

| Brochure

Almelo Slachthuiskade 2b11 7602 CV



Bedrijfsmakelaars gedreven in vastgoed.

Wij zijn JB Vastgoed Advies

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.

Enschedesestraat 94

7551 EP Hengelo

074 205 10 18

info@jbvastgoedadvies.nl



Even voorstellen



Bert Mulder RM/RT

06 25 38 58 34

bert@jbvastgoedadvies.nl



Job Zwart RT

06 19 96 54 59

job@jbvastgoedadvies.nl



Mieke de Vries

074 205 10 18

mieke@jbvastgoedadvies.nl



Eline Kleinsman

074 205 10 18

eline@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

06 43 20 39 00

tom@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

Omschrijving	6
Indeling en oppervlakte(n)	7
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
Foto's	15
Plattengrond	17
Kadaster	18



Omschrijving



Algemeen

Op zoek naar een compacte en representatieve bedrijfsruimte? Deze moderne bedrijfsunit van circa 75 m² aan de Slachthuisgade biedt precies wat je nodig hebt. Gelegen op een goed bereikbare locatie, ideaal voor ondernemers, zzp'ers of als investering. De bedrijfsunit heeft een moderne uitstraling, beschikt over een vrije hoogte van 6 meter, een overheaddeur, krachtstroom, een betonvloer en heeft een eigen parkeerplaats.

Locatie en Bereikbaarheid

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

Parkeervoorzieningen

De bedrijfsunit beschikt over één parkeerplaats op eigen terrein.

Omschrijving

Vraagprijs

€ 97.000,- excl. BTW en overdrachtsbelasting.

Indeling / oppervlaktes

Het object heeft een totale oppervlakte van ca. 75 m².

Servicekosten/VvE kosten

De VvE bijdrage bedraagt € 60,33 excl. BTW per maand.

Voorzieningen/Bijzonderheden

- Eigen entree;
- Monolithisch afgewerkte begane grondvloer, belastbaar tot 1.250 kg/m²;
- 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.

Opleveringsniveau

In huidige staat.

Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M ²
Begane grond	Bedrijfsruimte	75
Totaal		75

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.



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.

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:

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

Bestemmingsplan

- 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.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de toegestane bouwhoogte van de hoofdgebouwen;
- c. het bepaalde ten aanzien van het maximale bebouwingspercentage zoals bepaald in artikel

4.2.1 is van toepassing;

- 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.

4.2.3 Overige bouwwerken

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

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

- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

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.

Bestemmingsplan

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 hoeve 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.

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;

Bestemmingsplan

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

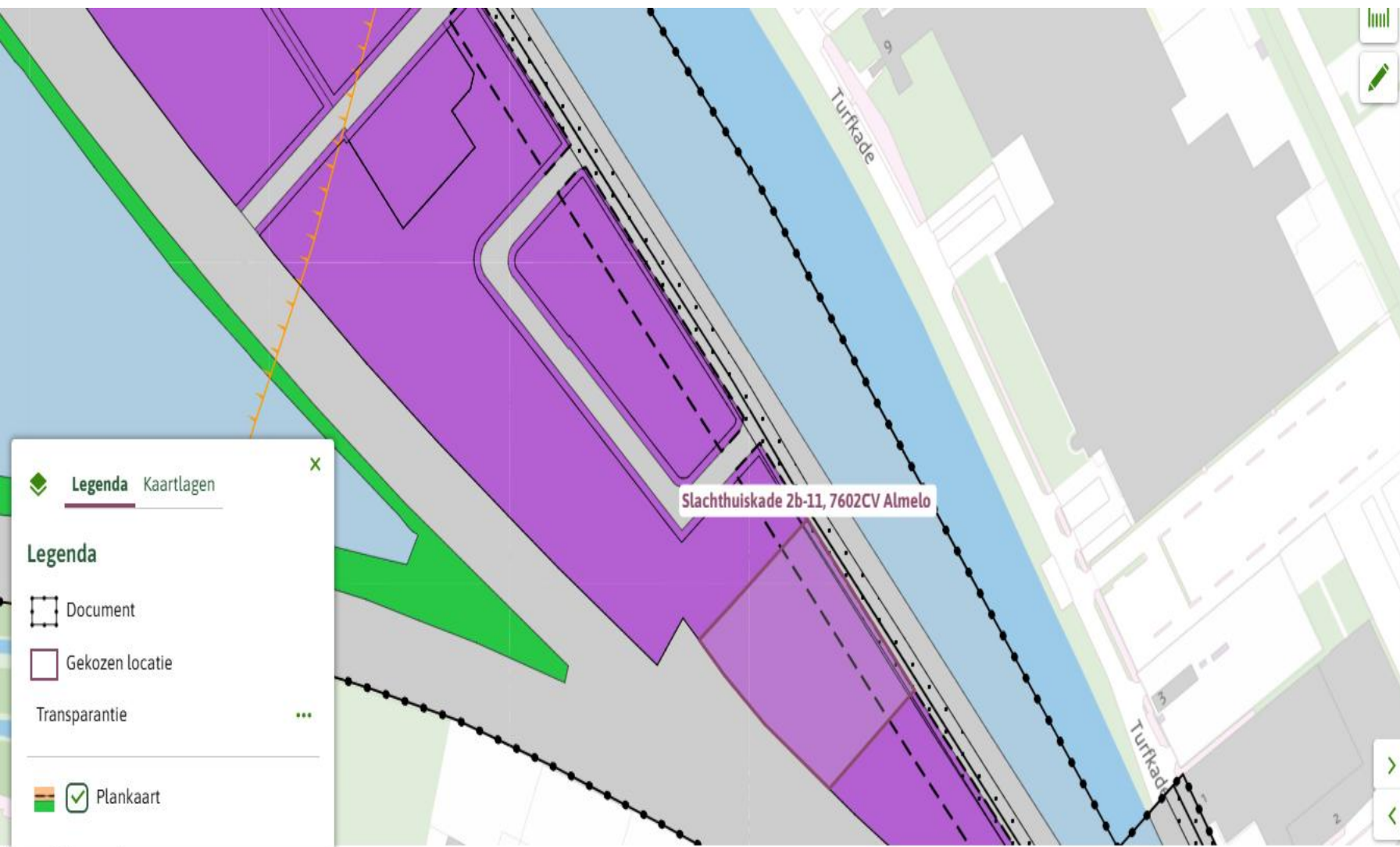
van het groepsrisico.

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;
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;

Bestemmingsplan

- 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 m².
 - 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



Bestemmingsvlakken (4)

Leiding - Riool >

Bedrijf - 3.2 >

Verkeer >

Verkeer - Railverkeer >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak >

Functieaanduidingen (1)

specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - open opslag >

Foto's

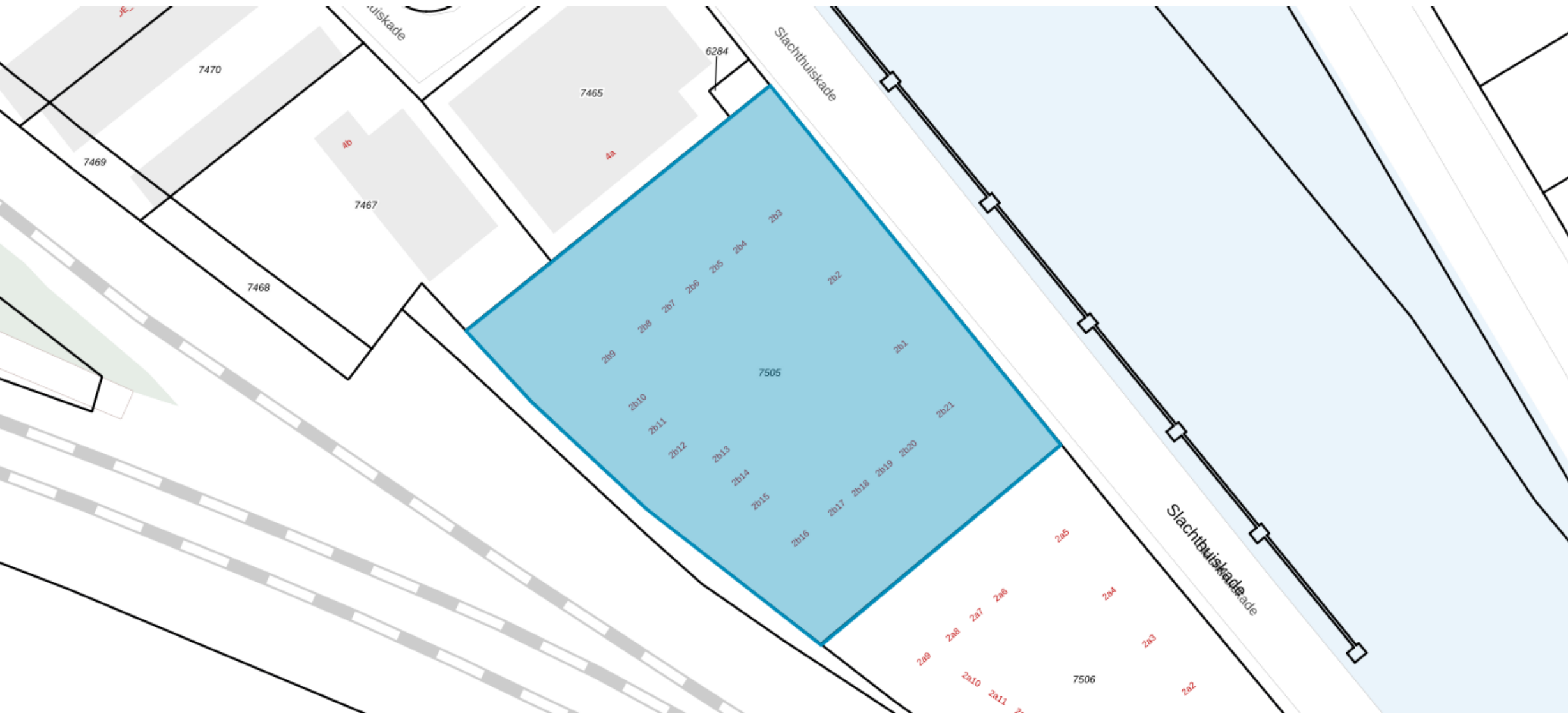




Plattegrond



Kadaster



Interesse in Slachthuiskade 2b11? 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.