon en ontruimd opgeleverd inclusief o.a. de onderstaande voorzieningen:

Bedrijfsruimte:

- Ledverlichting;
- 1 handmatige bedienbare overheaddeur;
- Verwarming middels heaters;
- Vrije hoogte van circa 6 m<sup>1</sup>;
- Betonvloer voorzien van coating.

Kantoorruimte:

- Systeemplafond voorzien van ledverlichting;
- Verwarming en koeling middels plafondunits;
- Sanitaire voorzieningen;
- Begane grond voorzien van epoxyvloer;
- Kantine met pantry.

Algemeen:

- 411 zonnepanelen met een vermogen van 270 Wp per paneel;
- het gebouw heeft energielabel A+++++;
- 10 parkeerplaatsen op het voorgelegen parkeerterrein.



# Omschrijving

## **Bereikbaarheid**

Het object is gelegen aan de Ambachtstraat welke parallel loopt aan de Henriëtte Roland Holstlaan. De Henriëtte Roland Holstlaan vormt de aansluiting met de A35/A1 en derhalve is dit object uitstekend bereikbaar. Tevens is er op circa 200 meter een bushalte gelegen, waardoor het object ook met het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar is.

## **Parkeergelegenheid**

Tot het object behoren 10 parkeerplaatsen op het voorgelegen parkeerterrein.

## **Bestemmingsplan**

Gelegen in het bestemmingsplan 'Zuidentree' met als bestemming 'Gemengd-1'.



# Indeling & oppervlakte

## INDELING

Bedrijfsruimte

Kantoorruimte (begane grond)

Kantoorruimte/fotostudio (eerste verdieping)

## OPPERVLAKTE

circa 680 m<sup>2</sup>

circa 500 m<sup>2</sup>

circa 115 m<sup>2</sup>

Het opgegeven metrage is indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

Lees hier voor meer info >



# Prijsgegevens

## Huurprijs

€ 87.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

## Servicekosten

Niet van toepassing. Het object beschikt over eigen aansluitingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen.

## Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 jaar met telkens 5 jaar verlenging.

## 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 bruto kwartaalverplichting.

## Huurovereenkomst

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

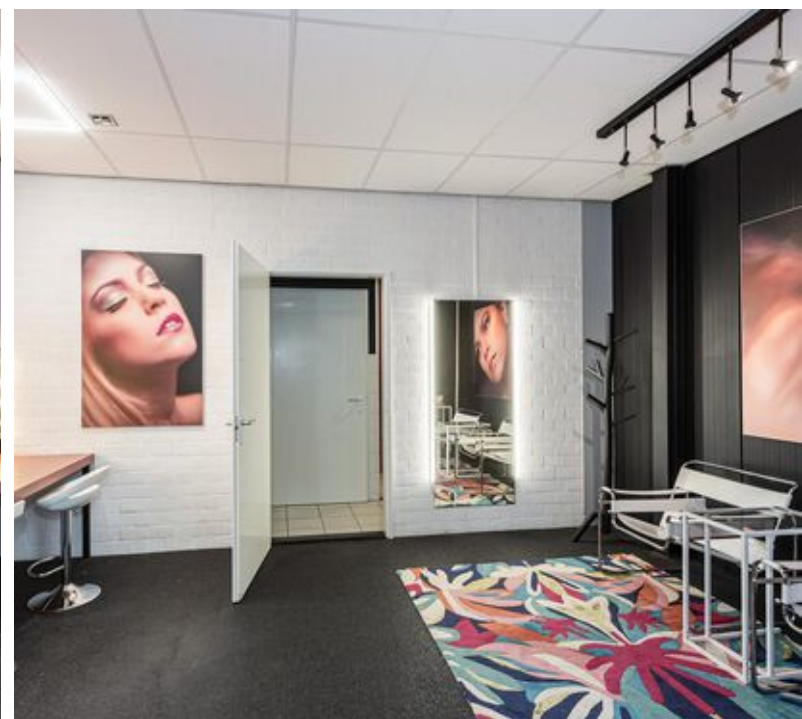
## Aanvaarding

In overleg.





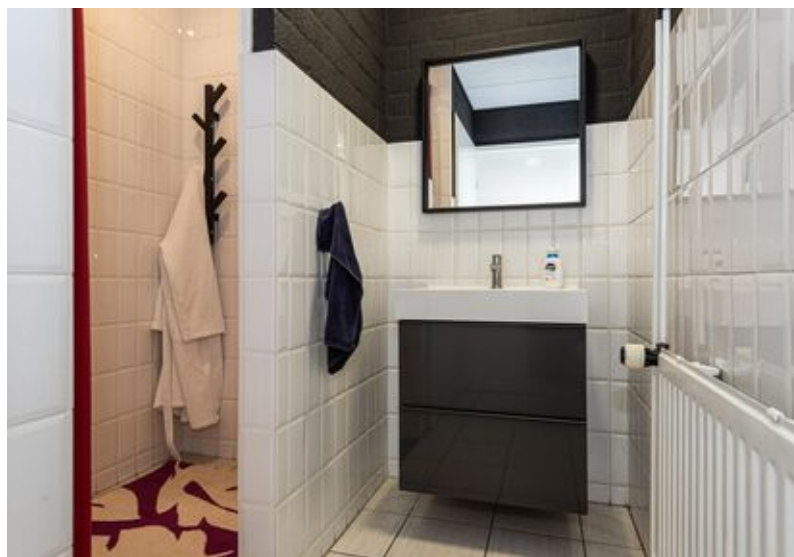




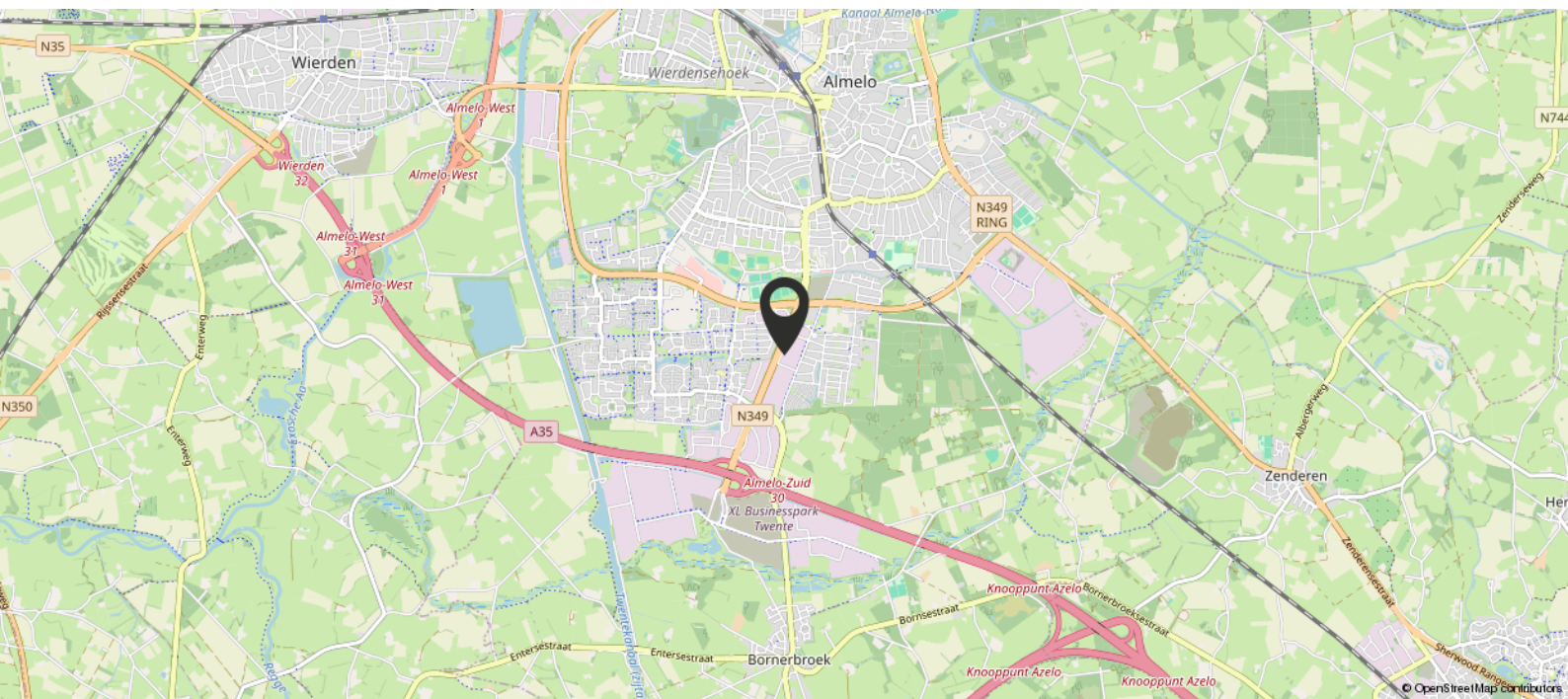
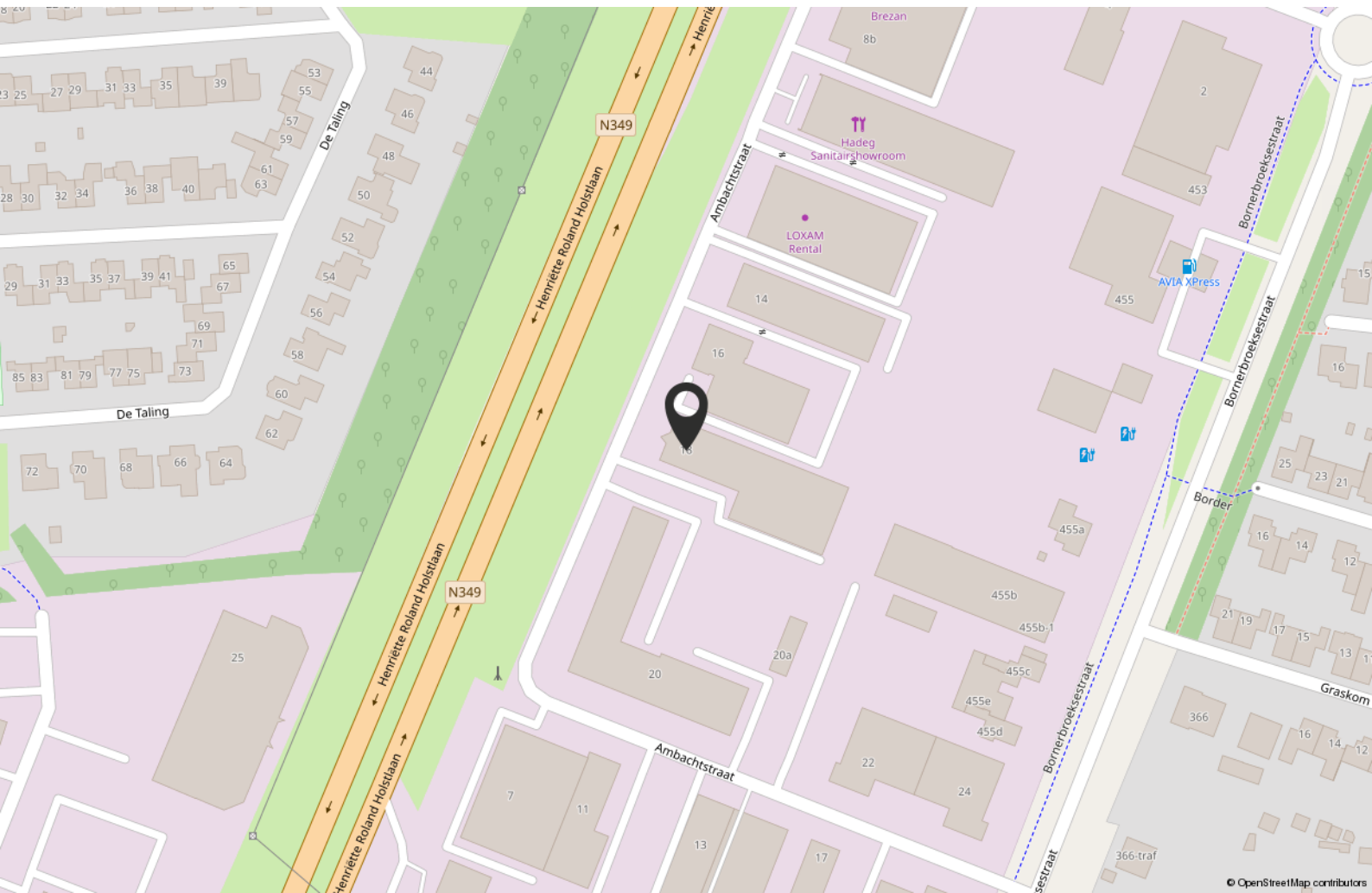








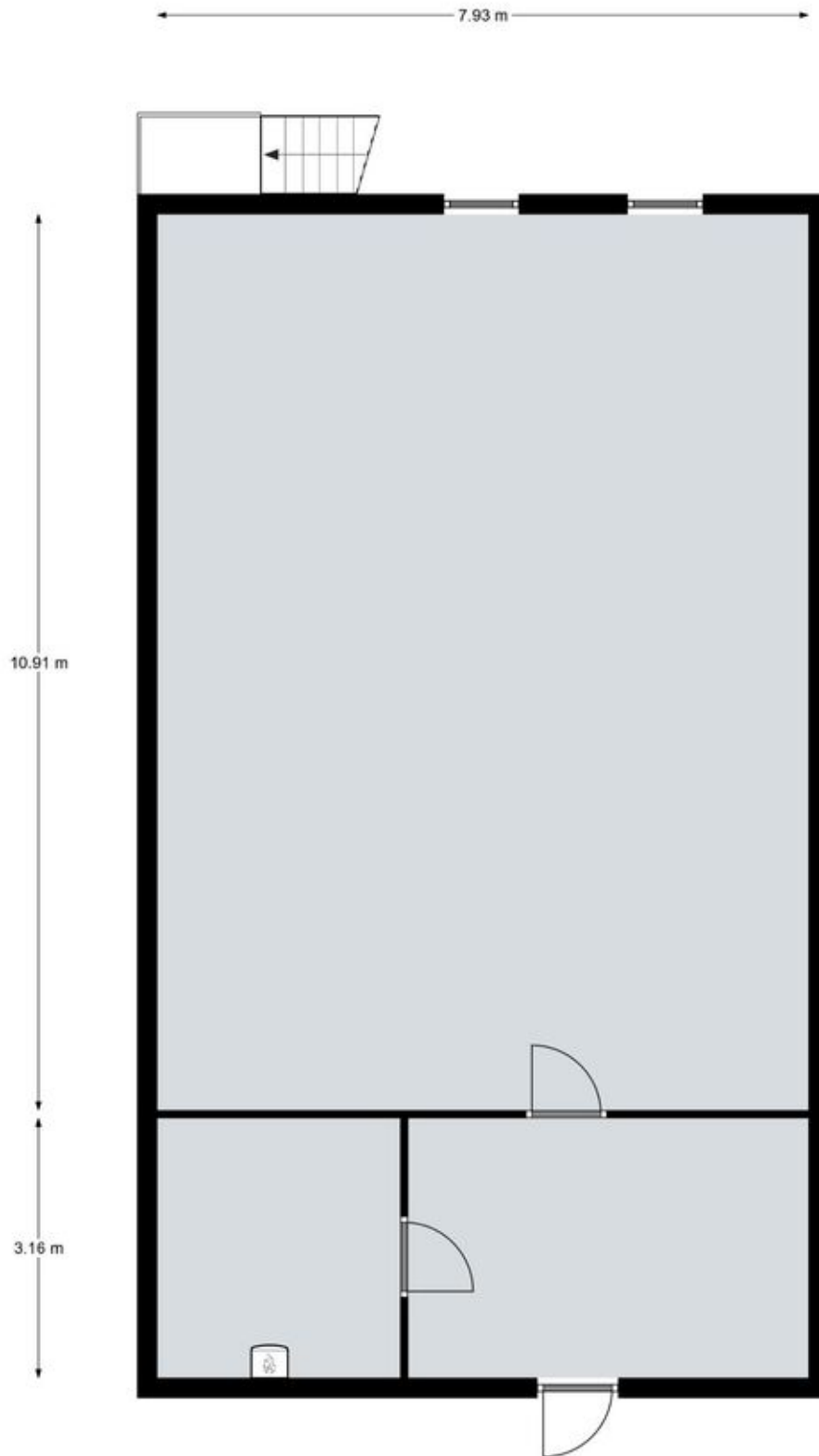
# Locatie



# Plattegrond begane grond



# Plattegrond eerste verdieping





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ambachtstraat 18



<b>12345</b> Deze kaart is noordgericht Perceelnummer <b>25</b> Huisnummer	Schaal 1: 1000	<b>kadaster</b>
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente: Ambt-Almelo Sectie: N Perceel: 1782	
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		
<small>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.</small>		

# Bestemmingsplan



# Bestemmingsplan

## Artikel 7 Gemengd - 1

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) in de categorie 1 tot en met 3.1;
- b. (groot)handel zoals genoemd in de bij deze regels als bijlage behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) in de categorie 1 tot en met 3.1;
- c. grootschalige en volumineuze detailhandel;
- d. handel in volumineuze voertuigen als auto's, caravans en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven voor deze voertuigen en de handel in auto- en motorfietsonderdelen en dergelijke;
- e. dienstverlening, met uitzondering van medische dienstverlening;
- f. kantoren;
- g. de verkoop en opslag van motorbrandstoffen met lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- h. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- i. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
- j. 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:

- k. de voorgeschreven afstanden zoals genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 1, Staat van Bedrijfsactiviteiten, in acht worden genomen;
- l. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- m. overige risicovolle inrichtingen die niet zijn genoemd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen de plaatsgebonden  $10^{-6}$  veiligheidszone van de eigen perceelsgrenzen niet overschrijden;
- n. het vulpunt, de opslag en de afleverpunten van lpg ten behoeve van de verkoop hiervan alleen zijn toegestaan op de locatie zoals reeds aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gerealiseerd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning.
- o. zelfstandige kantoren, indien het bebouwingspercentage dit toelaat, per bouwperceel een maximum vloeroppervlakte mogen hebben van 1.500 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;

**Object:** Ambachtstraat 18, Almelo

**Plan:** Zuidentree

**Bron:** ruimtelijkeplannen.nl

# Bestemmingsplan

- p. In afwijking van het bepaalde onder o. kantoren met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> slechts zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- q. In afwijking van het bepaalde onder p. kantoren met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied' zonder dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning hiervoor toestemming hebben verleend;

Van het bepaalde onder a. tot en met f. zijn uitgezonderd:

- r. bedrijven die voorkomen in de bij deze regels behorende Bijlage 2, Staat van geluidsdominante inrichtingen;
- s. detailhandelsbedrijven, met uitzondering van grootschalige en volumineuze detailhandel, 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;
- t. horeca;
- u. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen, met uitzondering van de verkoop en opslag van motorbrandstoffen inclusief lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';

## 7.2 Bouwregels

### 7.2.1 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 bebouwingspercentage (%)' bedraagt het bebouwingspercentage niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet minder en niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- e. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, tenzij door de bouwgrens anders is bepaald;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' gelden de volgende regels:
  - 1. het aantal bedrijfswoningen bedraagt maximaal 1 per functieaanduidingsvlak;
  - 2. de bedrijfswoning wordt binnen het bouwvlak gebouwd, waarbij het functieaanduidingsvlak als bouwvlak wordt gezien;
  - 3. de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter;
  - 4. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;

**Object:** Ambachtstraat 18, Almelo

**Plan:** Zuidentree

**Bron:** ruimtelijkeplannen.nl

# Bestemmingsplan

5. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m<sup>3</sup>;
6. 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.
- 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.

## 7.2.2 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 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bedrijfswoning bedraagt 50 m<sup>2</sup>;
- d. 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 7.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

## 7.2.3 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;
- c. de bouwhoogte van reclamemasten bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

## 7.3 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.

**Object:** Ambachtstraat 18, Almelo

**Plan:** Zuidentree

**Bron:** ruimtelijkeplannen.nl

# Bestemmingsplan

## 7.4 Afwijken van de bouwregels

### 7.4.1 Afwijken met betrekking tot hoofdgebouwen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1:
  1. onder c. en d. tot een verlaging danwel verhoging van de minimale en maximale bouwhoogte met ten hoogste 3 meter;
  2. onder e. tot 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. kan slechts verleend worden, 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 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;
  6. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

## 7.5 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;
  4. horeca;
  5. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen, met uitzondering van de verkoop en opslag van motorbrandstoffen inclusief lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'.

# Bestemmingsplan

- 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.

## 7.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.5 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 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 3.1 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 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 een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.5 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.

## 7.7 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in de zin dat de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt verwijderd.

# Bestemmingsplan

- b. Burgemeester en wethouders wijzigen het plan zoals bedoeld onder a. slechts indien van de mogelijkheid welke gegeven is door de aanduiding 'bedrijfswoning' op het betreffende perceel geen gebruik meer wordt gemaakt.



# Energie label

Energie label utiliteitsbouw

Registratienummer  
700648823

Datum registratie  
28-11-2024

Geldig tot  
18-11-2034

Status  
Definitief

Dit gebouw  
heeft energielabel

**A+++++**



Isolatie	Installaties
<b>Gevels</b> +/- + ++	<b>Verwarming</b> HR-107 ketel <b>Verbeteradvies</b>
<b>Gevelpanelen</b> n.v.t.	<b>Warm water</b> Elektrische boiler
<b>Daken</b> +/- + ++	<b>Ventilatie</b> Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters <b>Verbeteradvies</b>
<b>Vloeren</b> +/- + ++	<b>Koeling</b> Compressiekoeling <b>Verbeteradvies</b>
<b>Ramen</b> + ++	<b>Verlichting</b> 3,3 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen
<b>Buitendeuren</b> - +/- + ++	<b>Zonnepanelen</b> 125352 Wp

Dit gebouw voldoet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie **144,5 %**

## Over dit gebouw

**Adres**  
Ambachtstraat 18  
7609RA Almelo  
BAG-ID: 0141010000032511

**Bouwjaar** 1989  
**Detailaanduiding**

**Compactheid** 2,34  
**Gebruiksfuncties** 94,7% Kantoor  
5,3% Bijeenkomst

**Gebruiksoppervlakte**  
550 m<sup>2</sup>

## Oponamedetails

**Naam** M Ailo  
**Examennummer** 8200.2664.3837

**Certificaathouder**  
Energie label Deskundige

**Inschrijffnummer**  
EPG2022-69Ub

**KvK-nummer**  
85722022

**Soort opname**  
Basisopname

**Certificerende instelling**  
EPG-Certificering



# 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](mailto:masha@boersenlem.nl)



**BOERS  
& LEM**

# Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Ambachtstraat 18, 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](mailto:INFO@BOERSENLEM) | [WWW.BOERSENLEM.NL](http://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.

