



# TE HUUR

## BEDRIJFSRUIMTE MET KANTOORRUIMTE

Slachthuisakade 36 te Almelo

Vanaf € 55,- per m<sup>2</sup> per jaar excl. BTW



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	2024
Totale oppervlakte object	circa 1.880 m <sup>2</sup>
Locatie	bedrijventerrein Dollegoor - Turfkade
Bestemming	bestemmingsplan Dollegoor-Slachthuisakade met vingerende enkelbestemming "Bedrijf -3.2".
Prijs bedrijfsruimte	vanaf € 55,- m <sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW
Prijs kantoorruimte	vanaf € 120,- m <sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW
Prijs parkeren	€ 200,- per parkeerplaats per jaar te vermeerderen met btw
Aanvaarding	per direct

# Omschrijving

Op het bedrijventerrein Dollegoor - Turfkade op een prachtige hoeklocatie direct zichtbaar vanaf de Schuilenburgsingel bieden wij deze duurzame nieuwbouw bedrijfsruimte met kantoorruimte aan voor verhuur.

## Indeling en metrages

Bedrijfsruimte ca. 1.134 m<sup>2</sup>  
Kantoorruimte ca. 338 m<sup>2</sup>

In overleg is deelverhuur bespreekbaar.

## Voorzieningen

Het object zal worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

### Bedrijfsruimte:

- Elektrisch bedienbare overheaddeur;
- Vlakke betonvloer.
- Vrije hoogte ca. 6.5 meter;
- LED-verlichting;
- Krachtstroom;
- Vloerverwarming; (nog niet aangesloten)

### Kantoorruimte:

- Systeemplafonds v.v. LED verlichtingsarmaturen;
- Verwarming middels vloerverwarming;
- Koeling;
- Sanitaire voorzieningen per bouwlaag;
- Pantry;

### Algemeen:

- Verharding middels klinkers.

### Parkeren

Ruim voldoende op eigen terrein

### Bestemmingsplan

Gelegen in het bestemmingsplan Dollegoor-Slachthuisakade met vingerende enkelbestemming "Bedrijf -3.2".



# Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Bedrijfsruimte	ca. 1.134 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte	ca. 338 m <sup>2</sup>

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurend 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

Bedrijfsruimte vanaf € 55,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW.  
Kantoorruimte vanaf € 120\*,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW.  
Parkeren € 200,- per parkeerplaats per jaar, te vermeerderen met BTW.

\*Afhankelijk van het gewenste opleverniveau.

## Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is 5 jaar 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).

## 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.

## Aanvaarding

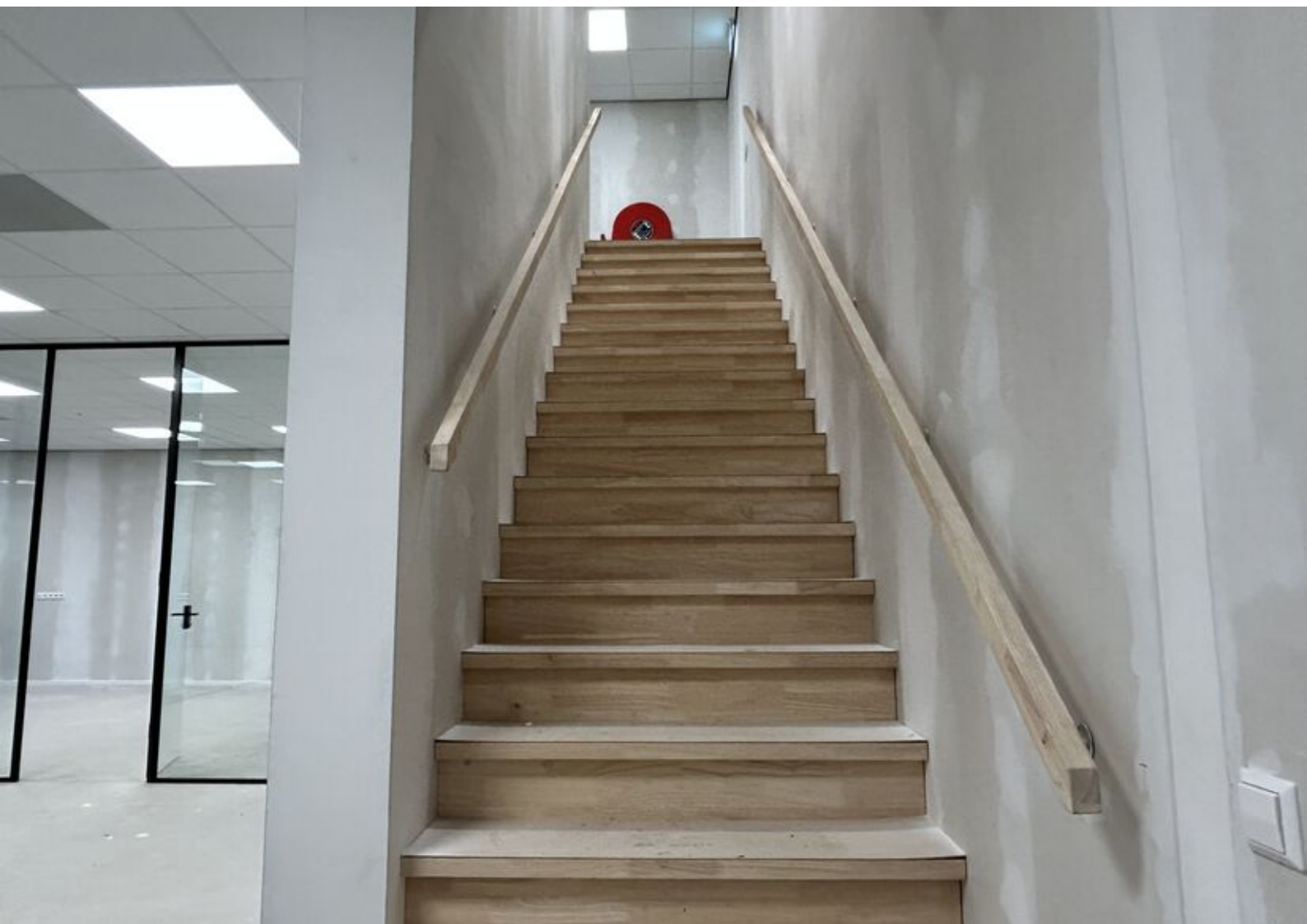
Per direct.





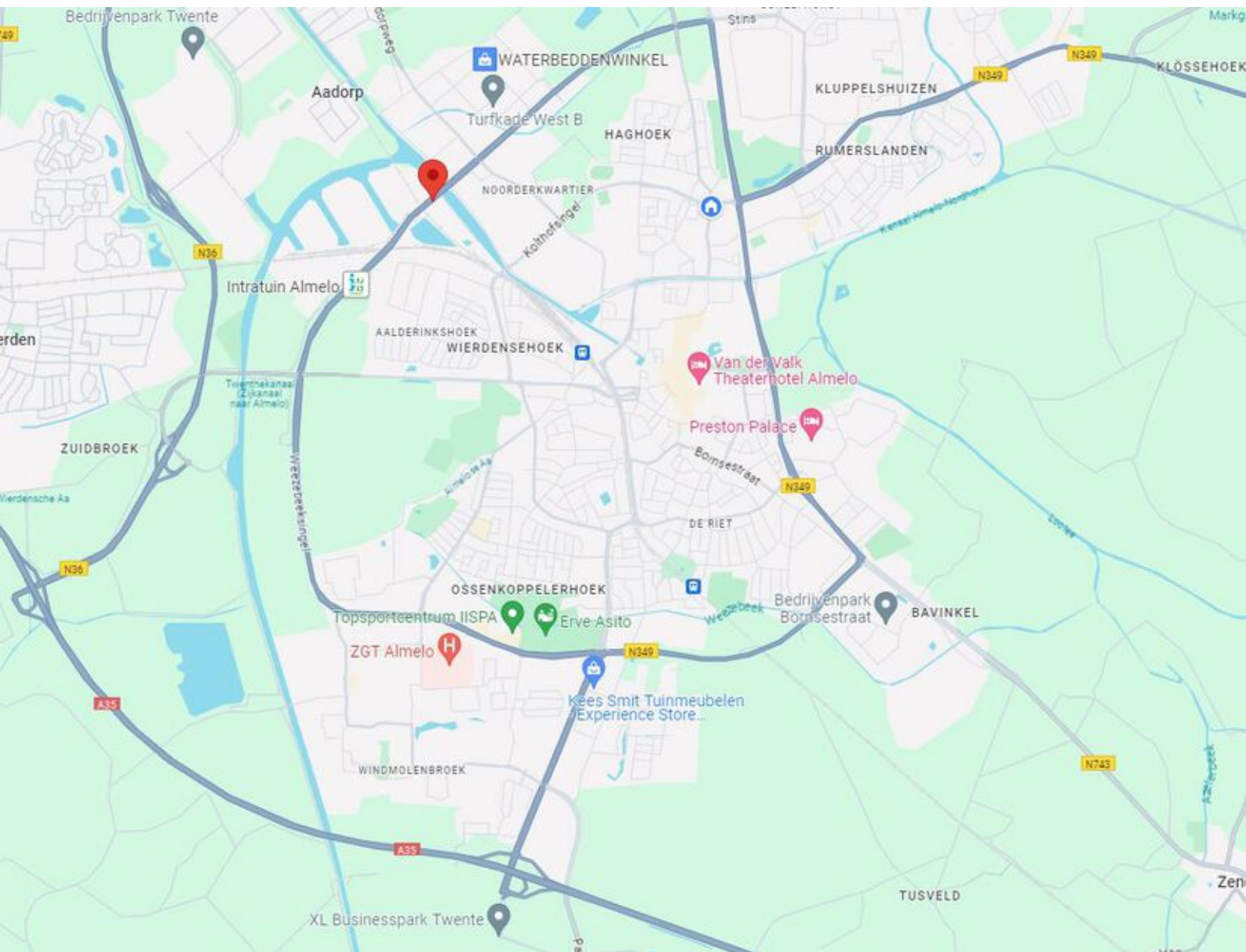








# Locatie



# Plattegrond begane grond

**Remisoi VEILIGHEID:**

- Het gebouw voldoet aan de 1,5 van het Bouwbesluit voor veiligheid en heeft een evacuatieplan opgesteld op basis van NEN 1010.
- In het gebouw worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt.
- Het gebouw wordt niet gebruikt als woonruimte.
- In het gebouw worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt.
- Het gebouw wordt niet gebruikt als woonruimte.

**Verbouw:**  
De plattegrond is gebaseerd op de metingen van de bestaande situatie. De afmetingen zijn afgeleiden uit de bestaande situatie. Het gebouw wordt verbouwd naar de afmetingen van de bestaande situatie.

**OPMERKINGEN:**  
De plattegrond is gebaseerd op de metingen van de bestaande situatie. De afmetingen zijn afgeleiden uit de bestaande situatie. Het gebouw wordt verbouwd naar de afmetingen van de bestaande situatie.

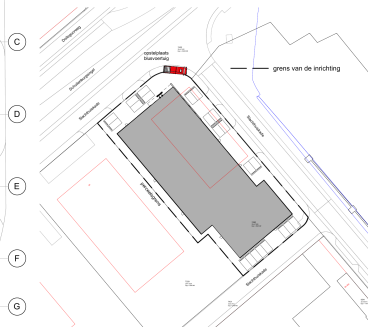
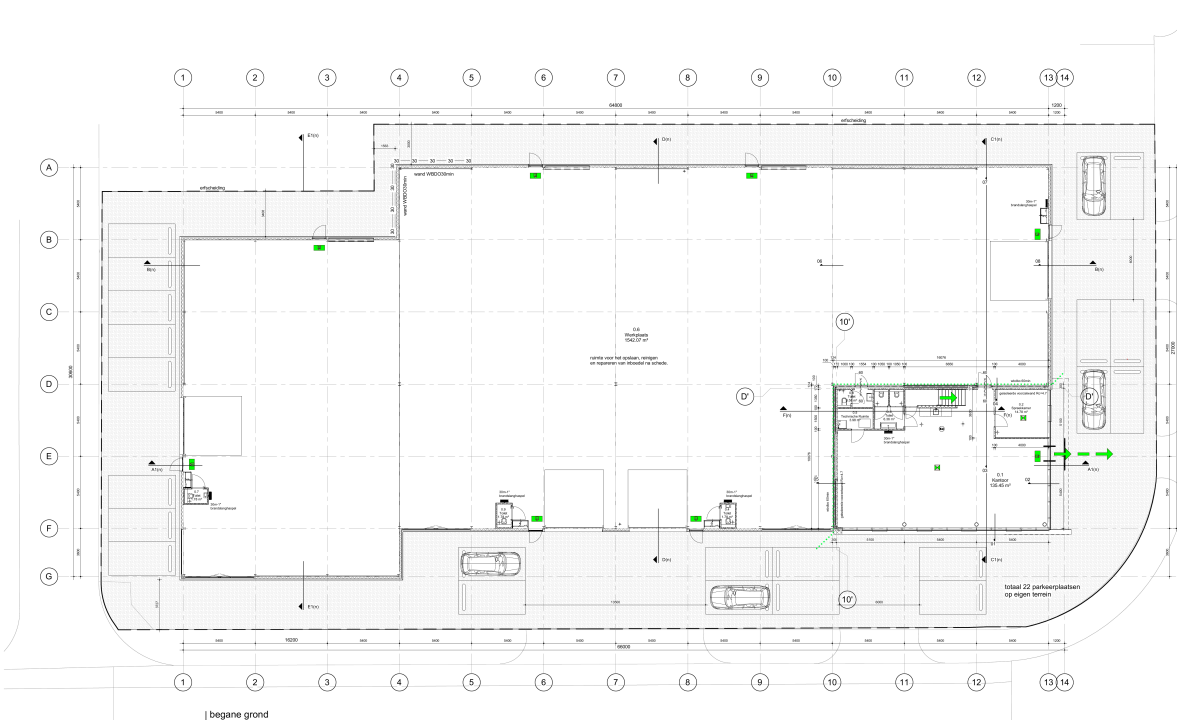
**NEDERLANDSE TOEGANGELIJKHEID:**  
De plattegrond is gebaseerd op de metingen van de bestaande situatie. De afmetingen zijn afgeleiden uit de bestaande situatie. Het gebouw wordt verbouwd naar de afmetingen van de bestaande situatie.

**BELANGRIJK:**  
De plattegrond is gebaseerd op de metingen van de bestaande situatie. De afmetingen zijn afgeleiden uit de bestaande situatie. Het gebouw wordt verbouwd naar de afmetingen van de bestaande situatie.

**OPMERKINGEN:**  
De plattegrond is gebaseerd op de metingen van de bestaande situatie. De afmetingen zijn afgeleiden uit de bestaande situatie. Het gebouw wordt verbouwd naar de afmetingen van de bestaande situatie.

**MATERIAALGEBRUK:**  
De plattegrond is gebaseerd op de metingen van de bestaande situatie. De afmetingen zijn afgeleiden uit de bestaande situatie. Het gebouw wordt verbouwd naar de afmetingen van de bestaande situatie.

**OPMERKINGEN:**  
De plattegrond is gebaseerd op de metingen van de bestaande situatie. De afmetingen zijn afgeleiden uit de bestaande situatie. Het gebouw wordt verbouwd naar de afmetingen van de bestaande situatie.



begane grond  
1:100

**SITUATIE:**  
Kadasteraal gebied: gemeente Almelo  
Parcelnummer: 1700  
Schaal: 1:1000

**RIKERINK** bouwdesign+

**rb**

**HOEK**  
AANNEEMERSBUREAU

209600  
A102  
AD  
Almelo  
Plattegrond en situatie  
Bouwen van een bedrijfshal aan de Slachtruiskade te Almelo

ABD Bakker B.V.  
Rijksweg 43  
7901 PH Almelo  
tel: 0546-60850

MAKROMACHT 20  
1000  
1:1000  
1:1000  
1:1000  
1:1000  
1:1000

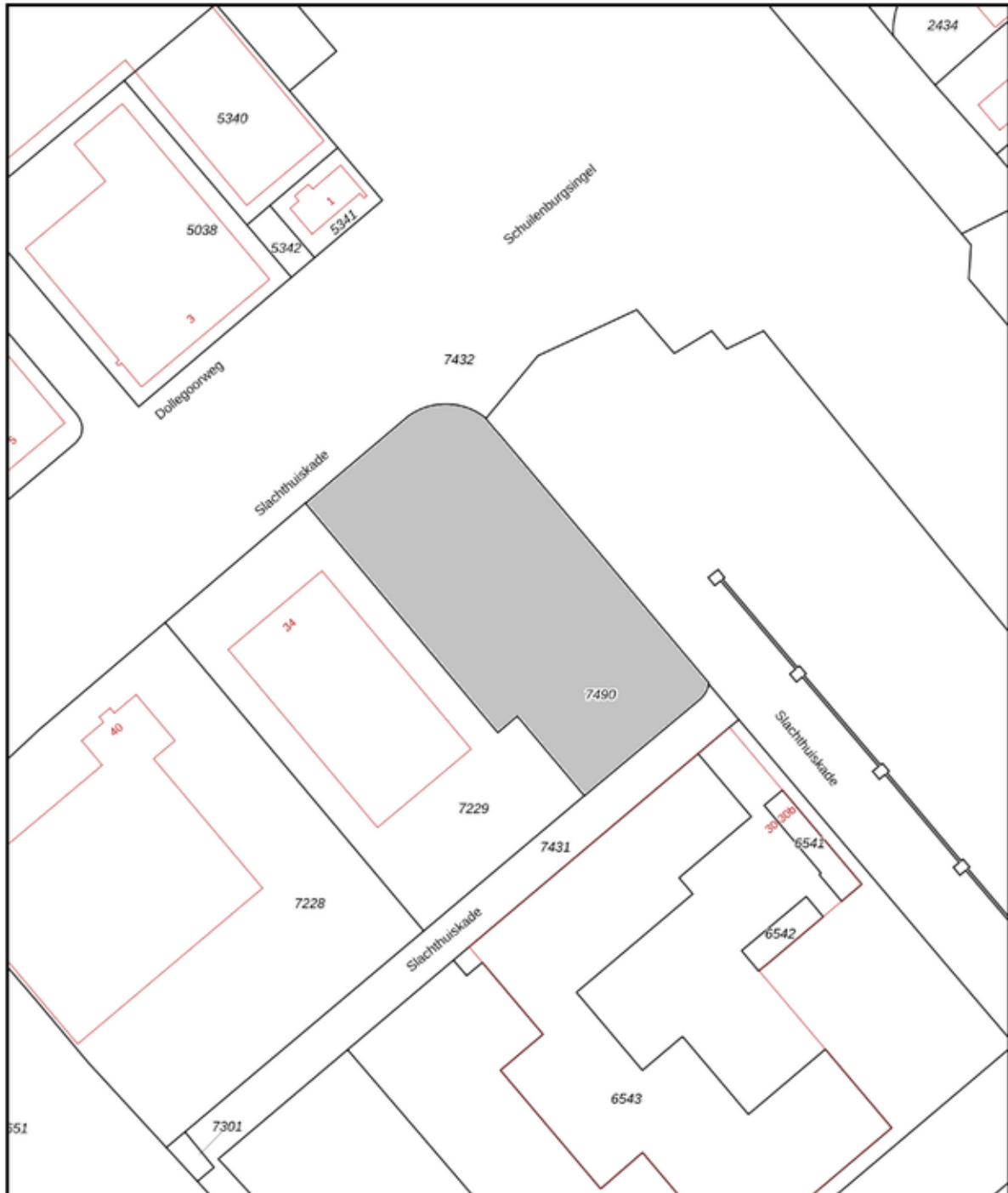
SH302 001 21







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: aqq



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgerichte Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Ambt-Almelo
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	7490
	Bebouwing		

Voor een eersludend uittreksel, geleverd op 7 december 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden onfeend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



# Bestemmingsplan

**Ruimtelijkeplannen.nl**

ADRES: slachthuisgade 36  
PLANNAAM OF -NUMMER: [ ]

Slachthuisgade 36, 7602CV Almelo

GEMEENTE (6) | PROVINCIE (12) | RIIK (7)

### BESTEMMINGSPANNEN

- afwijkingen  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2022-12-20)
- Parapluherziening wonen  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2020-03-23)
- Parapluherziening parkeren  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2018-06-05)
- Parapluherziening Geluidzone  
Industrieterreinen Noord  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2015-01-27)
- Dollegoor-Slachthuisgade  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2014-11-18)**

### STRUCTUURVISIES

- Omgevingsvisie\_Almelo  
structuurvisie  
vastgesteld (2020-09-29)

**Dollegoor-Slachthuisgade**  
Almelo  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2014-11-18)

PLEKINFO | DOCUMENTEN | KENMERKEN

240306.8, 487338.2

- Enkelbestemming  
Bedrijf - 3.2
- Bouwvlak
- Funcieaanduiding  
specifieke vorm van bedrijf  
uitgesloten - open opslag
- Gebiedsaanduiding  
geluidzone

# Bestemmingsplan

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

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;

met de daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken, overige bouwwerken, bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut en groenvoorzieningen, 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 dien verstande dat:

- b. de voorgeschreven afstanden zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1, Staat van Bedrijfsactiviteiten, in acht worden genomen;
- c. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- d. risicovolle inrichtingen die niet zijn genoemd in het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" de plaatsgebonden 10-6 veiligheidszone van de eigen perceelsgrenzen niet overschrijden;
- e. zelfstandige kantoren en bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;

Van het bepaalde in 4.1 onder a. zijn uitgezonderd:

1. detailhandelsbedrijven, met uitzondering van detailhandel waarvoor op grond van 4.6 vergunning is verleend en detailhandel zoals deze bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en die tevens bij vergunning is toegestaan;
2. bedrijven welke voorkomen in de bij deze regels horende bijlage 2, Staat van geluidsdominante inrichtingen;
3. horecabedrijven;
4. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen.

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter;
- c. het bebouwingspercentage per bouwvlak (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gezamenlijk) bedraagt maximaal 75%;
- d. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter, tenzij door de bouwgrens anders wordt bepaald;
- e. 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.

### 4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de toegestane bouwhoogte van de hoofdgebouwen;
- c. het bepaalde ten aanzien van het maximale bebouwingspercentage zoals bepaald in artikel 4.2.1 is van toepassing;
- d. 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.

### 4.2.3 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van kranen en overige voorzieningen ten behoeve van overslag bedraagt maximaal 30 meter;
- b. de bouwhoogte van reclame- en lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

## 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:



# Bestemmingsplan

- 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.

## 4.4 Afwijken van de bouwregels

### 4.4.1 Afwijken met betrekking tot hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [4.2.1](#):
  1. onder a. tot de oprichting van bebouwing buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
  2. onder b. tot een verhoging van de maximale bouwhoogte tot maximaal 20 meter;
  3. onder c. tot een verhoging van het bebouwingspercentage tot maximaal 85%;
  4. onder d. ten hoeve van een vermindering van de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrens, mits hier uit oogpunt van brandbeheersing en brandbestrijding geen bezwaar bestaat.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a. tot de oprichting van bebouwing buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.
- c. De vergunning als bedoeld in lid a. en b. wordt slechts verleend, indien:
  1. de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van een 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.

## 4.5 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, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - open opslag';
  4. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen.

## 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5 ten behoeve van:
  1. bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd de categorieën 1 tot en met 3.2 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 en 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);
  3. 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.
  4. 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;
  5. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
  6. ondergeschikte detailhandel als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
    - I. Er sprake is van ter plaatse vervaardigde/geproduceerde artikelen en/of er is geen sprake is van een naar buiten toe zichtbare uitstraling als winkel;

# Bestemmingsplan

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 25 m<sup>2</sup>.

- 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 kwaliteiten van het gebied.
- c. 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.

# 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**

**Koen van de Riet**



06 - 27 44 22 55



koen@boersenlem.nl



**BOERS  
& LEM**

# Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Slachthuisakade 36, 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.