



Vastgoed
Advies

Brochure

Virulyweg 25
7602 RG 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 24
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
2003

Huurprijs
€69.000,- per jaar excl. BTW

Huurprijs
€1.495.000,- k.k.

Oppervlakte
ca. 1957 m²

Aanvaarding
In overleg

Parkeren
25 parkeerplaatsen aanwezig

Locatie
Industrieterrein Turfkade Noord Almelo

Hoofdfunctie
Multi-functionele bedrijfsruimte

Soort bouw
Bestaande bouw

Energielabel
A+++

Algemeen

Bij deze mogen wij een multi-functionele bedrijfsruimte te koop aanbieden, het huren van de verdieping behoort tevens tot de mogelijkheden! Het object is in 2003 gebouwd en destijds is bewust gekozen om een energiezuinig object te bouwen. Zo beschikt het object over een energielabel A+++. De eigenaar van het pand heeft afgelopen jaren ca. € 200,- euro per maand moeten betalen voor energie, hetgeen zeer beperkt is in een pand zoals deze. Dit is met name gerealiseerd door de warmtepomp i.c.m. 130 zonnepanelen met een opbrengst van ca. 40.000 kwh. Bij het plaatsen van de zonnepanelen is tevens het dak nog geheel vernieuwd (2021). Het object beschikt over een ruimte showroom op de begane grond met aangrenzend enkele kantoorruimtes en een bedrijfshal. De hal beschikt over een eenvoudige entresolvloer om lichte goederen op te slaan. Boven de showroom is tevens nog een nader te noemen ruimte beschikbaar. Deze is ideaal geschikt als showroom, maar door de aanwezigheid van de hoeveelheid daglicht, utp bekabeling en airco's is het tevens ideaal geschikt voor kantoorruimte! Vanaf deze verdieping heb je een prachtig uitzicht over de Weitemanslanden.

Locatie

Het object is gelegen op industrieterrein Turfkade Noord aan de noordzijde van Almelo op goede stand in de Virulyweg.

Bereikbaarheid

Het object is zowel middels eigen- als openbaar vervoer (goed) te bereiken. Via de Bleskolsingel is de rijkssnelweg A35 op ca. 10 minuten rijden.

Parkeervoorzieningen

Op eigen terrein zijn ca. 25 parkeerplaatsen aanwezig. Daarbij is het object zo gesitueerd dat het mogelijk is een rondje om het pand te rijden.

Indeling/oppervlaktes

Begane grond:
 -Showroom ca 685m²
 -Werkplaats ca 350m²
 -Kantoor en kantine ca 157m²

e Verdieping:

-Entresol 87m²
 -Showroom 835m²
 Huurprijs verdieping
 € 69.000,- euro per jaar excl. BTW

Vraagprijs gehele pand

€ 1.495.000,- k.k.

Servicekosten

Nader te bepalen naar gelang van het gebruik op de verdieping.

Voorzieningen/bijzonderheden

- Bouwjaar: 2003;
- Energielabel A+++;
- Het geheel is voorzien van verwarming middels een grondwarmtepomp;
- 130 zonnepanelen met een opbrengst van circa 40.000 KWH per jaar;
- Dak is omstreeks 2021 vervangen;
- Alarminstallatie;
- Airco-splitunits op de verdieping;
- Draagvermogen op de verdieping 400 kg per m²;
- Systeemplafond i.c.m. led verlichting;
- Pantry/kantine;
- Bedrijfshal voorzien van lichtstraat en verlichtingslijnen;
- Gladde betonvloer;
- Douches op de verdieping.

Bestemmingsplan

Het object valt onder bestemmingsplan 'Noord Turfkade' met als enkelbestemming 'Bedrijf - 4.1' en met functieaanduiding 'sport'.

Kadastrale gegevens

Gemeente Ambt-Almelo

Sectie K

Nummer(s) 2769

Groot 2.380 m²

Bouwjaar

Bouwjaar 2003 (volgens BAG)

Huurtermijn

In overleg met verhuurder. Thans is een flexibel huurtermijn op de verdieping mogelijk.

Opzegtermijn

In overleg met opdrachtgever.

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 een kwartaalverplichting is het uitgangspunt.

Belastingen

De huurprijs is belast met 21% BTW de koopprijs is enkel met 10,4% overdrachtsbelasting belast.

Aanvaarding

In overleg.

Voorbehoud

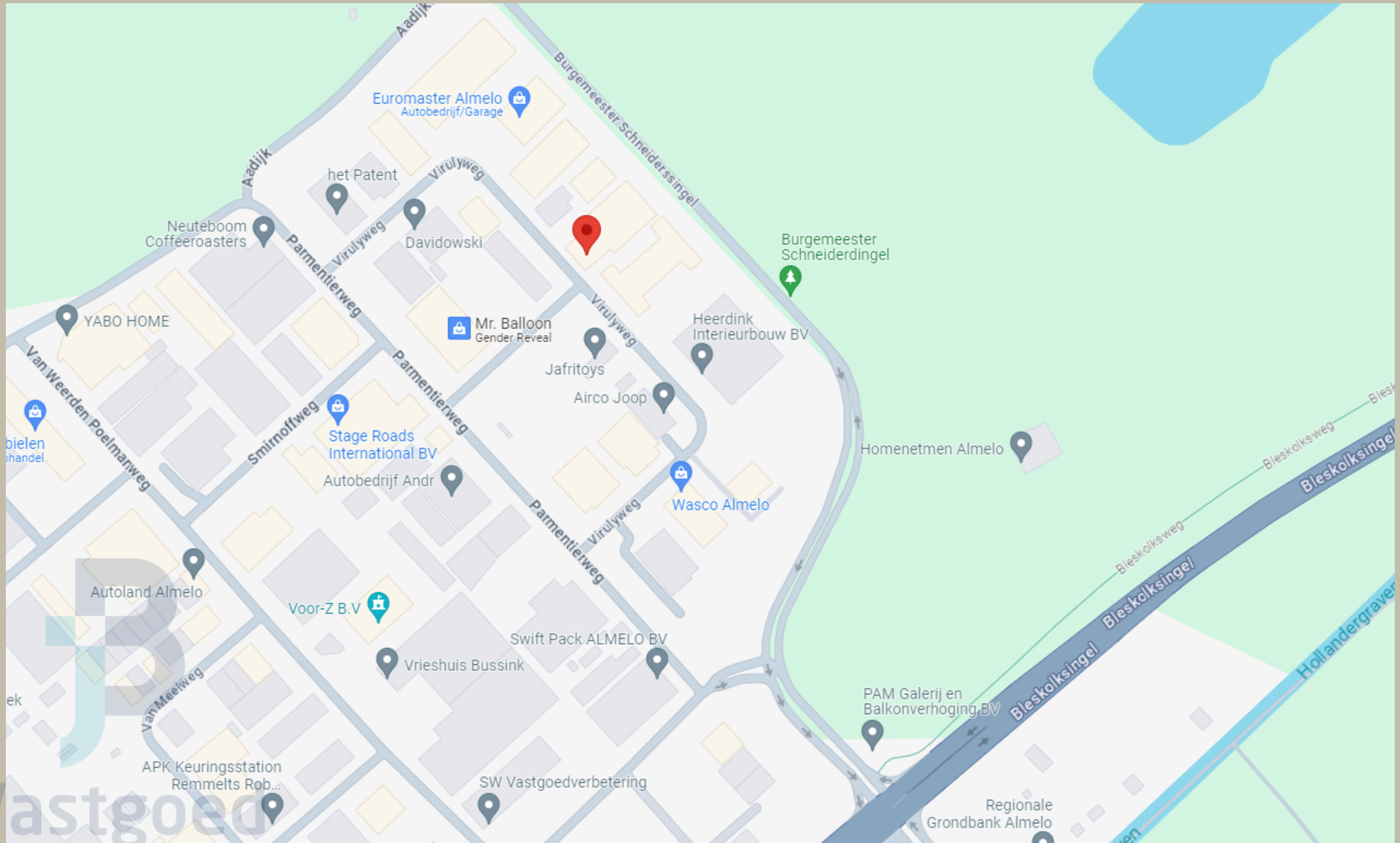
Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

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	Showroom	685
	Werkplaats	350
	Kantoor en kantine	157
1e verdieping	Entresol	87
	Showroom	835



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 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 m²;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'dansschool': een dansschool op de eerste verdieping met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 650 m²;

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. 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 m², 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;
- 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 m³ 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.

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 rampenbestrijdig 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;
 - 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.

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:

- de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt verwijderd;
- de aanduiding 'sport' wordt verwijderd;
- 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.

Omgevingsloket Regels op de kaart Menu

< Opnieuw zoeken

Virulyweg 25, 7602RG Almelo

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Virulyweg 25, 7602RG Almelo

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Noord Turfkade

Bestemmingsplan Almelo

meer kenmerken

onherroepelijk 27-04-2011 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (3)

- Verkeer
- Bedrijf - 4.1
- Tuin

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

- sport
- specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - open opslag

Maatvoeringen (3)

- Maximum bebouwingspercentage terrein (%) (1)













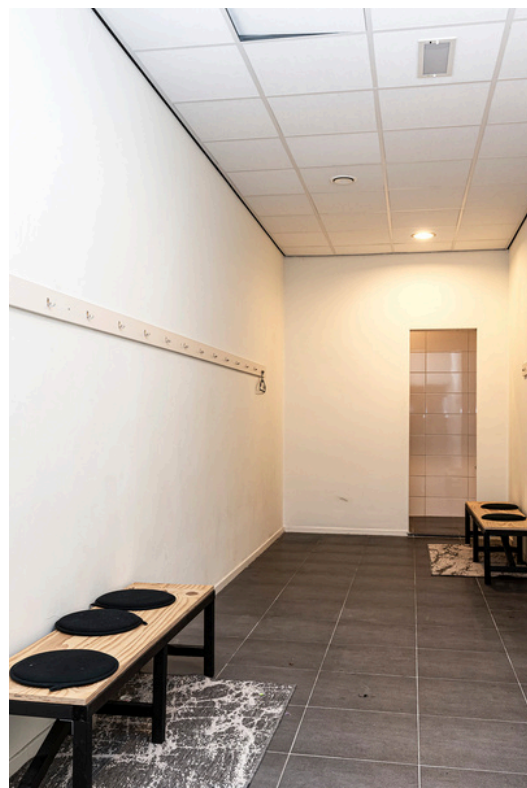


EVENEMENTENKALENDE

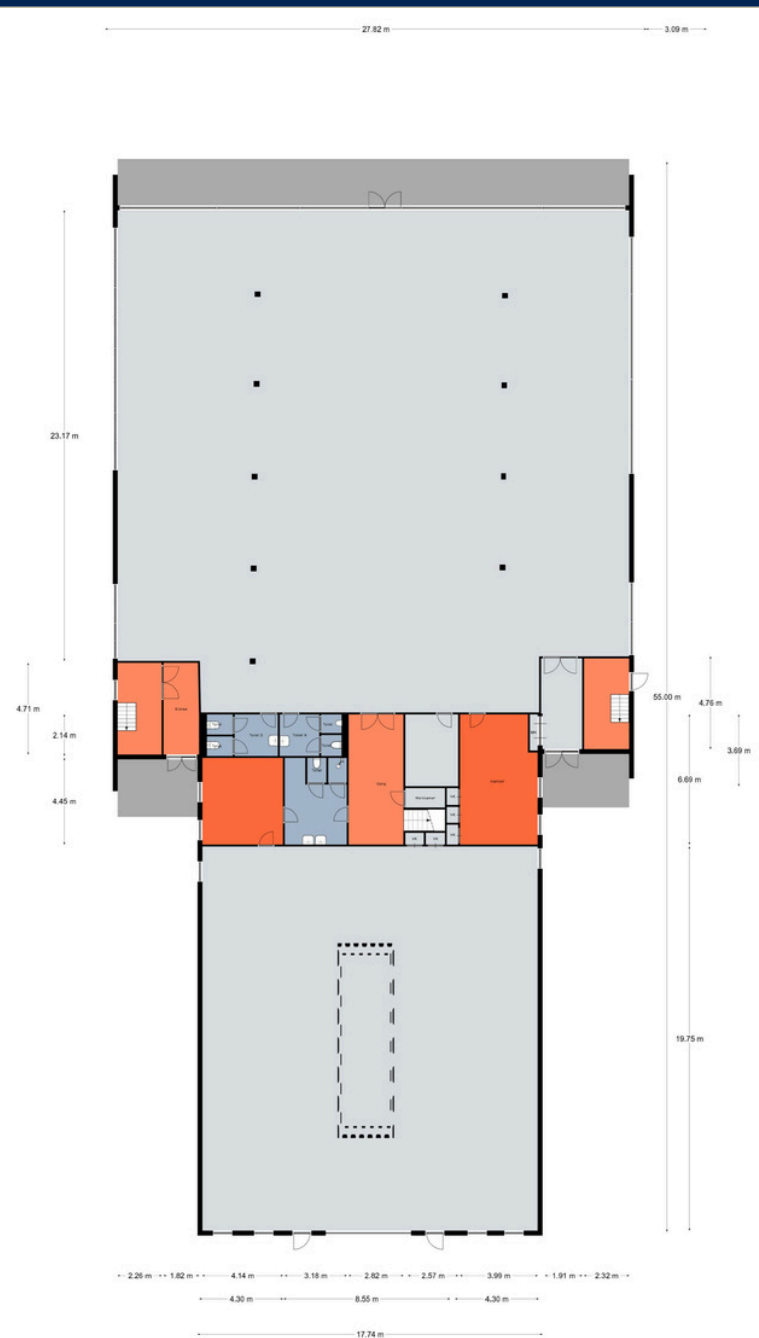
- 15.04.2023 ...
- 24. 06. 2023 Aliny Rotterdam NK
- 01.07.2023 ...

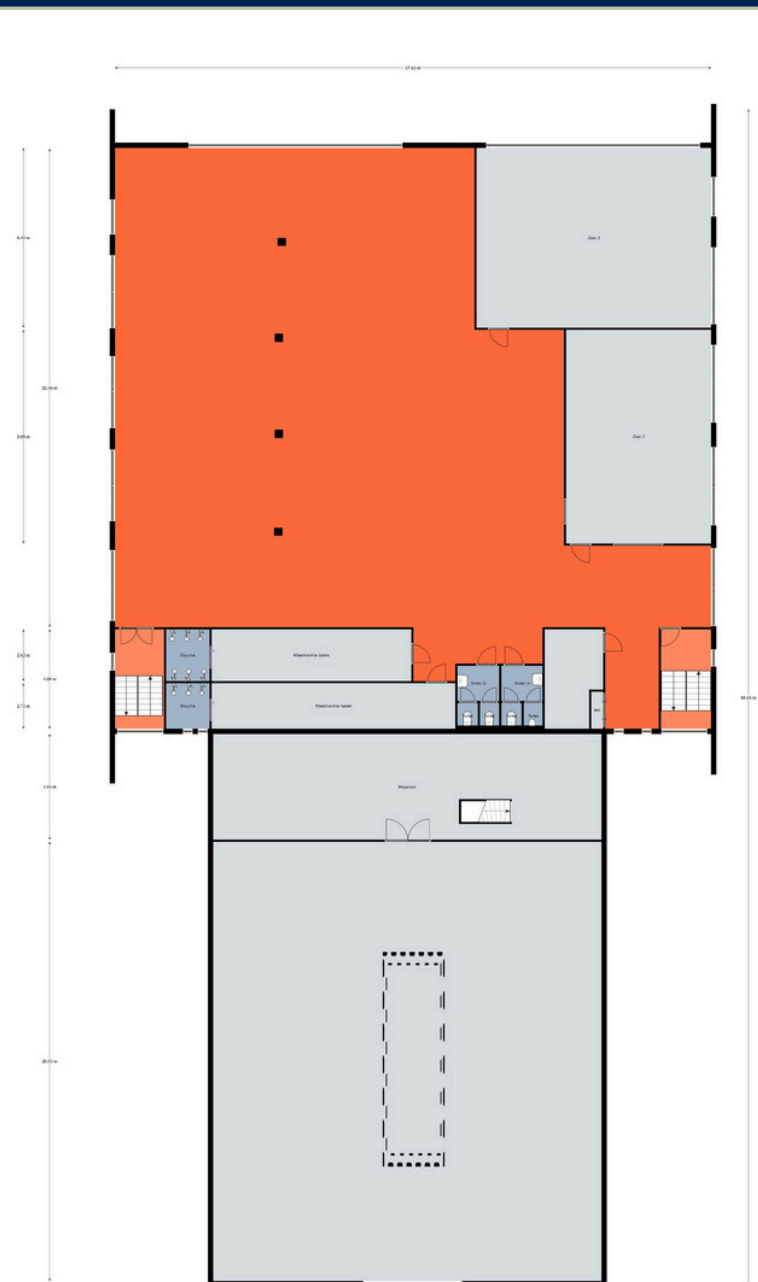












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl





**Namens de eigenaar wordt de verhuur/verkoop
van dit object begeleid door**

Job Zwart
BOG makelaar/RT

06 - 19 96 54 59
job@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.