



# TE HUUR

## MULTIFUNCTIONEEL BEDRIJFSPAND

Virulyweg 45, Almelo

Huurprijs € 50.000,- per jaar, excl. BTW



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	2005
Oppervlakte bedrijfspand	circa 527 m <sup>2</sup>
Locatie	bedrijventerrein Turfkade
Parkeren	5 parkeerplaatsen op eigen terrein
Bestemmingsplan	gelegen in bestemmingsplan 'Noord Turfkade' met als enkelbestemming 'Bedrijf - 4.1'
Prijs	€ 50.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW
Aanvaarding	in overleg

# Omschrijving

Op een goed bereikbare locatie aan de Virulyweg op bedrijventerrein Turfkade bieden wij dit multifunctionele bedrijfspand aan voor de verhuur. Het bestaat uit kantoorruimtes op de begane grond en op de verdieping, een bedrijfsruimte met een vrije hoogte van circa 7 meter en een buitenterrein. Tevens beschikt het object over 5 parkeerplaatsen aan de voorzijde op eigen terrein.

## Indeling en oppervlakte

Kantoorruimte begane grond	circa 85 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte eerste verdieping	circa 85 m <sup>2</sup>
Bedrijfsruimte met vrije hoogte van circa 7 meter	circa 357 m <sup>2</sup>
Overkapping / half open opslag	circa 95 m <sup>2</sup>
Opslag / buitenterrein achterzijde	circa 300 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.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Ambt-Almelo

Sectie: K

Nummer: 2817

Groot: 1.707 m<sup>2</sup>

## Locatie

Het object is gelegen op bedrijventerrein Turfkade. Dit bedrijventerrein is aan de Noordzijde van Almelo gelegen en hier zijn een aantal vooraanstaande bedrijven gevestigd, zoals: Euromaster, Heerdink Interieurbouw, Wasco, Sikkens etc. Het terrein kenmerkt zich derhalve door middelgrote industriële en productiebedrijven.

## Voorzieningen

Het object zal schoon en ontruimd, 'as is - where is', worden opgeleverd, inclusief o.a. onderstaande voorzieningen;

Kantoorruimte:

- Systeemplafond;
- Airconditioning;
- Te openen ramen;
- CV installatie en radiatoren;
- Verlichtingsarmaturen voorzien van sensoren.

Bedrijfsruimte:

- 3 elektrische overheaddeuren;
- Betonvloer;
- Heater;
- Krachtstroom.

Algemeen:

- Geheel omheind;
- Automatische toegangspoort;
- 5 (vijf) parkeerplaatsen aan de voorzijde op eigen terrein;
- Alarmsysteem.



# Omschrijving

## **Bereikbaarheid**

Het object is goed te bereiken met zowel eigen vervoer als openbaar vervoer. De op- en afritten van de A35 zijn te bereiken via de Schuilenburgsingel en zijn op ongeveer 5 kilometer afstand van het terrein gelegen. Via de Bleskolksingel is de N-36 binnen 2 minuten te bereiken.

## **Parkeergelegenheid**

Het object beschikt over 5 (vijf) parkeerplaatsen op eigen terrein. Laden/lossen is tevens mogelijk op het aan de achterzijde gelegen buitenterrein.

## **Bestemmingsplan**

Gelegen in bestemmingsplan 'Noord Turfkade' met als enkelbestemming 'Bedrijf - 4.1'.



# Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Kantoorruimte begane grond	circa 85 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte eerste verdieping	circa 85 m <sup>2</sup>
Bedrijfsruimte vrije hoogte circa 7 meter	circa 357 m <sup>2</sup>
Overkapping / half open opslag	circa 95 m <sup>2</sup>
Opslag / buitenterrein achterzijde	circa 300 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.

Lees hier voor meer info >



# Prijsgegevens

**Huurprijs**

€ 50.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

**Servicekosten**

Niet van toepassing.

**Huurtermijn**

In overleg, uitgangspunt is een huurtermijn van 5 jaren 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).

**Zekerheidsstelling**

Bankgarantie conform ROZ model of een waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting.

**Huurovereenkomst**

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

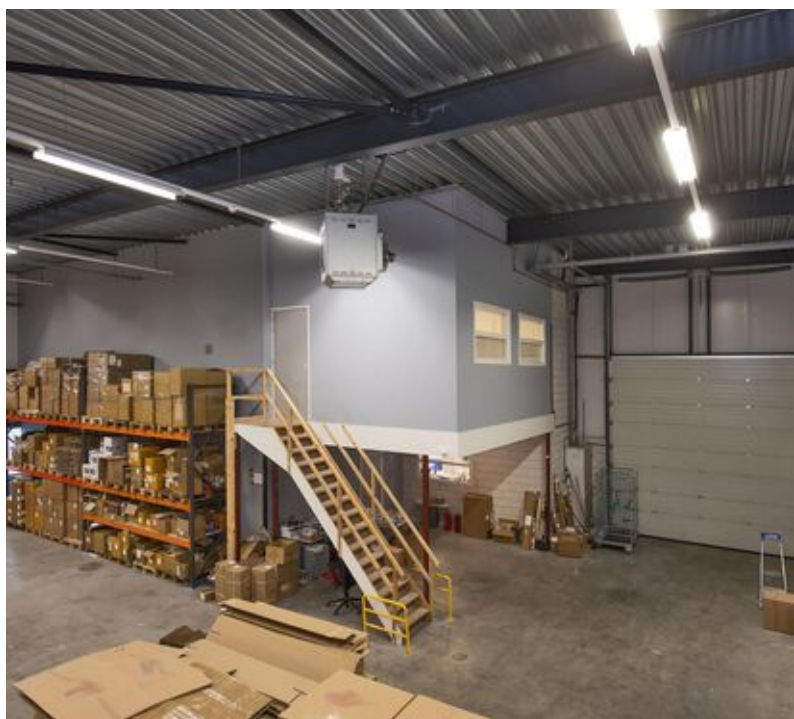
**Aanvaarding**

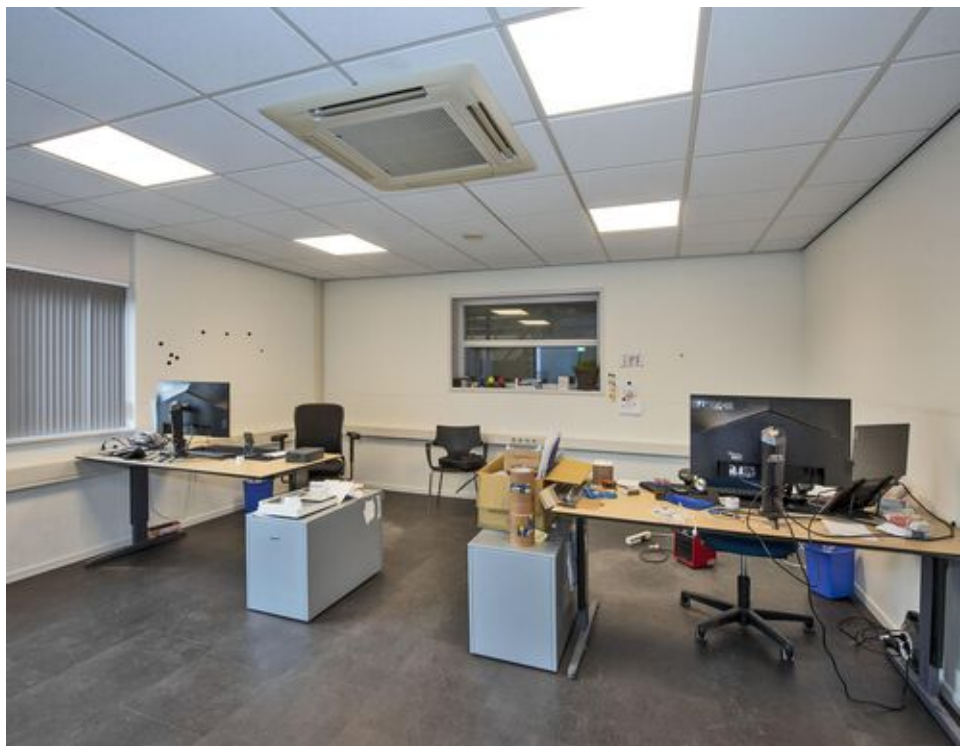
In overleg.











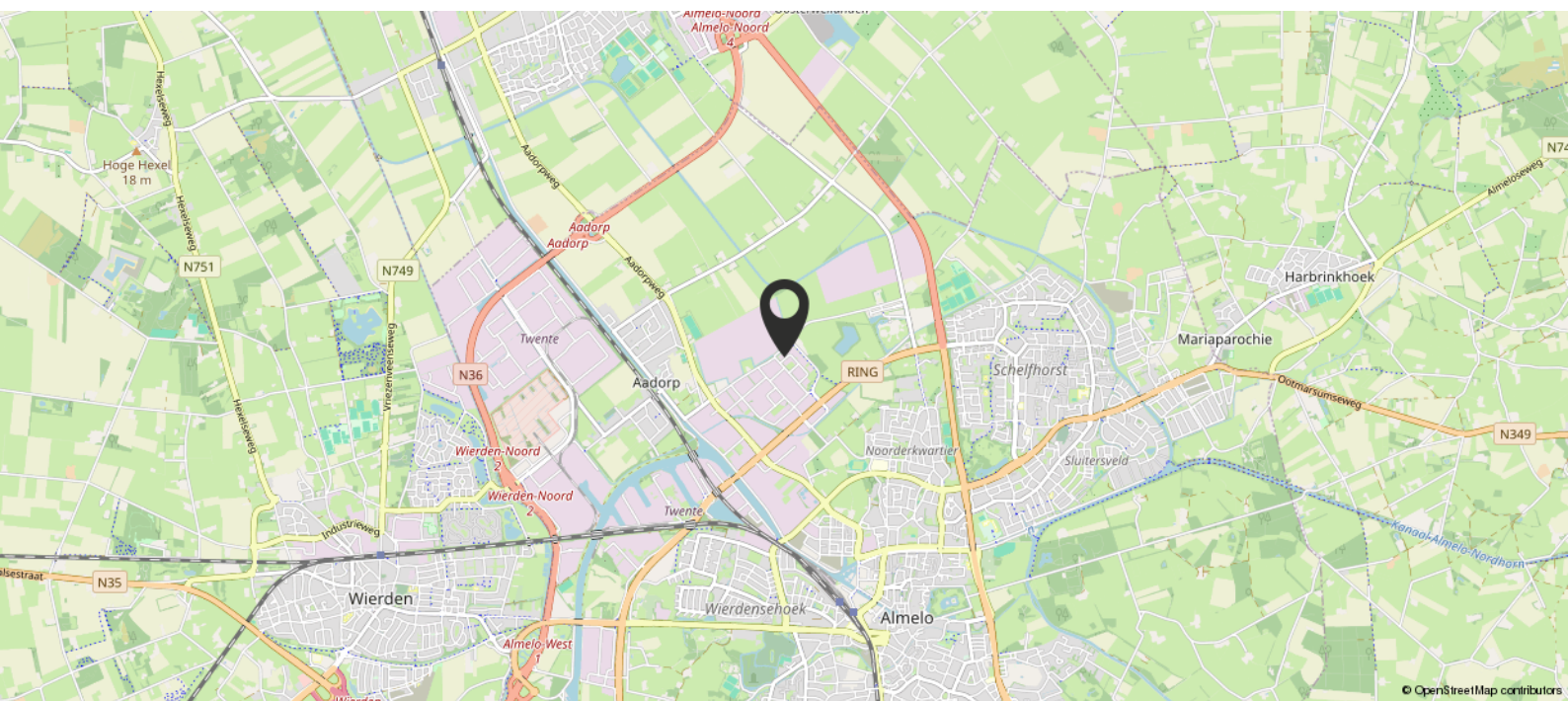
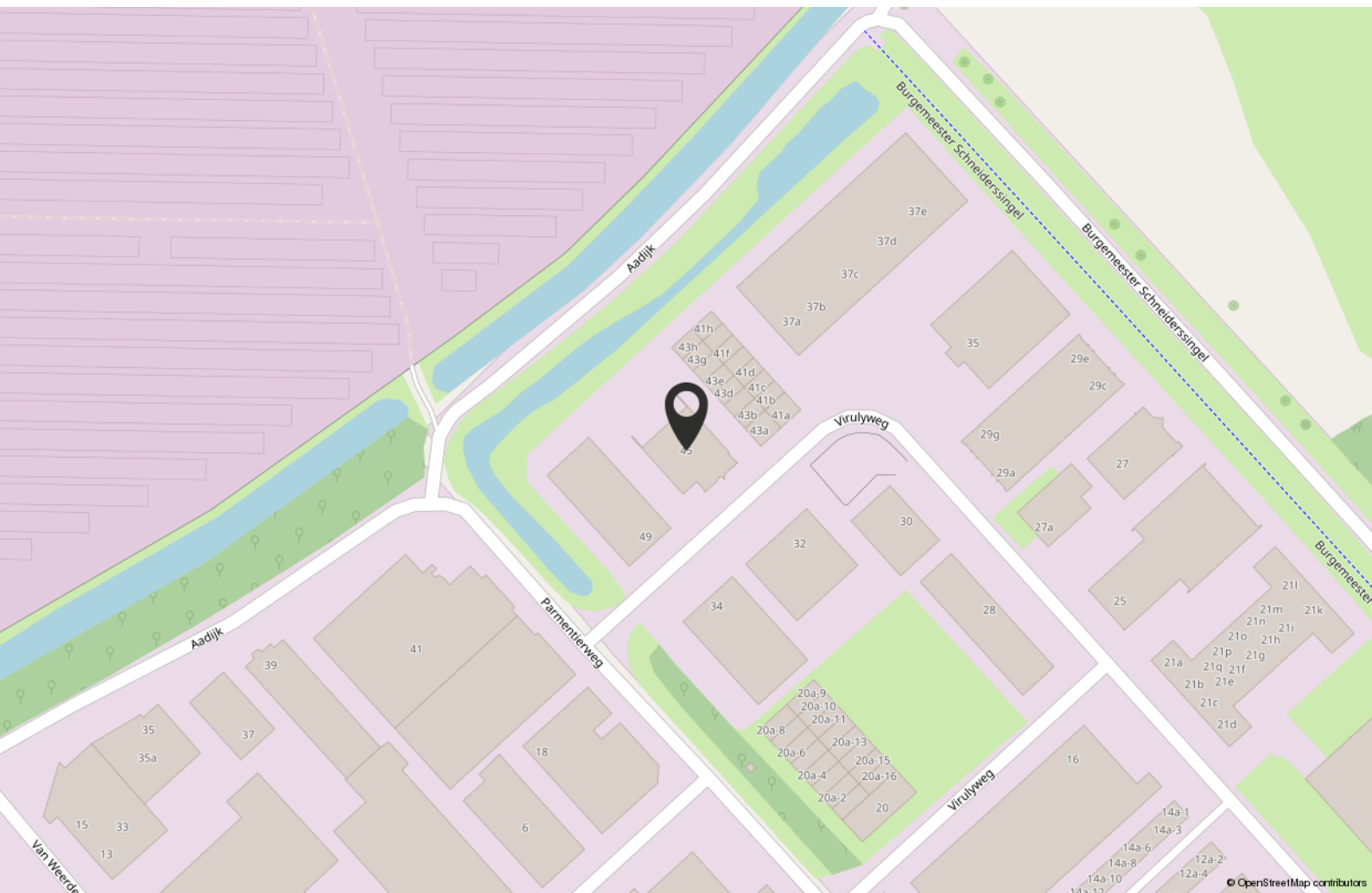




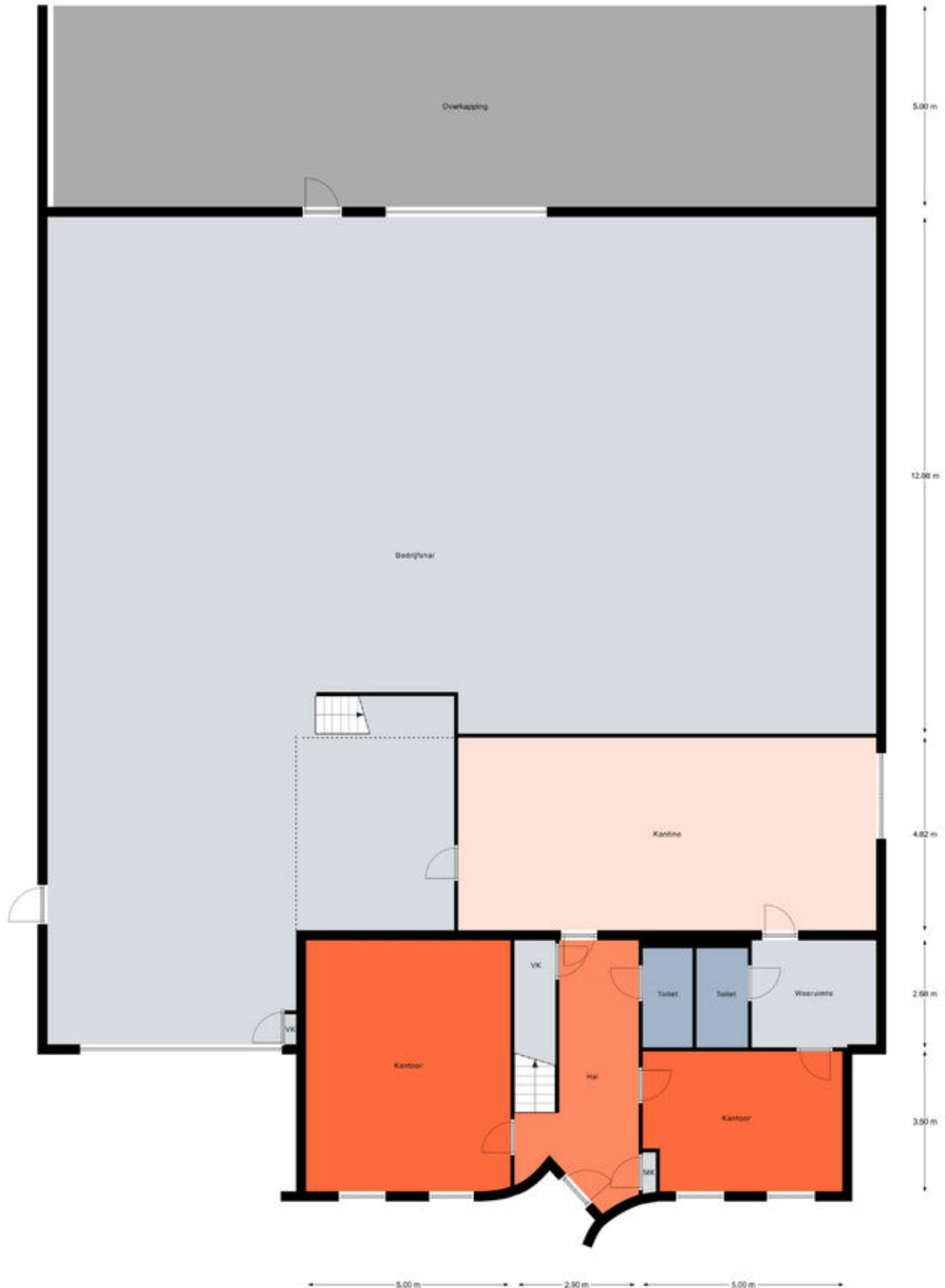




# Locatie



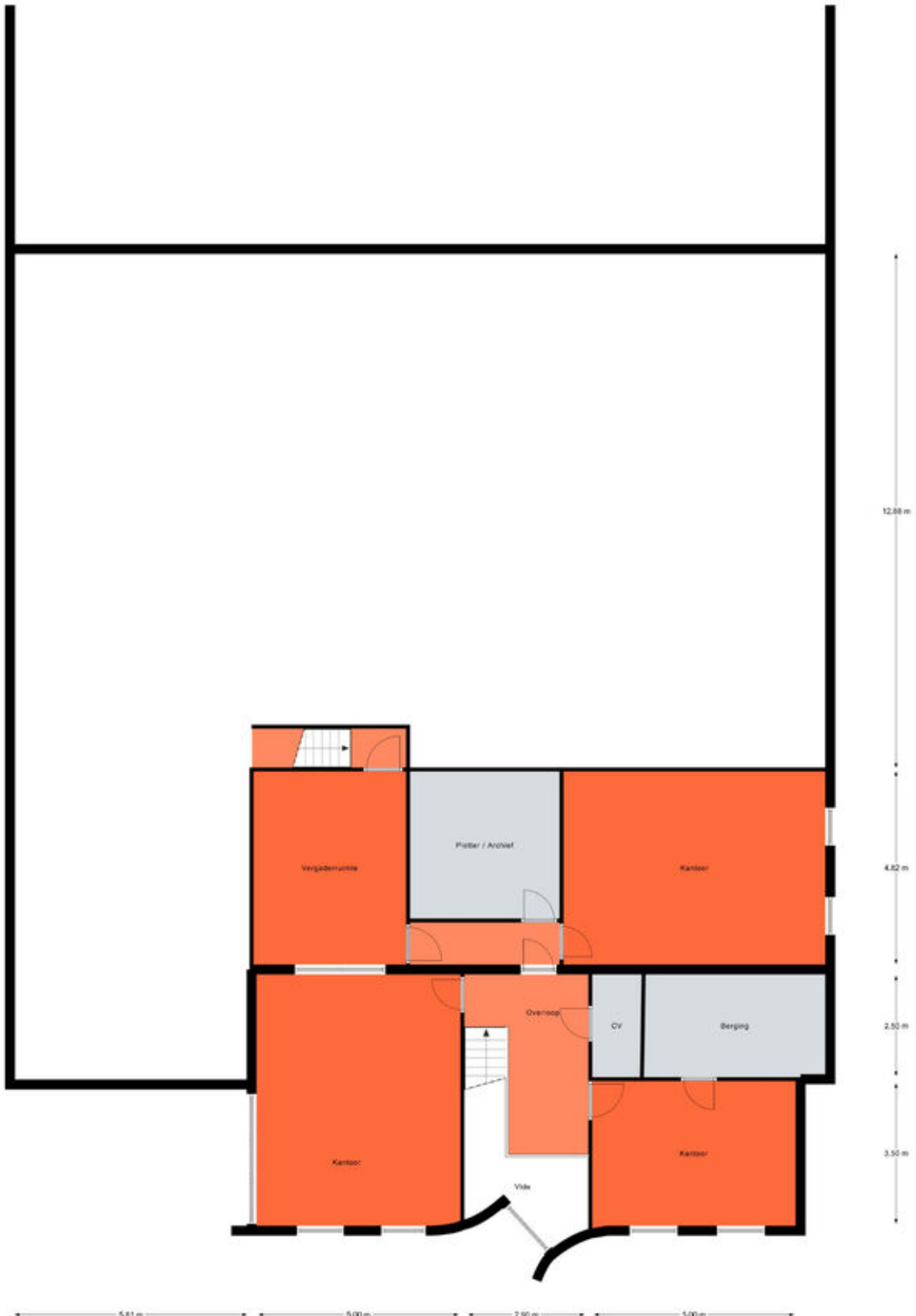
# Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© WoningSchouw [www.woningSchouw.nl](http://www.woningSchouw.nl)



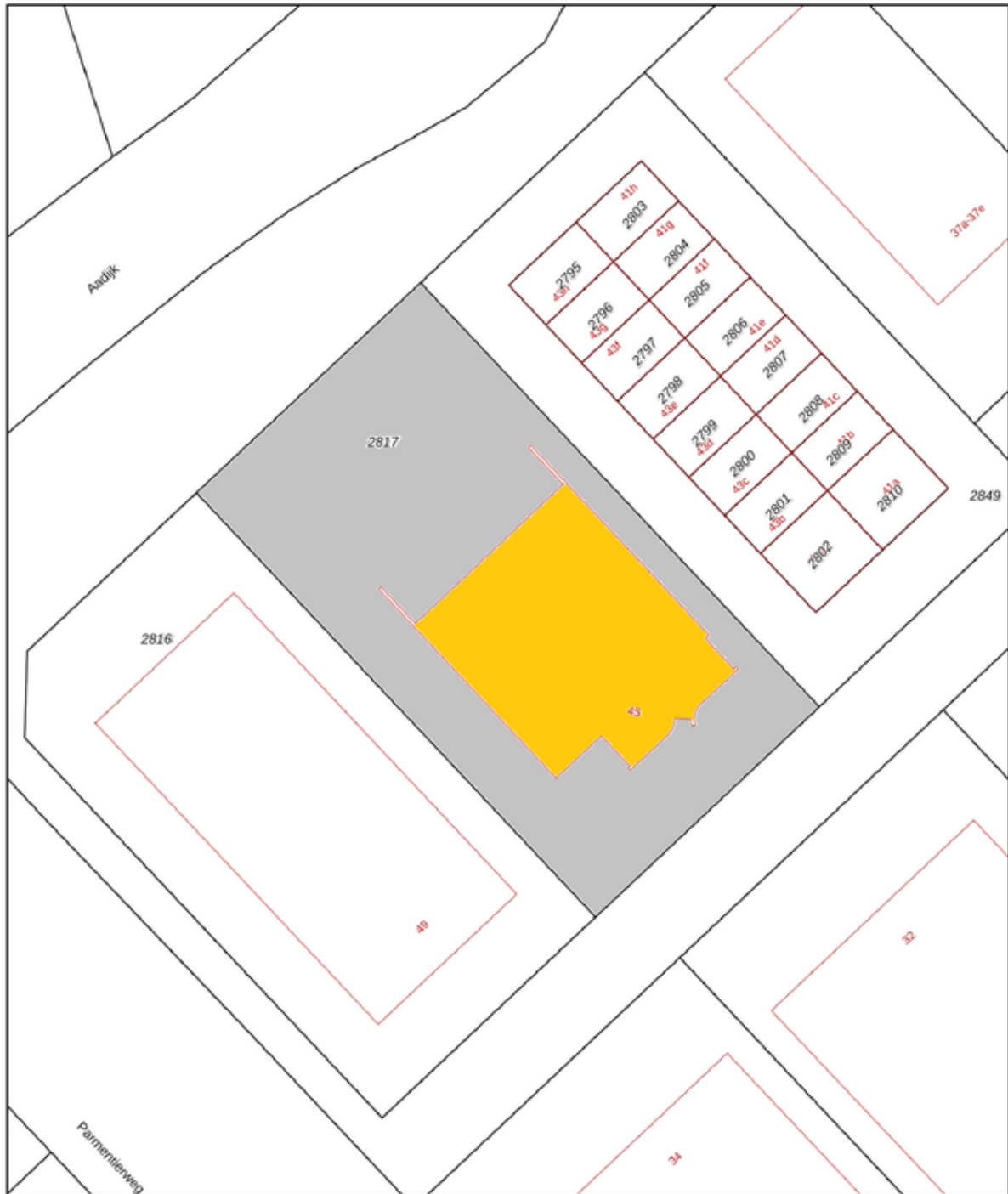
# Plattegrond verdieping



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boers & Lem



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Ambt-Almelo
	Huisnummer	Secctie		K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2817	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 december 2024  
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

**Noord Turfkade**  
Bestemmingsplan  
Almelo  
meer kenmerken  
onherroepelijk 27-04-2011 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht Gerelateerd

**Bestemmingsvlakken (1)**  
Bedrijf - 4.1

**Bouwwakken (1)**  
bouwvlak

**Functieaanduidingen (1)**  
specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - open opslag

**Maatvoeringen (3)**  
Maximum bebouwingspercentage terrein (%) (1)  
Maximum

240757\_488555

Deze coördinaten liggen in Virulyweg 45, 7602RG Almelo  
Perceel Ambt Almelo (AMT.031.K.281Z)

Opnieuw zoeken < Virulyweg 45, 7602RG Almelo

240757, 488555

Deze coördinaten liggen in Virulyweg 45, 7602RG Almelo Perceel Ambt Almelo (AMT.031.K.281Z)

Toon documenten op gekozen locatie

# Bestemmingsplan

## Artikel 4 Bedrijf - 4.1

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Bedrijf - 4.1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage I) onder de categorieën 1 tot en met 4.1;
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'sport': een fitnesscentrum op de eerste verdieping met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 835 m<sup>2</sup>;
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'dansschool': een dansschool op de eerste verdieping met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 650 m<sup>2</sup>;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut, groenvoorzieningen, interne ontsluitingswegen, verharding, 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 regels behorende Bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten, in acht worden genomen;
  - II. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
  - III. 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 onder 4.1.1 zijn uitgezonderd:
  - a. bedrijven welke voorkomen in de bij deze voorschriften behorende Bijlage 2, Staat van geluidsdominante inrichtingen;
  - b. detailhandelsbedrijven, met uitzondering van activiteiten waarvan op grond van artikel 4.6 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;

# Bestemmingsplan

- d. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen.

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 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 plankaart opgenomen aanduiding 'maximale bouwhoogte in meters' dan wel de aanduiding 'minimale en maximale bouwhoogte in meters' niet overschrijden;
- d. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;
- e. in afwijking van het gestelde onder c. en d. geldt voor woningen met de aanduiding 'bedrijfswoning' een maximale inhoud van 550 m<sup>3</sup> inclusief bijbehorende bouwwerken.

### 4.2.2 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 plankaart aangegeven bouwvlak, bedraagt de bouwhoogte maximaal de toegestane bouwhoogte van bedrijfsgebouwen ter plaatse;
- b. Voor zover de bouwwerken zijn gelegen buiten de op de plankaart opgenomen bouwvlak, bedraagt de bouwhoogte maximaal 2 meter, met uitzondering van vlaggen en reclamemasten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 8 meter mag bedragen;

## 4.3 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.

**Object:** Virulyweg 45, Almelo

**Plan:** Noord Turfkade

**Bron:** [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)

# Bestemmingsplan

## 4.4 Afwijken van de bouwregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1:
  - a. onder a. tot de oprichting van bebouwing buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
  - b. onder c. en een bouwhoogte toestaan tot maximaal 20 meter alleen voor bouwpercelen waar op grond van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder c. een maximale bouwhoogte van 12 meter is toegestaan.
  - c. onder e. ten behoeve van een vermindering van de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrenzen;
  - 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 4.2.2 onder b. tot de oprichting van andere bouwwerken, buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak tot maximaal 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 ontheffing 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.

## 4.5 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;

# Bestemmingsplan

- 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. Ter plaatse van de aanduiding 'dansschool' is de uitoefening van horeca en het gebruik ten behoeve van feesten en partijen anders dan die voortvloeien uit de activiteiten van de dansschool niet toegestaan.
3. Het is niet toegestaan de gronden welke op de verbeelding zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten- open opslag uitgesloten' te gebruiken voor open opslag.

## 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5 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 de categorieën 1 tot en met 4.1 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 4.1 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.

# Bestemmingsplan

2. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in lid 4.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat:
  - a. de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt verwijderd;
  - b. de aanduiding 'sport' wordt verwijderd;
  - c. de aanduiding 'dansschool' 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](mailto:masha@boersenlem.nl)

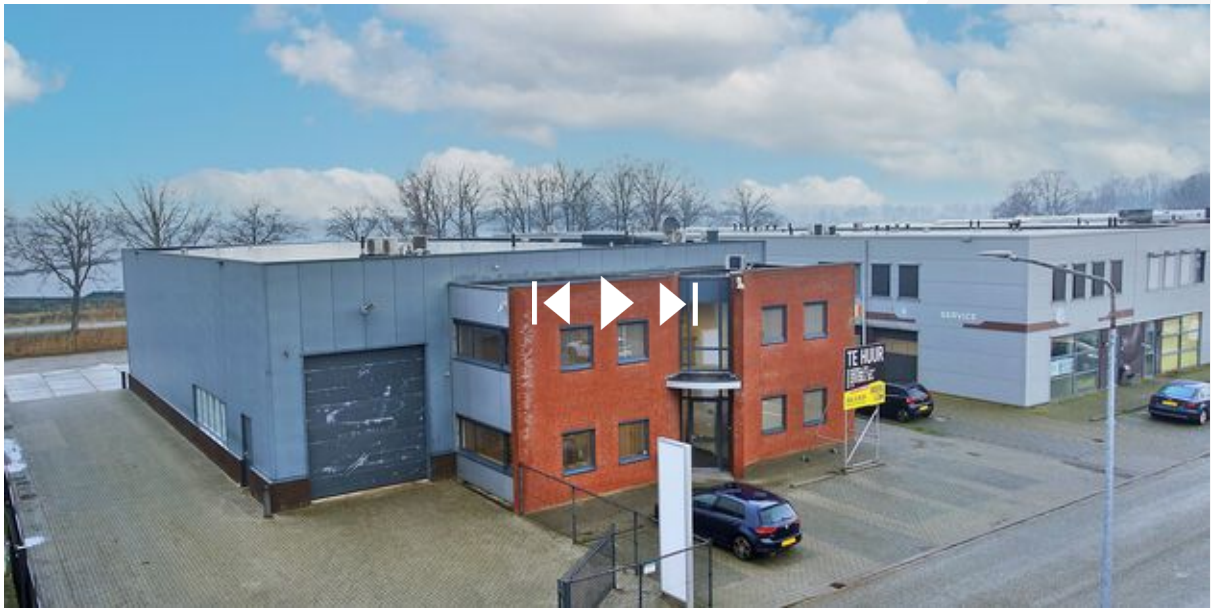


**BOERS  
& LEM**

# Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Virulyweg 45, 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.