



**Vastgoed**  
Advies

# Brochure

Henriette Roland  
Holstlaan 63  
7606 AN Almelo



# Welkom bij JB Vastgoed Advies

## Bedrijfs- woningmakelaars gedreven in vastgoed

JB Vastgoed Advies is ontstaan uit het reeds jaren bestaande kantoor MulderNijkamp. Met het aantrekken van een mede-eigenaar en het uitbreiden van onze dienstverlening hebben we besloten de naam te wijzigen naar JB Vastgoed Advies. Zo kunnen we ons nog meer specialiseren in ( commercieel ) vastgoed , vastgoed beheer, taxaties voor zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.



**Bert Mulder RM/RT**

Telefoonnummer:  
06 - 25 38 58 34

E-mail:  
bert@jbvastgoedadvies.nl



**Job Zwart RT**

Telefoonnummer:  
06 - 19 96 54 59

E-mail:  
job@jbvastgoedadvies.nl



**Mieke de Vries**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
mieke@jbvastgoedadvies.nl



**Tom Senkeldam**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
tom@jbvastgoedadvies.nl



**Eline Kleinsman**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
eline@jbvastgoedadvies.nl

# Inhoudsopgave

**01**

Pagina 4  
**Kenmerken**

**02**

Pagina 5  
**Omschrijving**

**03**

Pagina 7  
**Indeling en oppervlakte(n)**

**04**

Pagina 8  
**Locatiekaart**

**05**

Pagina 9  
**Bestemmingsplan**

**06**

Pagina 13  
**Foto's**

**07**

Pagina 18  
**Plattegronden**



Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

**JB Vastgoedadvies**  
**Contactpersoon**  
dhr. A.J. Mulder RM-RT  
dhr. J.V.B. Zwart RT



**Bouwjaar**  
1977

**Huurprijs**  
€ 90.000 per jaar excl. BTW en G/W/E

**Oppervlakte**  
ca. 1700 m<sup>2</sup>

**Aanvaarding**  
In overleg

**Parkeren**  
Op eigen terrein

**Locatie**  
Nabij bedrijventerrein Twentepoort

**Hoofdfunctie**  
Bedrijfsruimte

**Soort bouw**  
Bestaande bouw

## Algemeen

Aan de Henriette Roland Holststraat te Almelo bieden wij deze riante bedrijfsruimte aan op uitstekende zicht locatie. De straat betreft de drukste verkeersader van Almelo, liggend nabij de A35 en bedrijventerrein Twentepoort. Het object bestaat momenteel uit een ruime showroom, werkplaats en kantoorruimtes.

## Bereikbaarheid

Het object is zowel middels eigen- als openbaar vervoer goed te bereiken. Vanwege de ligging aan een druk verkeersader is het goed bereikbaar met eigen vervoer, daarnaast is het object ook slechts ca. twee kilometer verwijderd van de A35. Ook middels openbaar vervoer is het uitstekend bereikbaar, de dichtstbijzijnde bushalte is ca. 100 meter verwijderd van het object.

## Parkeervoorzieningen

Op eigen terrein zijn er voldoende parkeermogelijkheden. Het te verhuren object beschikt nog eens over ca. 2.000 m<sup>2</sup> buiten terrein.

## Indeling / oppervlaktes

Soort ruimte met bijbehorende vierkante meters als volgt:

### Begane grond:

- Showroom van ca. 895 m<sup>2</sup>
- Werkplaats van ca. 425 m<sup>2</sup>
- Magazijn van ca. 100 m<sup>2</sup>
  - Toilet
  - Pantry

### Eerste verdieping:

- Entresol van ca. 117 m<sup>2</sup>
- Kantoorruimte van ca. 55 m<sup>2</sup>
  - Opslag van ca. 15 m<sup>2</sup>
  - Kantine van ca. 23 m<sup>2</sup>
- Was-/toiletruimte van ca. 22 m<sup>2</sup>

### Buitenterrein :

- ca. 2.000 m<sup>2</sup>

## Huurprijs :

De huurprijs voor het object betreft € 90.000 per jaar excl. BTW en G/W/E.

## Servicekosten

Geen.

## Bijzonderheden

- Ligging en zichtlocatie
- Systeemplafond i.c.m. opbouw/inbouw armaturen
- Grootte van het object
- Buitenterrein inclusief parkeermogelijkheden

## Opleveringsniveau

In huidige staat, schoon, leeg en ontruimd.

## Bestemmingsplan

Het object valt onder bestemmingsplan "Ossenkoppelerhoek" met als enkelbestemming 'Bedrijf'.

## Omgevingsfactoren

Het object ligt in een omgeving waar veel grote bedrijven gevestigd zijn vanwege de ligging aan de Henriette Roland Holstlaan en het nabij gelegen bedrijventerrein Twentepoort.

## Kadastrale gegevens

Gemeente: Almelo

Sectie: H

Nummer(s): 10149

Groot: 4.950 m<sup>2</sup>

## Bouwjaar

1977 (volgens BAG)

## Huurtermijn

Minimale huurperiode 5 jaar.



## Opzegtermijn

12 maanden voor einde huurperiode.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).

## Zekerheidsstelling

Een waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur.

## Omzetbelasting

De huurprijs is belast met 21% BTW. Bent u niet BTW plichtig? Ook geen probleem, vraag naar de voorwaarden.

## Huurovereenkomst

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

## Aanvaarding

In overleg

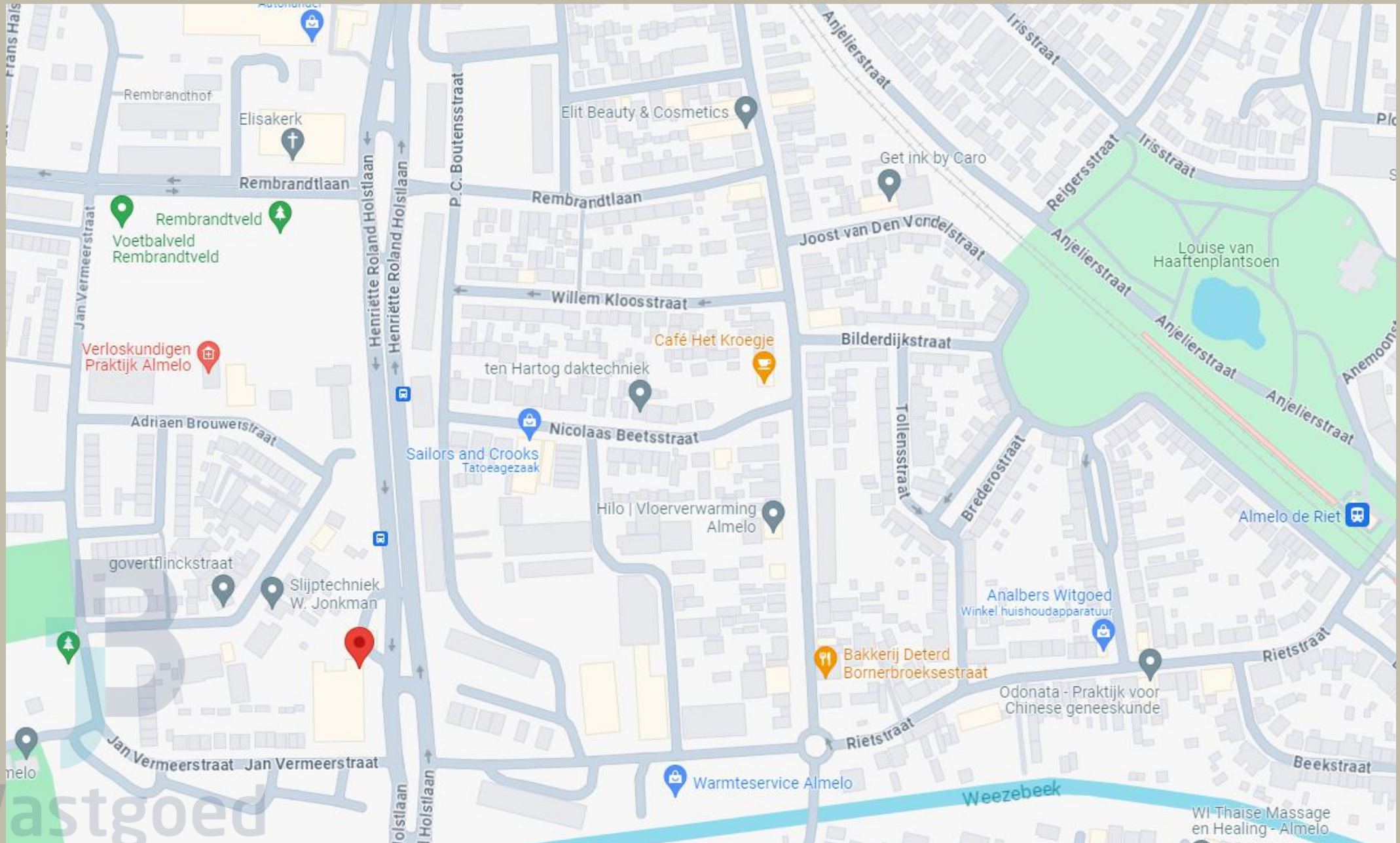
## Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Begane grond	werkplaats	425
	showroom	895
	magazijn	100
1e verdieping	entrosol	117
	kantoorruimte	55
	opslag	15
	kantine	23
	was-/toiletruimte	22
Totaal		
	Buitenterrein	2000

De oppervlakten zijn afkomstig van een plattegrondtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.





## Artikel 3 Bedrijf

## 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. bedrijven zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) in de categorie 1 en 2;
2. kantoren;
3. uitsluitend de verkoop en opslag voor motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
4. een aannemersbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf';
5. een constructiewerkplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats';
6. detailhandel in materialen ten behoeve van het kweken van plantaardige softtdrugs ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - growshop';
7. een groothandel in oude metalen ter plaatse van de aanduiding 'groothandel';
8. een machinefabriek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinefabriek';
9. een sportschool ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum';
10. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
11. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder
12. begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en
13. afvoeren van water;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en groenvoorzieningen.

Met dien verstande dat voorgeschreven afstanden zoals genoemd in de bij deze regels behorende Bijlage 1, Staat van Bedrijfsactiviteiten, in acht worden genomen.

## 3.2 Bouwregels

## 3.2.1 Hoofdgebouwen

1. Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
2. de gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
3. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' bedragen de bouwhoogte en het bebouwingspercentage niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
4. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
5. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 2 meter, tenzij door de bebouwingsgrens anders is bepaald.

## 3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

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

1. de goothoogte en/of bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter;
2. 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;
3. 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 3.2.1 onder a. als hoofdgebouw vergroot kan worden, wordt niet gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

## 3.2.3 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:

1. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' is een luifel ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen teogestaan met een maximale bouwhoogte van 6 meter;
2. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van verlichting bedraagt maximaal 6 meter;

3. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
4. de bouwhoogte van reclamemasten bedraagt maximaal 6 meter;
5. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

### 3.3 Nadere eisen

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.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

#### 3.4.1 Afwijken met betrekking tot hoofdgebouwen

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1:
  - a. onder b. tot een verhoging van het maximaal te bebouwen bebouwingspercentage;
  - b. onder d. tot een vermindering van de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrenzen, mits hier uit oogpunt van brandbeheersing en brandbestrijding geen bezwaar bestaat.
2. De vergunning als bedoeld in lid a. 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 de vergunning uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
  - e. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
  - f. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

### 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.
2. 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;
  - c. detailhandel, met uitzondering van detailhandel in materialen ten behoeve van het kweken van plantaardige softtdrugs ter plaatse van de aanduiding 'growshop';
  - d. horeca;
  - e. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen, met uitzondering van de verkoop en opslag van motorbrandstoffen ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.
3. 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 of op daarvoor gereserveerde parkeerruimte buiten de rijbaan.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5 ten behoeve van het gebruik van gronden voor bedrijven die naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de bedrijven zoals toegelaten in Bijlage 1, Staat van bedrijfsactiviteiten, maar in deze bijlage niet staan vermeld.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3. De vergunning als bedoeld onder a. en b. kan slechts verleend worden, indien:

- a. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
- b. de verkeersveiligheid, brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding gewaarborgd is;
- c. het verlenen van de vergunning uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
- d. de bebouwingskarakteristiek van de straat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

1. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' van het betreffende perceel wordt verwijderd;
2. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats' van het betreffende perceel wordt verwijderd;
3. de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - growshop' van het betreffende perceel wordt verwijderd;
4. de aanduiding 'groothandel' van het betreffende perceel wordt verwijderd;
5. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinefabriek' van het betreffende perceel wordt verwijderd;
6. de aanduiding 'sportcentrum' van het betreffende perceel wordt verwijderd.

b. Burgemeester en wethouders wijzigen het plan zoals genoemd onder a. enkel indien van de mogelijkheid welke gegeven zijn door de aanduiding op het betreffende perceel geen gebruik meer wordt gemaakt.

< Opnieuw zoeken

Henriette Roland Holstlaan 63,  
7606AN Almelo

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Henriette Roland Holstlaan 63, 7606AN Almelo

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

## Ossenkoppelerhoek

Bestemmingsplan Almelo

meer kenmerken

onherroepelijk 09-05-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (6)

- Leiding - Water
- Bedrijf
- Wonen
- Tuin - 1
- Verkeer
- Verkeer

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

- verkoopspunt motorbrandstoffen zonder lpg

Maatvoeringen (2)







INGANG  
ALLE  
AFDELINGEN  
↓







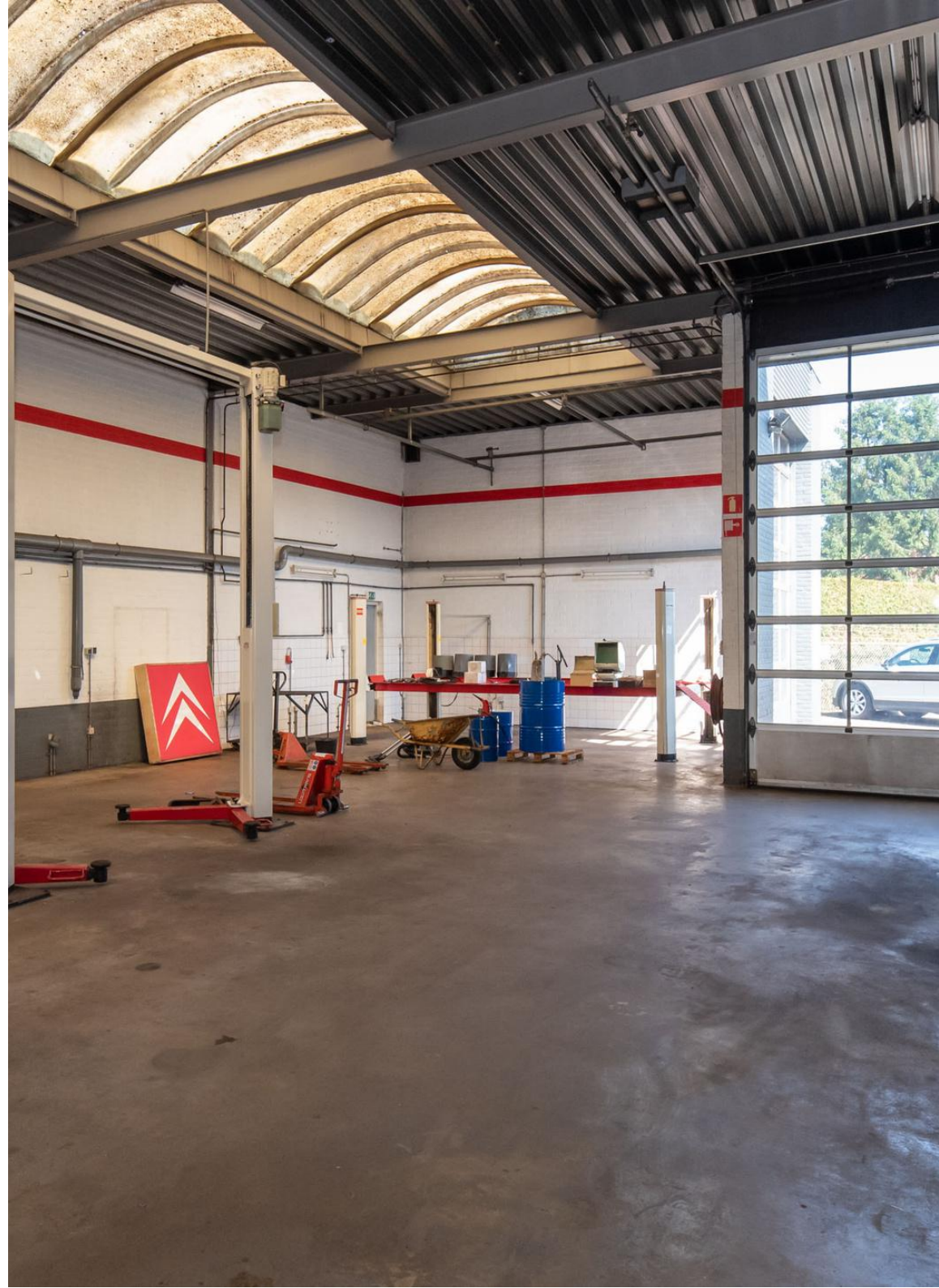








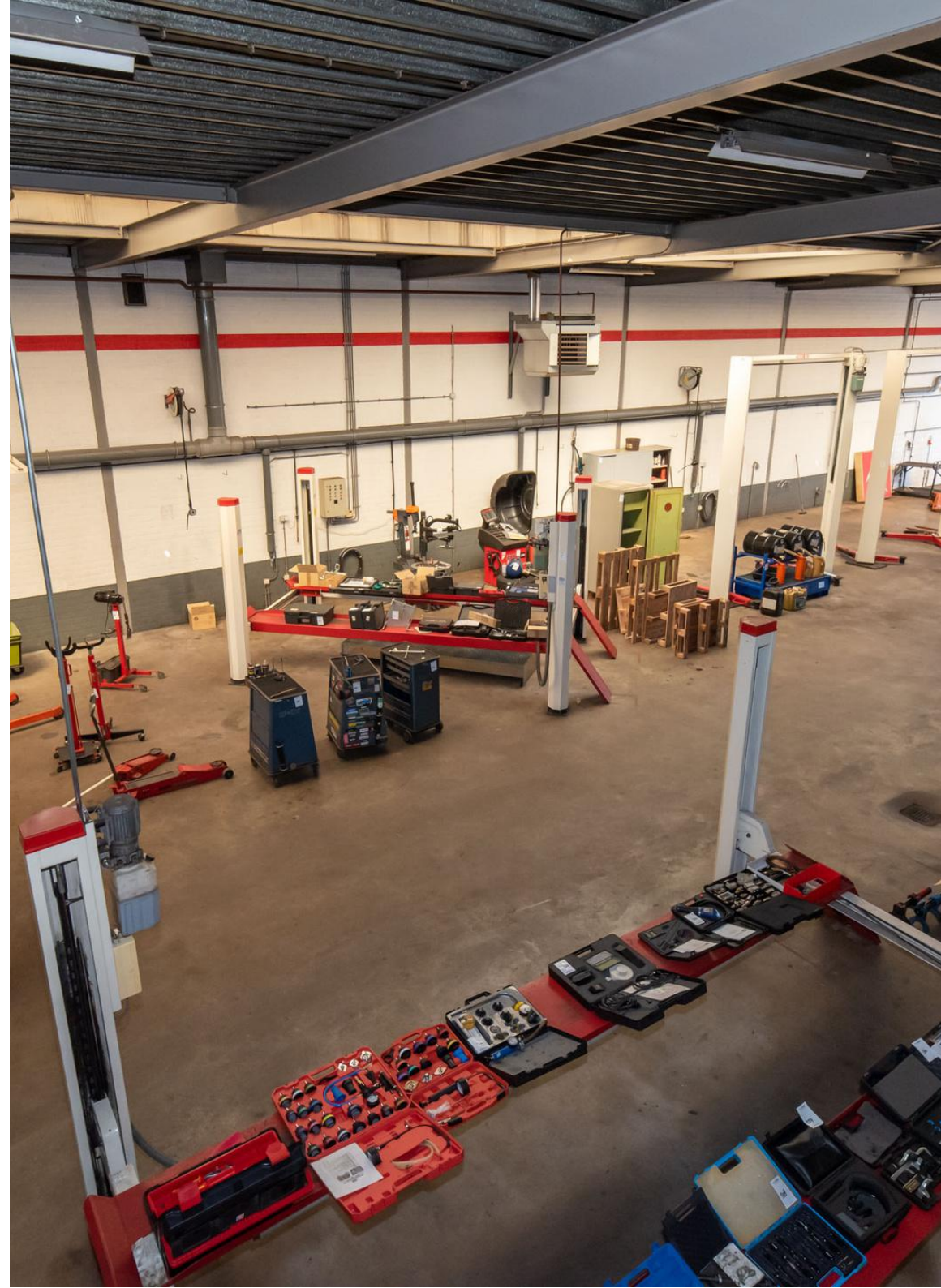


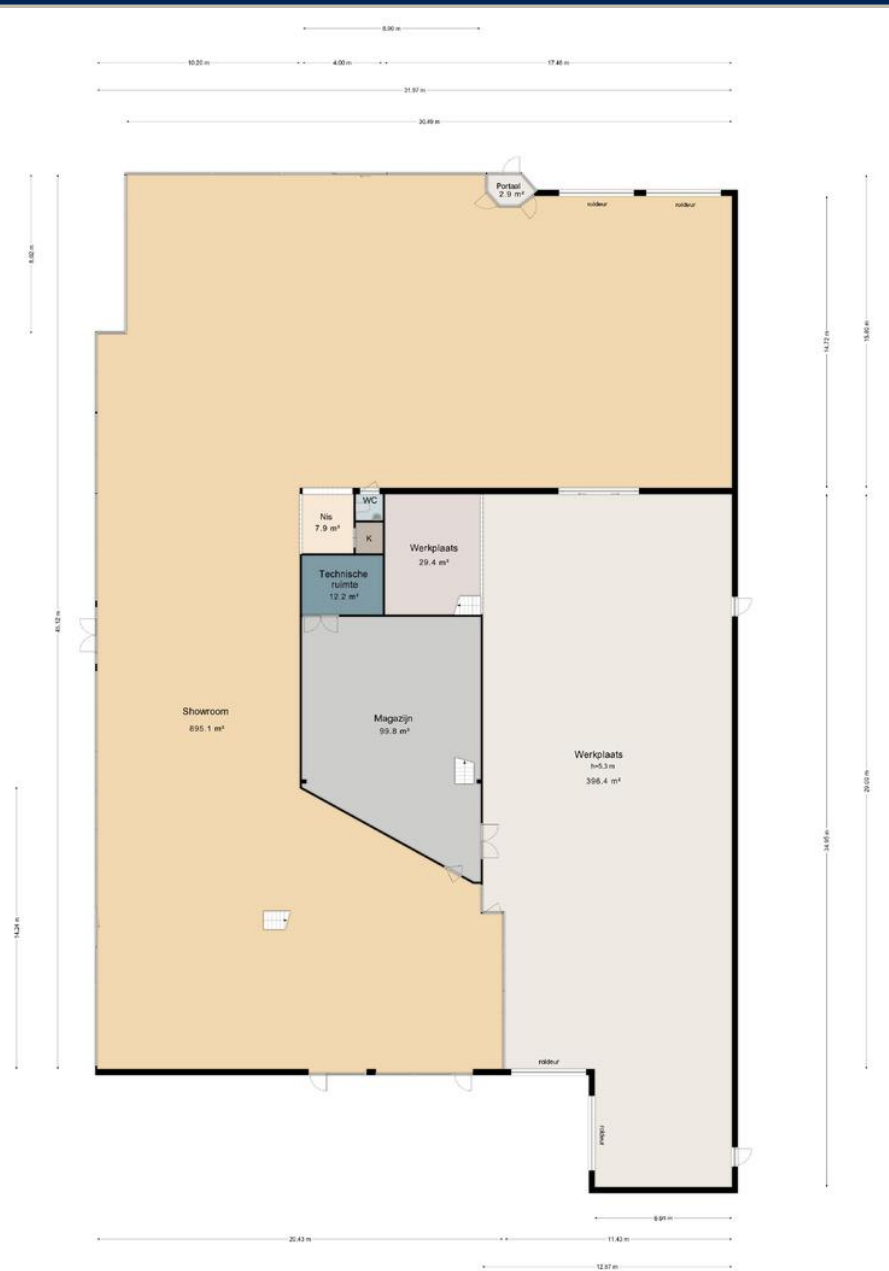






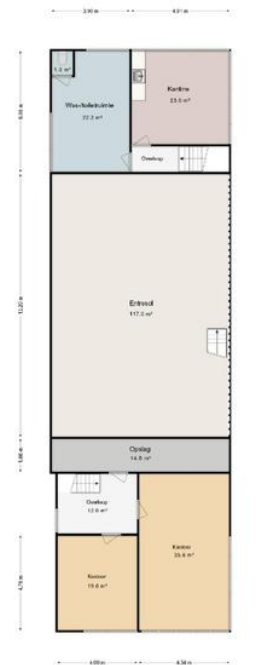






BG

Henriette Roland Holstlaan 63 Almelo  
Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.

**Verdieping**

Henriette Roland Holstlaan 63 Almelo

Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken





Namens de eigenaar wordt de verhuur van dit object begeleid door

**Bert Mulder**  
makelaar RM/RT

06 - 25 38 58 34  
[bert@jbvastgoedadvies.nl](mailto:bert@jbvastgoedadvies.nl)



Ondanks het gegeven dat de inhoud van dit document nauwkeurig is gecontroleerd, kan JB Vastgoed Advies B.V. geen verantwoordelijkheid nemen voor enige geleden schade of verlies als gevolg van welke onjuiste gegevens dan ook weergegeven in dit document. Niets van deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van JB Vastgoed Advies B.V.