



# TE KOOP

## WINKELRUIMTE MET 4 BOVENWONINGEN

Grotestraat 116-116a t/m d, Almelo

Vraagprijs € 595.000,- k.k.



# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar	1980
Oppervlakte winkelruimte	circa 205 m <sup>2</sup>
Locatie	gelegen aan de Grotestraat in het centrum van Almelo
Parkeren	aan de achterzijde van het object bevinden zich op eigen terrein circa 3 parkeerplaatsen. Daarnaast is parkeren uitstekend mogelijk in de achter het object gelegen parkeergarage
Bestemming	bestemmingsplan "Centrum Oost", met de vigerende enkelbestemming "Centrum-1"

# Omschrijving

Midden in het winkelhart van Almelo wordt dit winkelpand met 4 (verhuurde) bovenwoningen te koop aangeboden.

De winkel heeft een totale oppervlakte van circa 205 m<sup>2</sup> en is gesitueerd op de begane grond. De bovenwoningen hebben ieder een woonoppervlakte van circa 50 m<sup>2</sup> en beschikken over een eigen opgang en berging.

## Indeling en oppervlakte

De winkelruimte heeft een totale vloeroppervlakte van circa 205 m<sup>2</sup> met een frontbreedte van circa 7 meter, welke als volgt is onderverdeeld:

Indeling

Winkelruimte                      circa 145 m<sup>2</sup>.

Magazijn/pantry/toilet        circa 60 m<sup>2</sup>.

De bovenwoningen hebben ieder een woonoppervlakte van circa 50 m<sup>2</sup>.

De oppervlakten zijn gemeten door verkopend 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: Stad-Almelo

Sectie: B

Nummer: 11478

Groot: 395 m<sup>2</sup>

## Locatie

Heb object is gelegen aan de Grotestraat in het centrum van Almelo.

## Oplevering

Het object zal "as-is-where-is", inclusief de vigerende huurovereenkomsten worden overgedragen.

## Parkeergelegenheid

Aan de achterzijde van het object bevinden zich op eigen terrein circa 3 parkeerplaatsen. Daarnaast is parkeren uitstekend mogelijk in achter het object gelegen parkeergarage.

## Bestemmingsplan

Gelegen in het bestemmingsplan "Centrum Oost", met de vigerende enkelbestemming "Centrum-1".

## Aanvaarding

In overleg.



# Indeling & oppervlakte

## INDELING

Winkelruimte

Magazijn/pantry/toilet

## OPPERVLAKTE

circa 145 m<sup>2</sup>

circa 60 m<sup>2</sup>

De oppervlakten zijn gemeten door verkopend 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

## Vraagprijs

€ 595.000,- k.k.

## Zekerheidsstelling koop

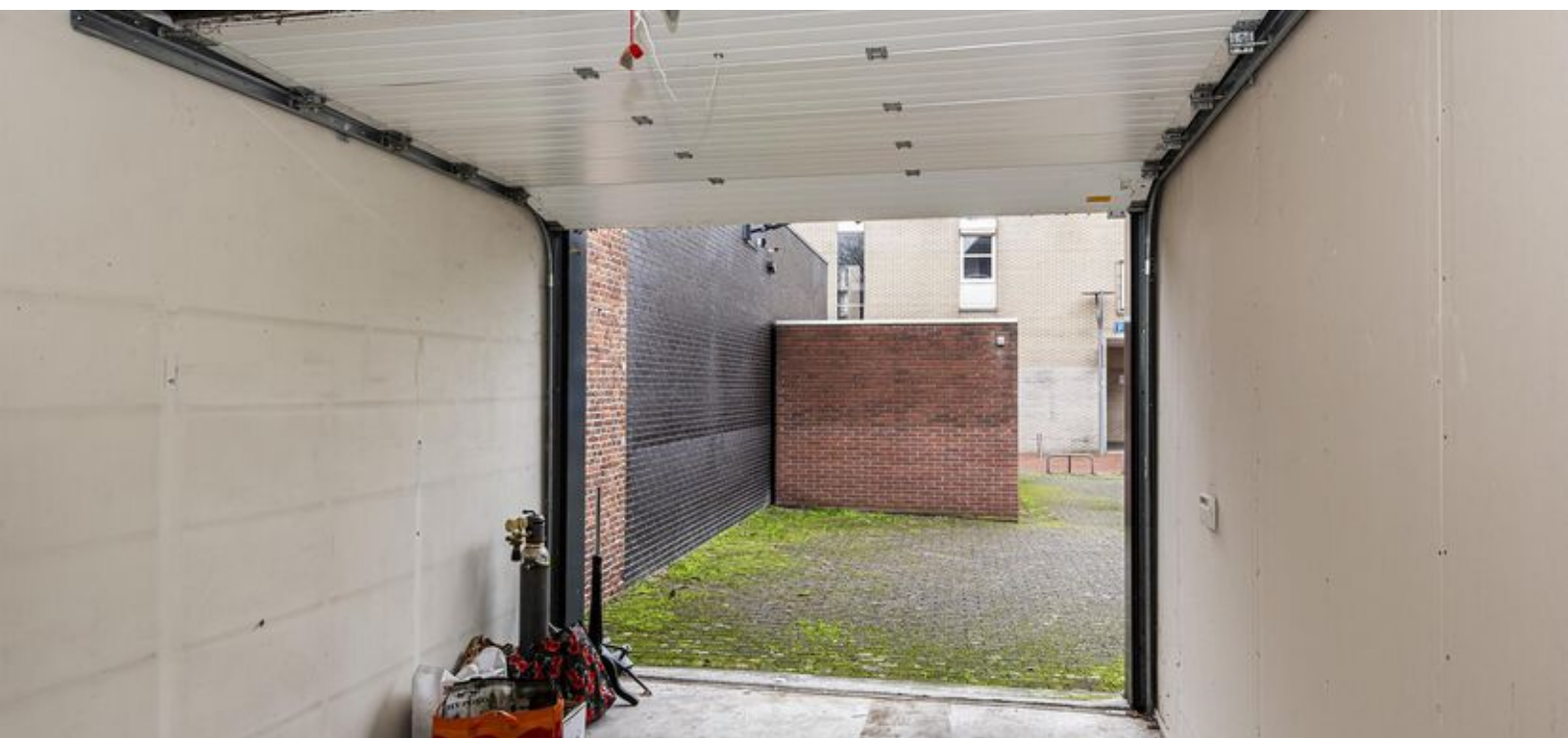
Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom.

## Huurgegevens

De bovenwoningen zijn verhuurd voor een totale huursom van € 26.195,- per jaar. De vigerende huurovereenkomsten zijn op aanvraag in te zien.





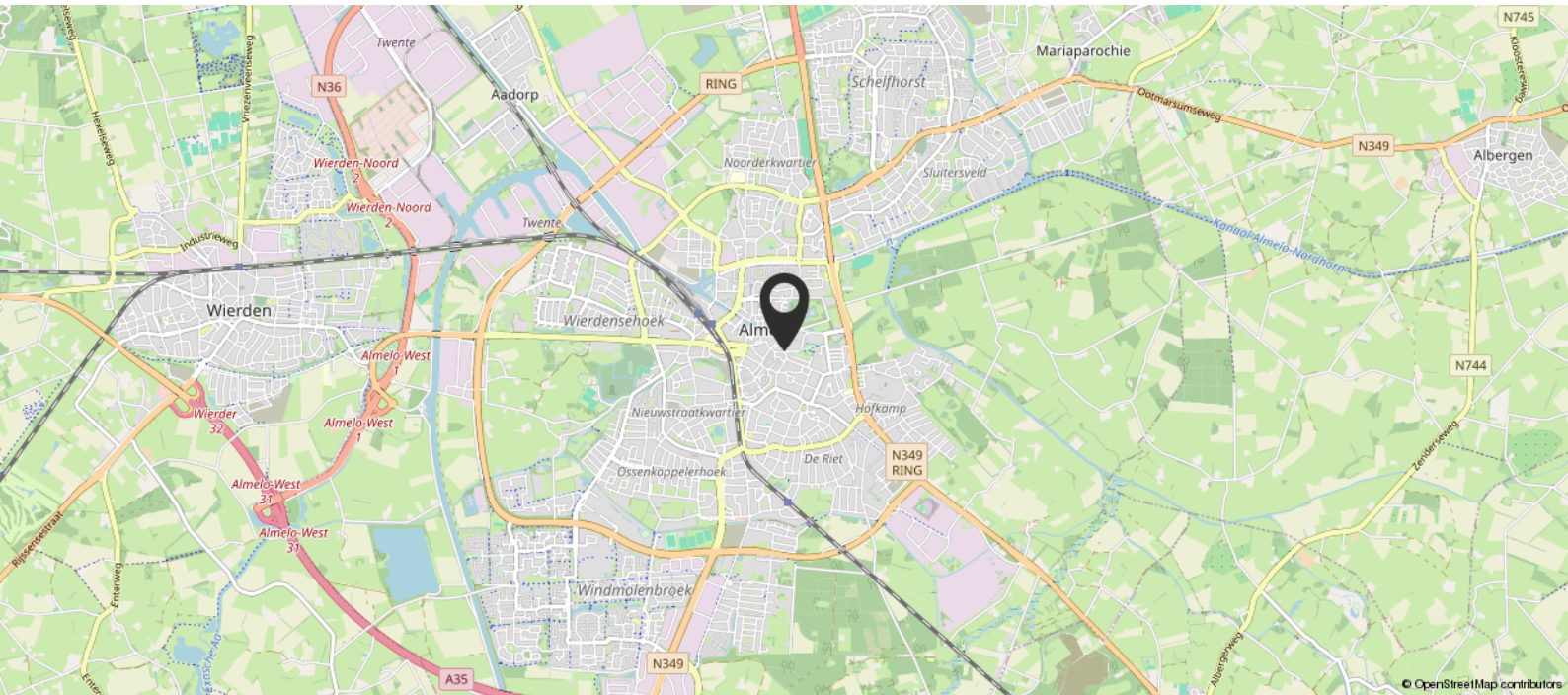
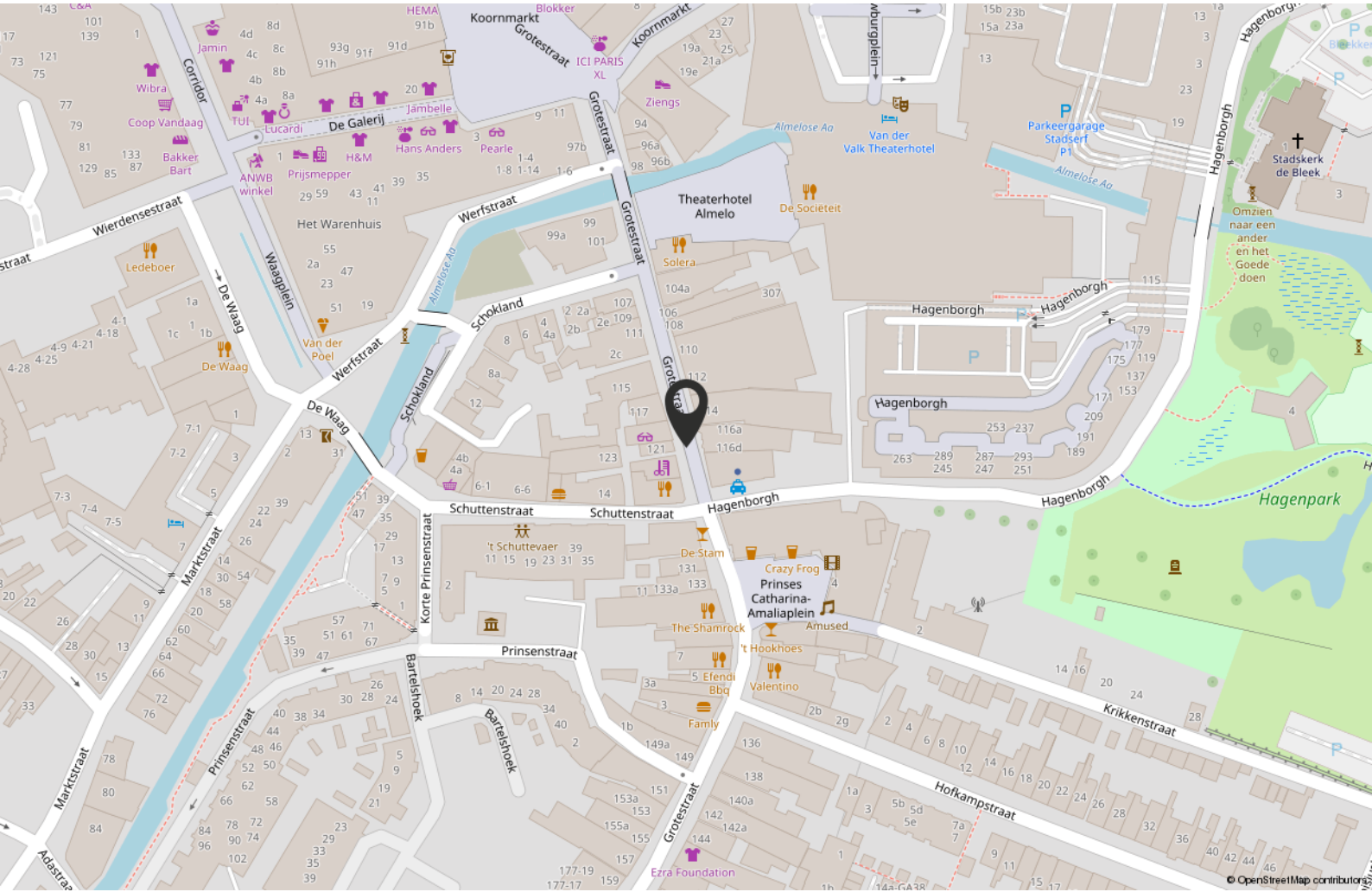




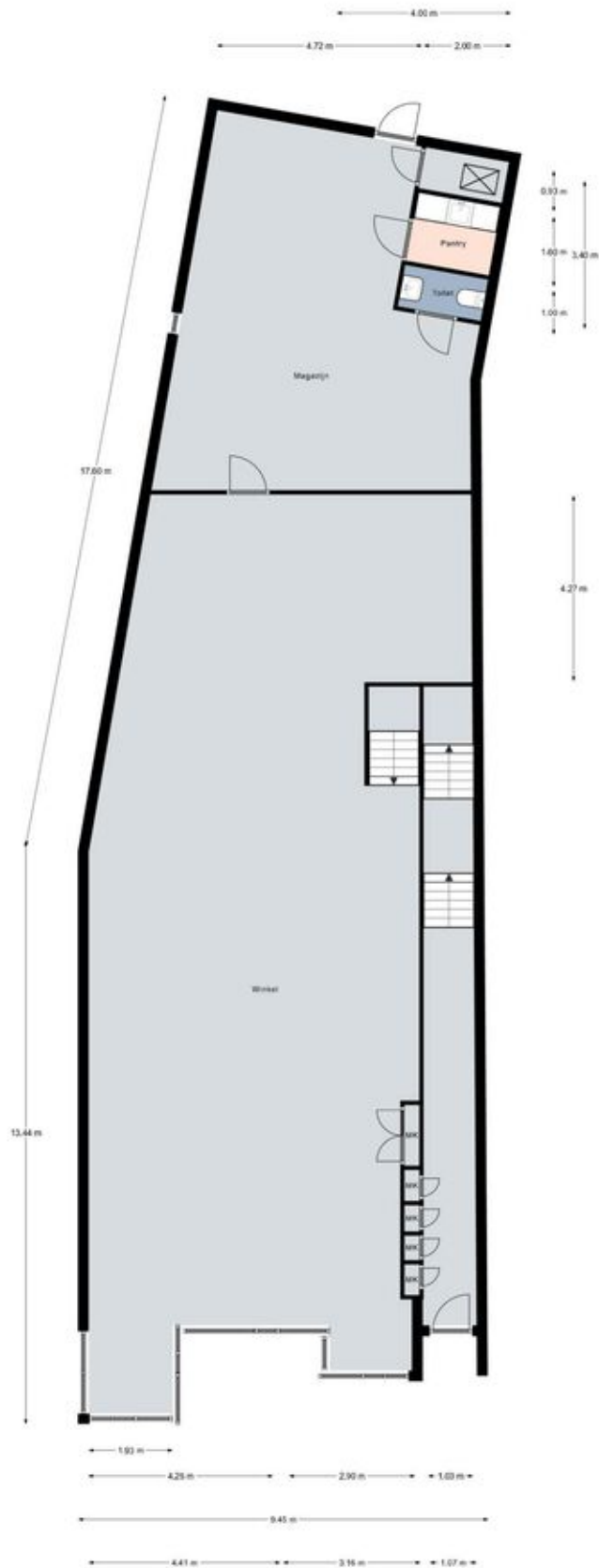




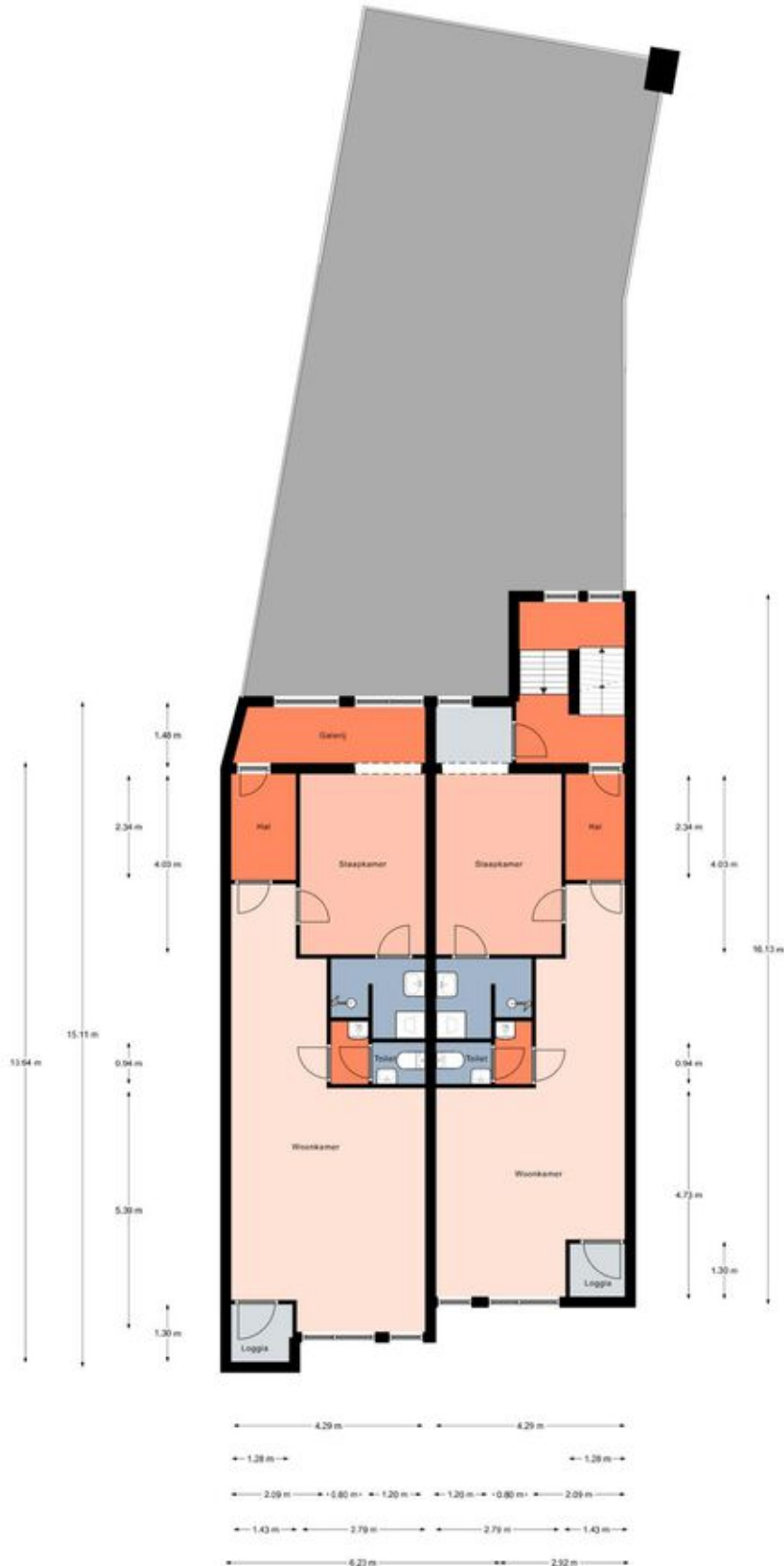
# Locatie



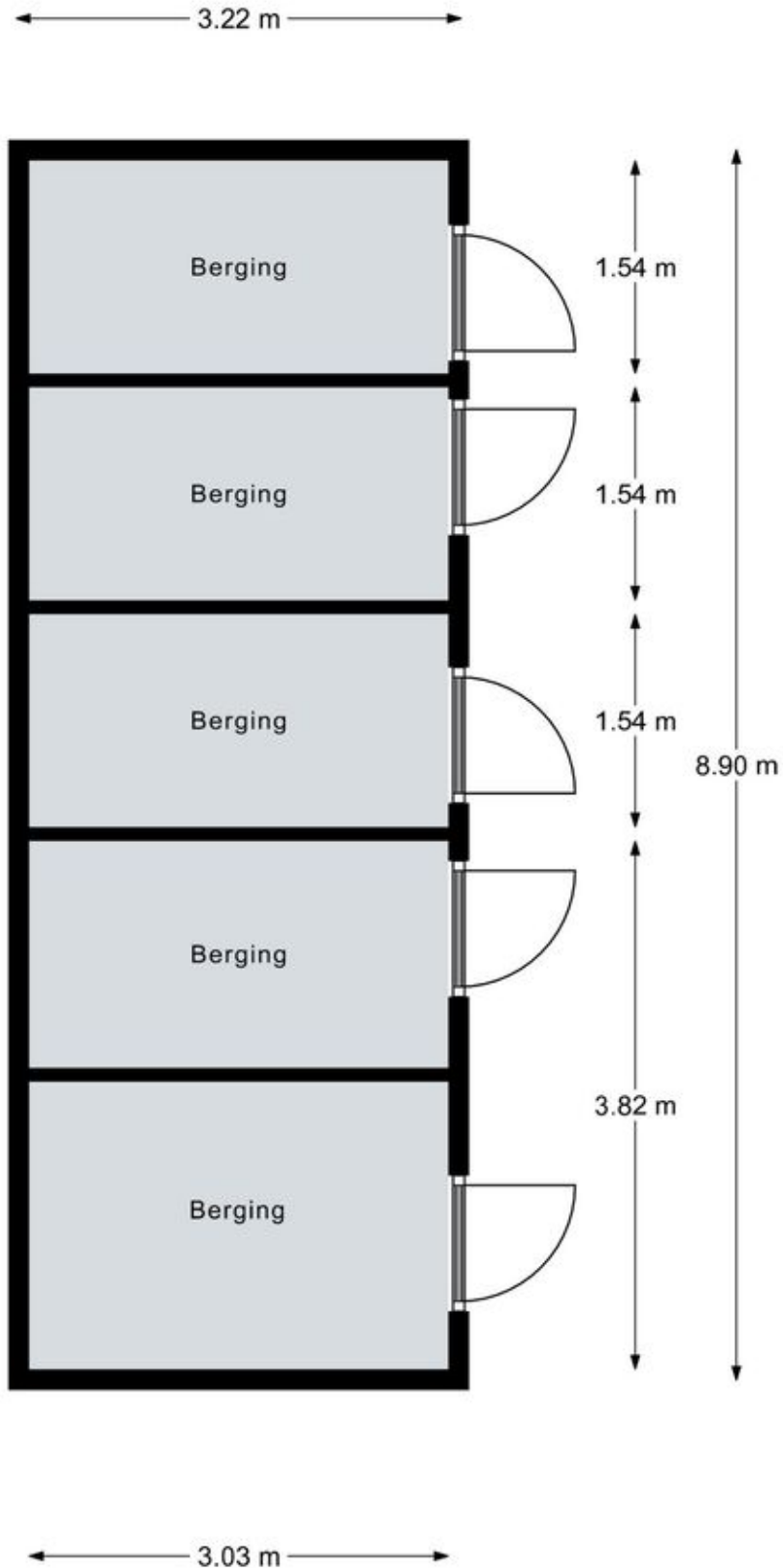
# Plattegrond winkel



# Plattegrond bovenwoningen



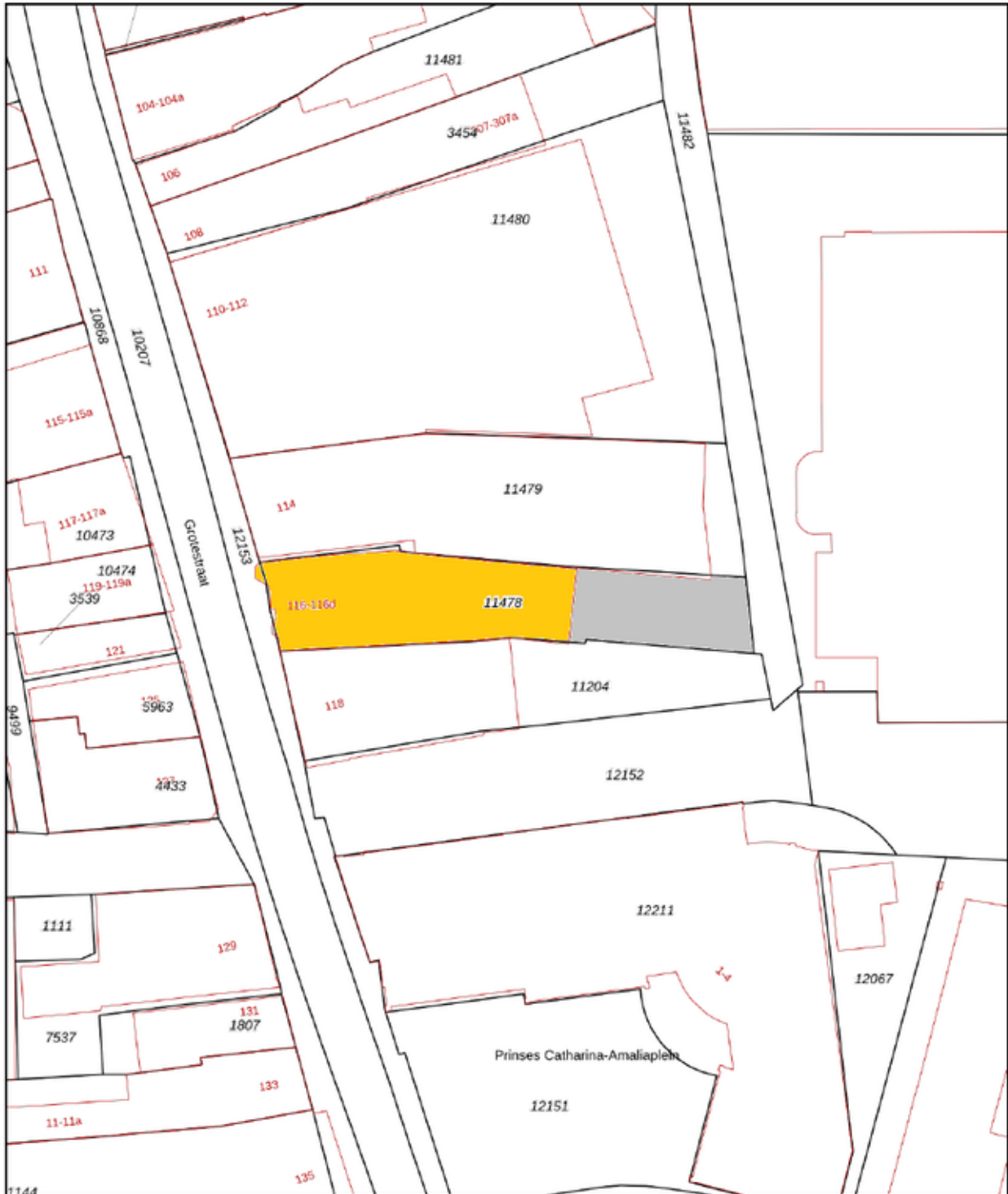
# Plattegrond bergingen




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MV-Grotestraat 116



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Stad-Almelo Sectie                        B Perceel                        11478</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	





# Bestemmingsplan

## Artikel 5 Centrum - 1

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. detailhandel;
  - b. horeca van categorie 1, 3 en 4;
  - c. dienstverlening;
  - d. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
  - e. uitsluitend opslag ten behoeve van horeca ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
  - f. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
  - g. tuinen en erven;
  - h. 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.

2. De gronden zoals bedoeld in 5.1 lid e zijn tevens bestemd voor:
  - a. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
  - b. tuinen en erven;
  - c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Hoofdgebouwen

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

- a. de gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedragen de goot- en bouwhoogte 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. 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.

### 5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd waarbij de goot- en/of bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

# Bestemmingsplan

## 5.2.3 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 reclame- en lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

## 5.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

1. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. de milieusituatie;
4. de sociale veiligheid;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

1. ter voorkoming van een onevenredige verkeers- en parkeeroverlast;
2. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse;
3. ter voorkoming van het plaatsen van een reclamebord/naambord groter dan 0,5 m<sup>2</sup>.

## 5.4 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. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning.

b. Het gebruik van ruimten van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ongeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de woonfunctie blijft behouden;
2. het ongeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
3. het ongeschikte medegebruik van de woning en/of de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of kinderopvang en/of prostitutie;
4. er dient een directe relatie te bestaan tussen het aan huis verbonden (en uit te oefenen) beroep en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;
5. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag (naar verwachting) geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren of afbreuk doen aan de beleving van de woonomgeving;
6. de uitoefening van het aan huis verbonden beroep mag er niet toe leiden dat er (naar verwachting) een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat;

# Bestemmingsplan

7. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
8. er wordt geen blijvende onevenredige afbreuk gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied;
9. er ontstaan geen verkeersonveilige situaties.

## 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [5.4](#) onder a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

# Bestemmingsplan

## Artikel 32 Waarde - Archeologie

### 32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

### 32.2 Bouwregels

#### 32.2.1 Gebouwen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mogen er geen gebouwen worden gebouwd.

#### 32.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mogen er geen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

### 32.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [32.2](#) ten aanzien van het bouwen van bouwwerken en toestaan dat op of in deze gronden een bij de andere bestemming toelaatbaar bouwwerk wordt gebouwd, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

b. Een omgevingsvergunning, zoals in lid a bedoeld, is niet vereist, indien:

1. Op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
2. Het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
3. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' het te bebouwen oppervlak kleiner is dan 50 m<sup>2</sup>.

c. Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

### 32.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 32.4.1 Verbod

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het aanleggen van straten, parkeerplaatsen en overige infrastructuur alsmede het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
2. het verlagen van het waterpeil;
3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

# Bestemmingsplan

4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictien.

b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

## 32.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod, zoals in [32.4.1](#) bedoeld, is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- a. het gaat om een werk of werkzaamheid met een oppervlak kleiner dan 50 m<sup>2</sup> en plaatsvindt ter plekke van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' ;
- b. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictien aanwezig zijn;
- c. de werken en werkzaamheden:
  - I. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - II. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
  - III. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

# 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)

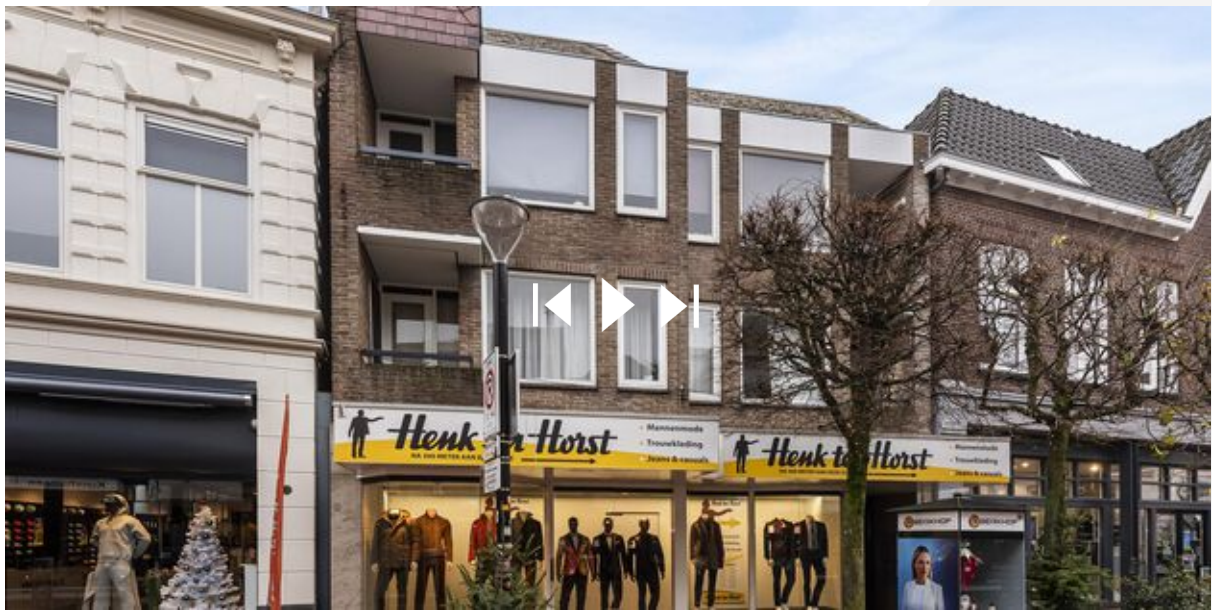


**BOERS  
& LEM**

# Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Grotestraat 116, 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.

