

Brochure

# Almelo Slachthuiskade 2b 15

7602 CV



Bedrijfsmakelaars gedreven in vastgoed.

# Wij zijn JB Vastgoed Advies

Sinds 2016 is Bert Mulder actief in de vastgoedmarkt, eerst vanuit een kantoor op de Westermaat en tegenwoordig vanuit het eigen gebouw aan de Enschedesestraat 94.

JB Vastgoed Advies bouwt voort op de stevige basis van het al jaren bestaande kantoor MulderNijkamp. Met de groei van het kantoor en de uitbreiding van onze dienstverlening is destijds gekozen voor een nieuwe naam: JB Vastgoed Advies.

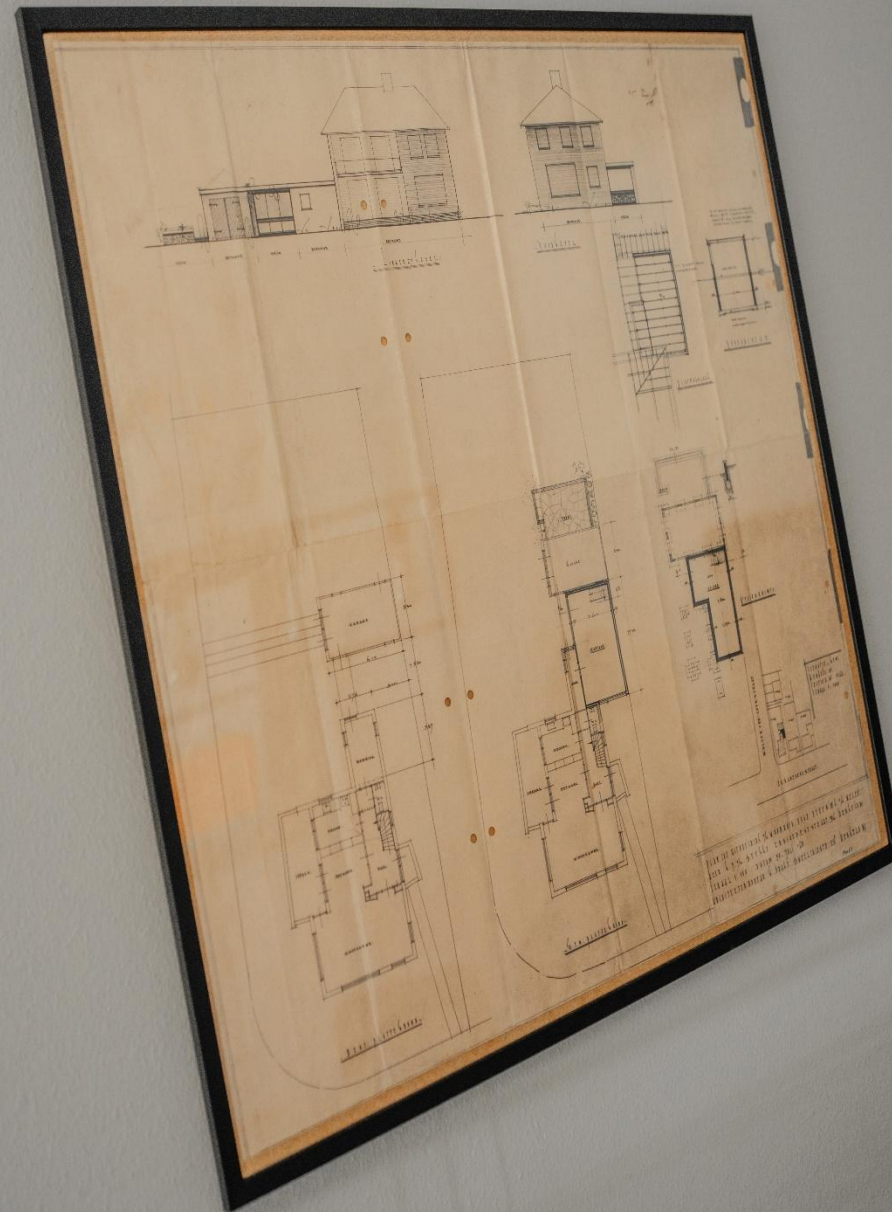
Wij zijn actief in de regio Twente en Overijssel en richten ons op (commercieel) vastgoed, vastgoed beheer, taxaties van zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede de verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.

Enschedesestraat 94

7551 EP Hengelo

074 205 10 18

[info@jbvastgoedadvies.nl](mailto:info@jbvastgoedadvies.nl)



# Even voorstellen



**Bert Mulder RM/RT**

06 25 38 58 34

[bert@jbvastgoedadvies.nl](mailto:bert@jbvastgoedadvies.nl)



**Mieke de Vries**

074 205 10 18

[mieke@jbvastgoedadvies.nl](mailto:mieke@jbvastgoedadvies.nl)



**Eline Kleinsman**

074 205 10 18

[eline@jbvastgoedadvies.nl](mailto:eline@jbvastgoedadvies.nl)



**Tom Senkeldam**

06 43 20 39 00

[tom@jbvastgoedadvies.nl](mailto:tom@jbvastgoedadvies.nl)

# Inhoudsopgave

Omschrijving	5
Locatiekaart	7
Bestemmingsplan	8
Foto's	14
Plattengrond	17
Kadaster	19



# Omschrijving



## Algemeen

Bij deze bieden wij een bedrijfsruimte aan gelegen aan de Slachthuisgade te Almelo. De bedrijfsunit heeft een moderne uitstraling, beschikt over een vrije hoogte van 6 meter, een overheaddeur, krachtstroom, een betonvloer en beschikt over een eigen parkeerplaats.

## Locatie

De unit is op een goede locatie gelegen op het bedrijventerrein "Turfkade/Slachthuisgade", ten noordwesten van het centrum van Almelo.

## Bereikbaarheid

De unit is uitstekend bereikbaar via zowel eigen als openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op enkele minuten loopafstand en binnen enkele minuten bent u op de één van de N-wegen, welke overgaat in de A35.



# Omschrijving

## Huurprijs

De huurprijs voor het object betreft het eerste jaar € 435,- per maand excl. BTW en W/E.

De huurprijs voor het object betreft het tweede jaar € 495,- per maand excl. BTW en W/E.

## Huurtermijn

Uitgangspunt is twee (2) jaar.

## Indeling / oppervlaktes

Het object heeft een totale oppervlakte van ca. 50 m<sup>2</sup>.

## Parkeervoorzieningen

De bedrijfsunit beschikt over vier parkeerplaatsen op eigen terrein.

## Voorzieningen

- Eigen entree;
- Monolithisch afgewerkte begane grondvloer, belastbaar tot 1.250 kg/m<sup>2</sup>;
- Geïsoleerde gevels (rc waarde 3.7 per m2);
- Geïsoleerd dak (rc waarde hal 3,7 per m2, rc waarde kantoor 6,3 per m2);
- Meterkast;
- Handbediende overheaddeur;
- Separate loopdeur;
- Afgedopte vuilwaterafvoer/rioolaansluiting.

## Servicekosten

De servicekosten bedragen € 25,- per maand excl. BTW

De nutsvoorzieningen dienen op eigen naam aangesloten te worden.



# Locatiekaart



# Bestemmingsplan

## Artikel 4 Bedrijf - 3.2

### 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.



# Bestemmingsplan

## 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:

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

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

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



# Bestemmingsplan

## 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

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 behoeve 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.

# Bestemmingsplan

## 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;



# Bestemmingsplan

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;

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 bebouwingskarakteristiek 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.



# Bestemmingsplan

ADRES PLANAAM VAN -NUMMER

slachthuisgade almelo

Slachthuisgade 4a, 7602CV Almelo

GEMEENTE (6) PROVINCIE (33) RIJK (29)

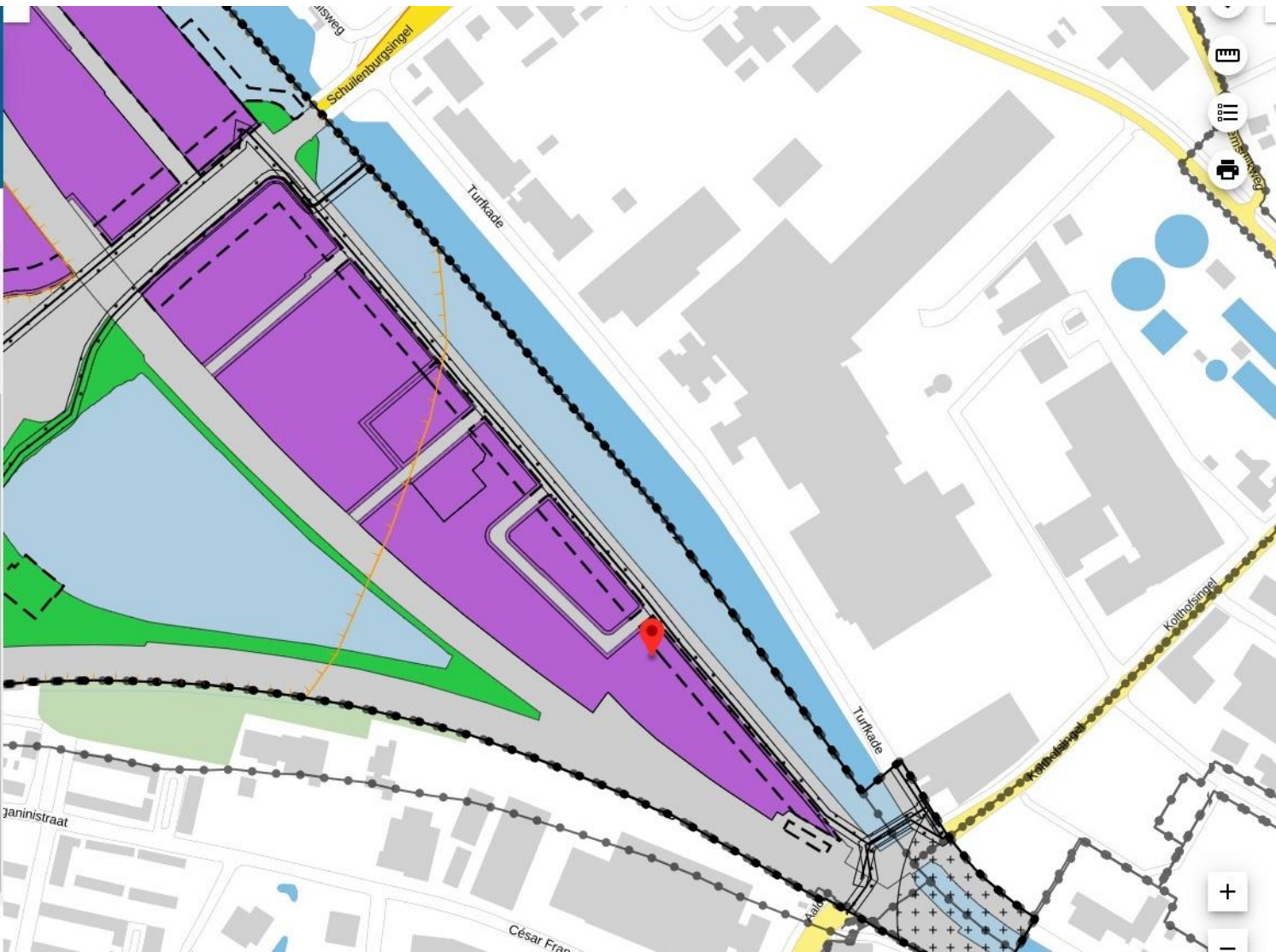
### BESTEMMINGSPANNEN

- R** Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters voorbereidingsbesluit gebruikt (2022-02-16)
- G** Parapluherziening wonen zeggen onherroepelijk (vastgesteld 23-03-2020)
- G** Parapluherziening parkeren zeggen onherroepelijk (vastgesteld 05-06-2018)
- G** Parapluherziening Geluidzone Industrieterreinen Noord zeggen onherroepelijk (vastgesteld 27-01-2015)
- G** Dollegoor-Slachthuisgade zeggen onherroepelijk (vastgesteld 18-11-2014)

### STRUCTUURVISIES

- G** Omgevingsvisie\_Almelo structuurvisie gebruikt (2020-09-29)

Verberg plannen



Almelo  
zeggen  
onherroepelijk (vastgesteld 18-11-2014)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

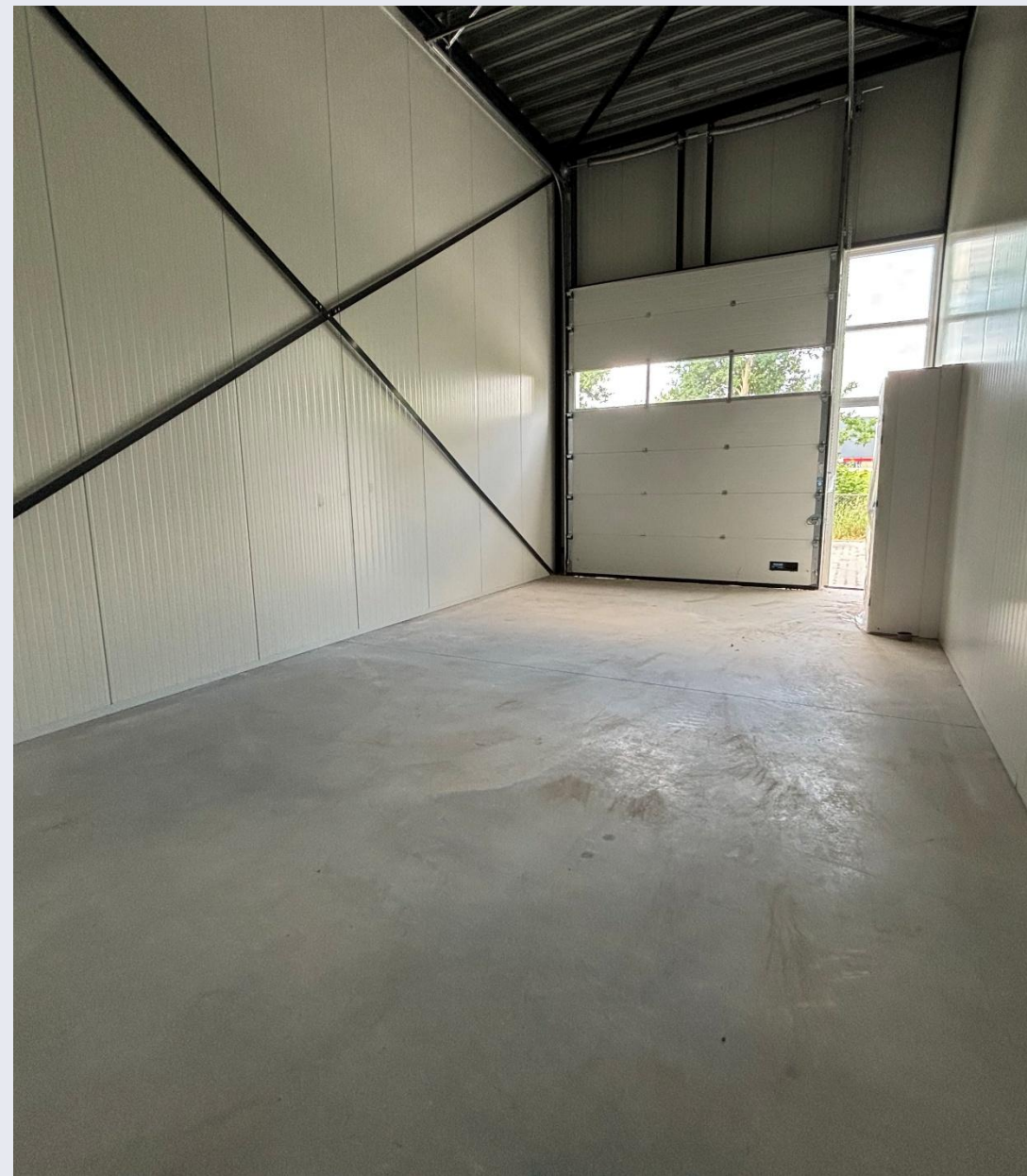
240590.5, 486993.8

enkelbestemming  
Bedrijf - 3.2

Bouwvlak

# Foto's







# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadaster



Interesse in  
Slachthuis  
kade 2b  
15?

Neem contact op  
met Tom

06 43 20 39 00

tom@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.*