



Vastgoed
Advies

Brochure

Edisonstraat 17
7601 PS 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 10
Indeling en oppervlakte(n)

04

Pagina 11
Locatiekaart

05

Pagina 12
Bestemmingsplan

06

Pagina 16
Foto's

07

Pagina 26
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
1998

Huurprijs
€ 7.600,- per maand excl. BTW en ex G/W/E/

Oppervlakte
ca. 1.800 m²

Aanvaarding
In overleg

Parkeren
3 eigen parkeerplaatsen voorzijde, verhard
buitenterrein

Locatie
Bedrijvenpark Bornsestraat Almelo

Hoofdfunctie
Multifunctionele bedrijfsruimte

Soort bouw
Bestaande bouw

Te huur! Multifunctionele bedrijfsruimte met kantoor met totale oppervlakte ca. 1.800 m²

Algemeen

Op een goed bereikbare locatie op het bedrijvenpark Bornsestraat Almelo bieden wij deze multifunctionele bedrijfsruimte met kantoorruimte aan. Het object beschikt over 2 bouwlagen met een inpandige goederenlift. Een deel de verdiepingsvloer is eenvoudig te demonteren, waardoor je een groter bedrijfsoppervlak kunt genereren met meer hoogte. De bedrijfsruimte op de begane grond betreft een grote bedrijfshal van ca. 960 m² met kantoor en kantine. Op de eerste verdieping bevindt zich eveneens een kantoorruimte en een grote opslagruimte. Het object heeft een verhard afgesloten buitenterrein.

Locatie

Het object is gelegen aan de Edisonstraat 17, 7601 PS te Almelo, een kleinschalig bedrijventerrein welke aan de kant van Borne/Zenderen is gelegen.

Bereikbaarheid

Het object is uitstekend bereikbaar door haar ligging nabij de Bornsestraat (N743) en de Nijreessingel met in het verlengde de Rijksweg A35/A1. Omliggende dorpen en steden zoals Zenderen, Borne-Hengelo, Albergen, Wierden, Nijverdal en Bornerbroek zijn derhalve goed en snel bereikbaar.

In de directe nabijheid is een bushalte gevestigd waardoor het bedrijfscomplex per openbaar vervoer eveneens goed bereikbaar is. Het NS-treinstation in het centrum van Almelo is op circa 10 minuten rijafstand dan wel 15 minuten fietsafstand gelegen.

Parkeervoorzieningen

Het object beschikt over 3 eigen parkeerplaatsen aan de voorzijde eveneens is er achter het bedrijfscomplex ca. 650 m² verhard buitenterrein gelegen.

Indeling / oppervlaktes

De totale oppervlakte bedraagt ca. 1.800 m², en is als volgt onderverdeeld:

Begane grond:

- Bedrijfsruimte van ca. 773 m²
- Atelier van ca. 108 m²
- Kantine van ca. 18 m²
- Kantoor van ca. 17 m²
- Entree van ca. 25 m²

-

Eerste verdieping:

- Opslag van ca. 770 m²
- Kantoorruimte van ca. 53 m²

Huurprijs

De huurprijs voor het object betreft € 7.600,- per maand excl. BTW en ex G/W/E/

Servicekosten

Niet van toepassing, de nutsvoorzieningen dienen op eigen naam aangesloten te worden.

Voorzieningen

- Goederenlift;
- Overheaddeur – elektrisch bedienbaar;
- Laaddock met elektrische overheaddeur;



- TI-verlichting;
- Kantoorruimte voorzien van systeemplafond met verlichtingsarmaturen;
- Kantineruimte voorzien van keuken;
- 2 aparte toiletruimtes;

Bijzonderheden

- Omheind buitenterrein;
- Vrije hoogte ca. 7 m²;

Opleveringsniveau

In huidige staat.

Bestemmingsplan

Het object valt onder bestemmingsplan "Bedrijventerrein Bornsestraat-Drienemanslanden" met als enkelbestemming "Bedrijf" tot en met categorie 4.1.

Omgevingsfactoren

Het bedrijvenpark 'Bornsestraat' te Almelo heeft een oppervlakte van circa 75 hectare en is gelegen ten zuidoosten van Almelo. Dit bedrijventerrein heeft een eigentijdse uitstraling en wordt gekenmerkt door met name industriële bedrijvigheid. Enkele gebruikers in de omgeving zijn Ganzeboom Transmissies Almelo, Verzinkerij Twente, Boomkamp Trading en VDL Enabling Technologies. Op het bedrijvenpark vindt een collectieve beveiliging plaats vanuit het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO), waarin bedrijvenkring Bornsestraat, Politie, de Gemeente en de Brandweer samenwerken.

Kadastrale gegevens
Gemeente Ambt-Almelo
Sectie G
Nummer(s) 3591 en 4594
Groot tezamen 2.334 m²

Bouwjaar
1998 (volgens BAG)

Huurtermijn
5 jaar, in overleg eventueel kortere periode te bespreken.

Opzegtermijn
12 maanden.

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, kan op korte termijn,

Voorbehoud

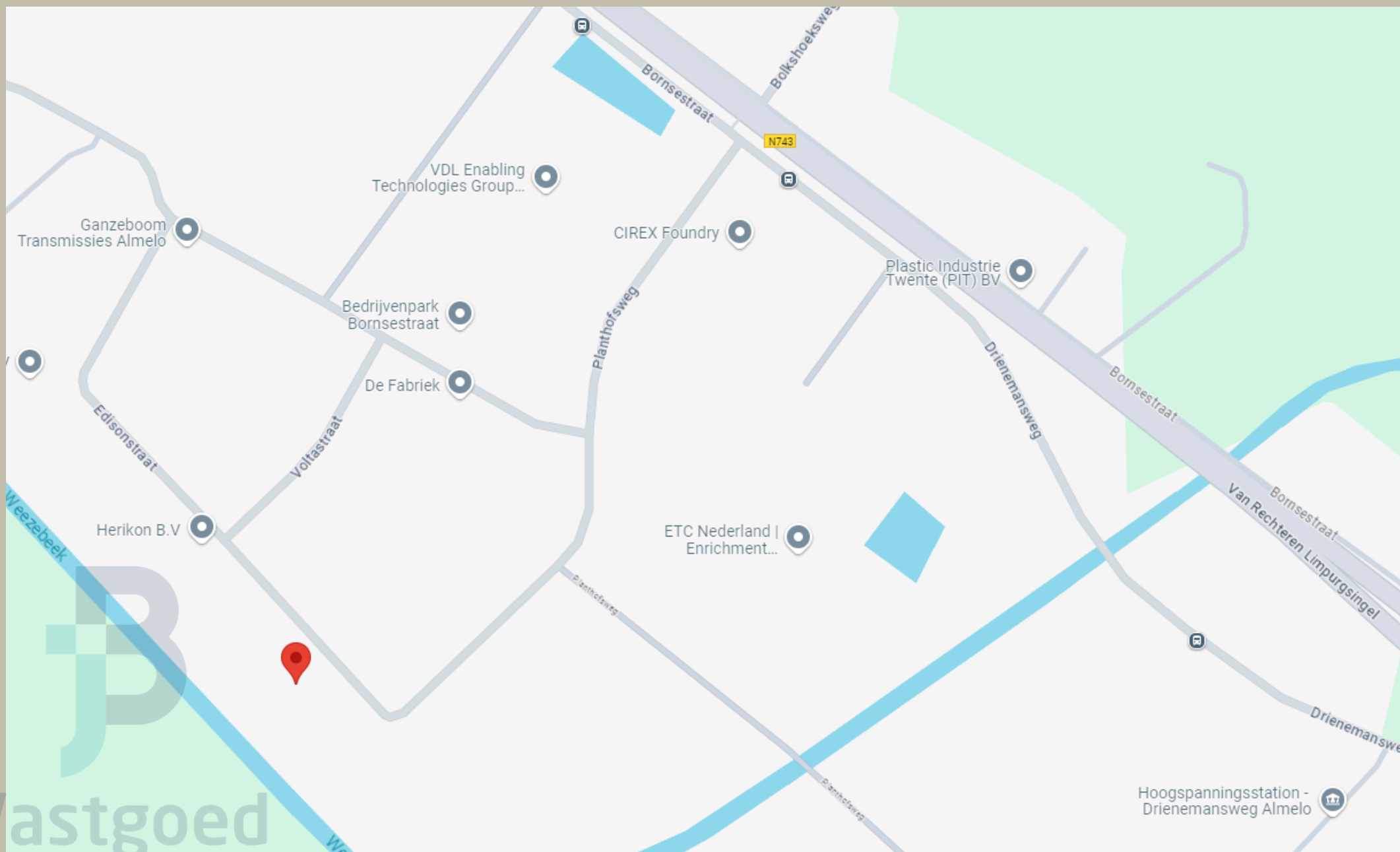
Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

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	bedrijfsruimte	773
	atelier	108
	kantine	18
	kantoor	17
	entree	25
1e verdieping	opslag	770
	kantoor	53
Totaal		1800
	Buitenterrein	650

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 6 Bedrijf - 4.1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 4.1' 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 4.1;
- b. open opslag als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'opslag' (op);
- c. een risicovolle inrichting ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi 10-6';
- d. de opslag- en verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' (vmb);
- e. een slijt- en kweekstoffenbewerkingbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - slijt- en kweekstoffenbewerkingbedrijf' (sb-sk);
- f. een autoreparatiebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'garage' (ga);
- g. verkeersvoorzieningen ten behoeve van het bestemmingsverkeer;
- 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, overige bouwwerken, verhardingen en groenvoorzieningen.

Met dien verstande dat:

- de voorgeschreven afstanden zoals genoemd in de bij deze regels behorende bijlage 1, 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', in acht worden genomen;
- bedrijven die voorkomen in de bij deze regels horende bijlage 2, Staat van geluidsdominante inrichtingen zijn niet toegestaan;
- risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan; uitgezonderd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi 10-6';
- overige risicovolle inrichtingen die niet zijn genoemd in het 'Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen' (BEVI), de plaatsgebonden 10-6 de veiligheidszone van de eigen perceelsgrenzen niet overschrijden;
- zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

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

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' bedraagt het bebouwingspercentage niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale/minimale bouwhoogte' de aanwijzing op de verbeelding geldt;
- d. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter, tenzij door de bouwgrens anders is 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.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken 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 de overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

6.3 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.
- g. ter waarborging van brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding.

6.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1:
 1. onder a. tot de oprichting van bebouwing buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
 2. onder c. een verhoging van de maximale voorgeschreven bouwhoogte met 3 meter;
 3. onder d. ten behoeve van een vermindering van de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrenzen, mits hier uit oogpunt van brandbeheersing en brandbestrijding geen bezwaar bestaat;
 4. onder b. en een bebouwingspercentage toestaan tot 85% van het bouwperceel.

1. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
2. de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen.
3. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;
4. de verkeersveiligheid, brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding gewaarborgd is;
5. het verlenen van omgevingsvergunning uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
6. de bebouwingskarakteristiek van de straat, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
7. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige structuur en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

6.5 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;
 2. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen op de onbebouwde gronden;
 3. bedrijven die voorkomen in de bij deze regels behorende bijlage 2, 'Staat van geluidsdominante inrichtingen';
 4. detailhandelsbedrijven, met uitzondering van activiteiten waarvan op grond van artikel 4.6 onder a1 en a2 omgevingsvergunning is verleend en detailhandel zoals deze bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en die bij omgevingsvergunning is toegestaan;
 5. horecabedrijven.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.5 ten behoeve van:
 1. detailhandel in auto's, boten, caravans en daarmee rechtstreeks verband houdende onderdelen en materialen, 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;
 2. ondergeschikte detailhandel als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - I. er is sprake van ter plaatse vervaardigde artikelen en er is geen sprake van een naar buiten toe zichtbare uitstraling als winkel;
 - 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 25m².
 3. bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 tot en met 4.1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), met uitzondering van bedrijven die zijn opgenomen in bijlage 2, Staat van geluidsdominante inrichtingen;

4. 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 1);

5. 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.

1. De vergunning als bedoeld in lid a kan slechts verleend worden indien:

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 kwaliteit van het gebied.

c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in artikel 6.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat;

1. de aanduiding 'splijt- en kweekstoffenbewerkingbedrijf' van het betreffende perceel wordt verwijderd;

2. de aanduiding 'verkooppunt van motobrandstoffen zonder lpg' van het betreffende perceel wordt verwijderd;

3. de aanduiding 'open opslag' van het betreffende perceel wordt verwijderd;

4. de aanduiding 'garage' van het betreffende perceel wordt verwijderd.

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

Bestemmingsplannen.nl

PLANNAAM OF -NUMMER

, al

at 17, 7601PS Almelo

PROVINCIE (12) RIJK (7)

PLANNEN

RIJK (vastgesteld 2020-03-23)

terrein Bornsestraat-
nslanden
gsplan
lijk (vastgesteld 2018-07-17)

arziening parkeren
gsplan
lijk (vastgesteld 2018-06-05)

IES

svisie_Almelo
sie
(2020-09-29)

Bedrijventerrein Bornse
Drienemanslanden
gemeente Almelo
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld)

PLEKINFO DOCUMENT

243472, 484078

Enkelbestemming
Bedrijf - 4.1

Bouwvlak

Functieaanduiding
garage

Maatvoering

- maximum bebouwing 70%
- maximum bouw

de informatie op deze website is niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van het Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.



17









NOODUITGANG
VRIJHOUDEN

112







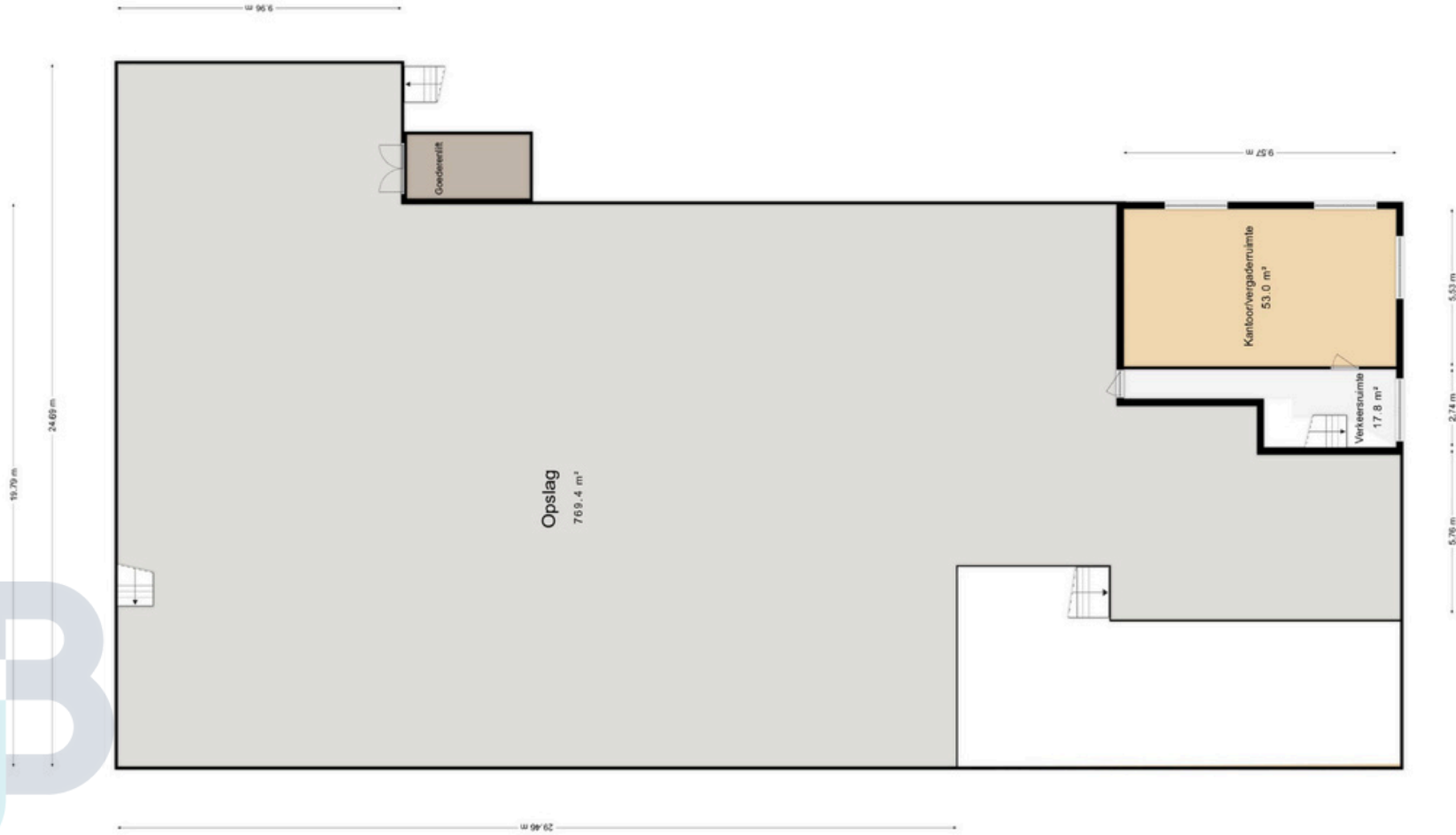






Edisonstraat 17 Almelo
Bijzondere grond

Tekening is indicatief. Maten kunnen in werkelijkheid afwijken.



Edisonstraat 17 Almelo
Verdijpingstresol
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



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.