

Brochure

Almelo
Buitenhavenweg 8
7604 PW



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 02 38 58 34

bert@jbvastgoedadvies.nl



Job Zwart RT

06 19 96 54 59

job@jbvastgoedadvies.nl



Mieke de Vries

074 205 10 18

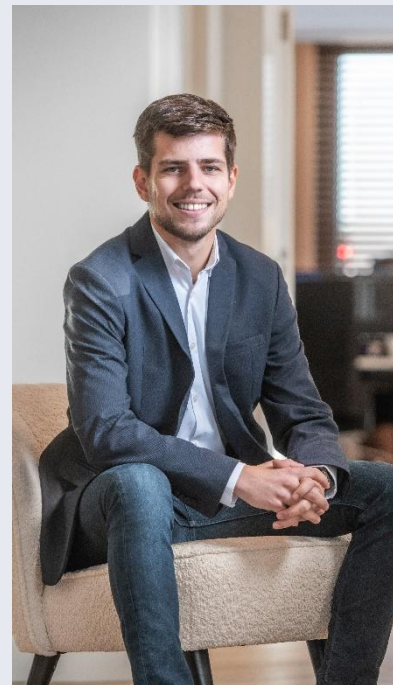
mieke@jbvastgoedadvies.nl



Eline Kleinsman

074 205 10 18

eline@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

074 205 10 18

tom@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

Omschrijving	6
Indeling en oppervlakte(n)	7
Locatiekaart	8
Bestemmingsplan	9
Foto's	13
Plattengrond	19
Kadaster	21



Omschrijving



Algemeen

Uitstekend gelegen aan de rondweg van Almelo op industrieterrein Buitenhaven bieden wij deze multifunctionele bedrijfsruimte met kantoren te huur aan. De ruimte is onder meer geschikt voor productie, magazijn, opslag / overslag in combinatie met kantoor.

Locatie/Bereikbaarheid

Het object is gelegen aan de buitenhavenweg, een zijstraat van de Weezebeeksingel en is uitstekend te bereiken, zowel met eigen als met het openbaar vervoer. De A35 is gelegen op ca. 7 autominuten.

Parkeervoorzieningen

Aan de voorzijde beschikt deze bedrijfsunit over een buitenterrein geschikt voor ca. 5 personenauto's.

Indeling / oppervlaktes

Het object heeft een totale oppervlakte van ca. 375 m² welke als volgt is onderverdeeld:

Begane grond:

Ca. 300 m² bedrijfsruimte

Ca. 50 m² kantoorruimte, keuken, toilet

Eerste verdieping:

Ca. 25 m² kantoorruimte



Omschrijving

Huurprijs

De huurprijs voor het object bedraagt € 2.150,- per maand excl. BTW en G/W/E.

Servicekosten

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

Huurtermijn

Minimale huurperiode 2 (twee) van jaar.

Zekerheidsstelling

Een waarborgsom ter grootte van 3 (drie) maanden huur.

Voorzieningen

Bedrijfsruimte:

- gladde betonvloer;
- gasheater;
- overheaddeur (afm. 4mx4,5m).

Kantoren:

- 3 kantoorruimten;
- kantine met pantry;
- alarmsysteem;
- gescheiden toilet;
- patchkast;
- ramen v.v. lamellen;
- verwarmd middels radiatoren;
- systeemplafond met verlichtingsarmaturen.

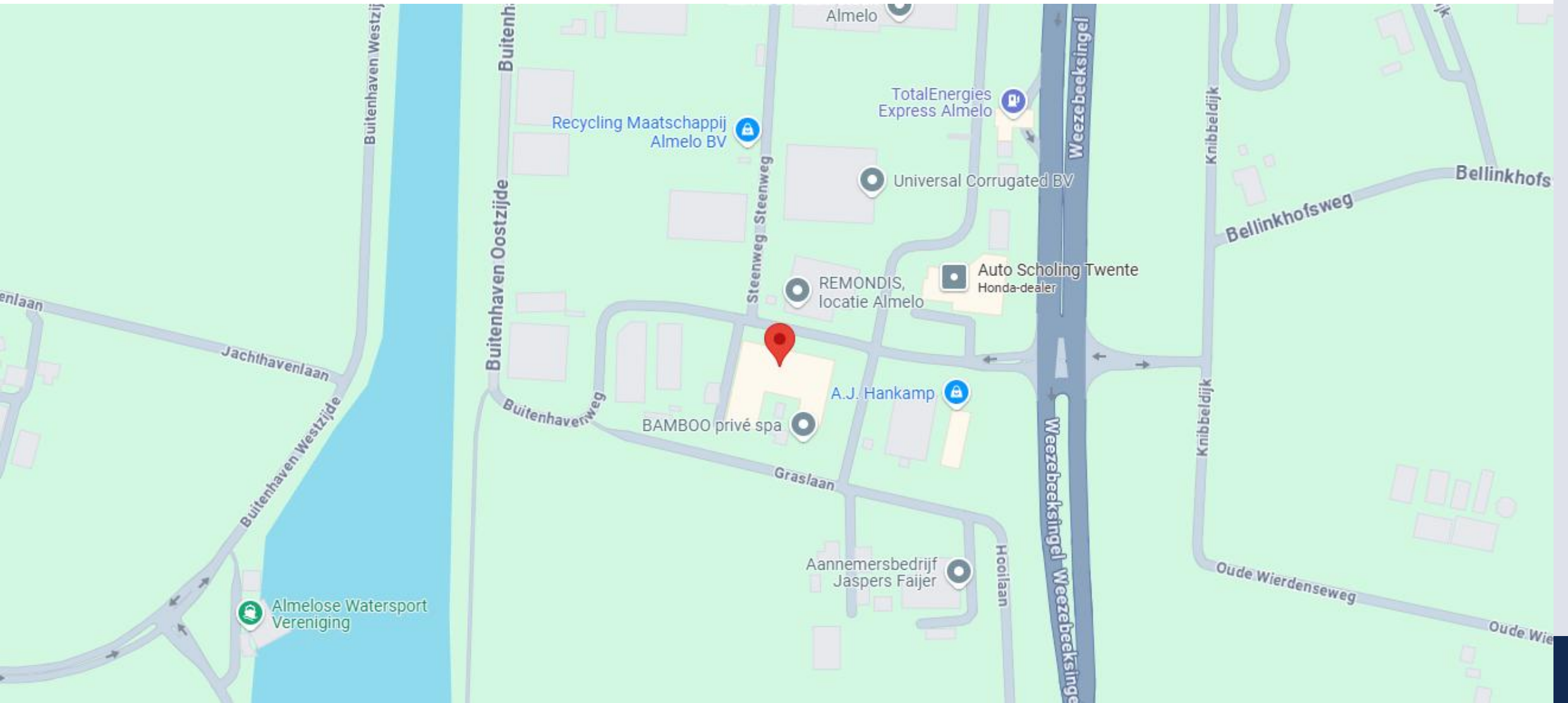


Indeling & Oppervlakte(n)

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in M ²
Begane grond	Bedrijfsruimte	300
	Kantoorruimte	50
Eerste verdieping	Kantoorruimte	25
Totaal		375

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 3 BEDRIJFSDOELEINDEN (BD) A.

Doeleindenomschrijving 1. De op de plankaart voor "Bedrijfsdoeleinden (BD)" aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. het uitoefenen van bedrijven/bedrijvigheid die voorkomen/voorkomt in de milieucategorieën 1 en 2, zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten, en welke op de plankaart nader zijn/is aangeduid als bestemmingscategorie "B2"; b. het uitoefenen van bedrijven/bedrijvigheid die voorkomen/voorkomt in de milieucategorieën 2 en 3, zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten, en welke op de plankaart nader zijn/is aangeduid als bestemmingscategorie "B3"; c. het uitoefenen van bedrijven/bedrijvigheid die voorkomen/voorkomt in de milieucategorieën 2 tot en met 4, zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten, en op welke op de plankaart nader zijn/is aangeduid als

bestemmingscategorie "B4"; d. het uitoefenen van bedrijven die voorkomen/voorkomt in de milieucategorieën 2 tot en met 4, zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede bedrijven/bedrijvigheid die voorkomen/voorkomt in de milieucategorie 5, voorzover de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten vermelde 'grootste afstand' niet meer bedraagt dan 500 m en welke op de plankaart nader zijn/is aangeduid als bestemmingscategorie "B4+"; e. een benzineservicestation, met LPG, alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding "benzineservicestation met LPG toegestaan" voorzover de doorzet van LPG niet meer bedraagt dan 1000 m³ per jaar; f. een puinbreker, alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding "puinbreker toegestaan"; g. metaalprodukten producerende bedrijven, alleen op het perceel dat is voorzien van de aanduiding "metaalprodukten producerende bedrijven toegestaan"; h. op en

overslag, sorteren en verkleinen (met uitzondering van schredde) van metalen en nonferro op het perceel dat is voorzien van de aanduiding "op- en overslag, sorteren en verkleinen van metalen en nonferro toegestaan". i. bedrijfsafval op- overslag en inpandige sortering op het perceel dat is voorzien van de aanduiding "bedrijfsafval op- overslag en sortering inpandig toegestaan"; j. bedrijfswoning toegestaan op het perceel dat is voorzien van de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan"; k. kinderspeelpaleis toegestaan op het perceel dat is voorzien van de aanduiding "kinderspeelpaleis toegestaan". l. ontsluitingswegen en langzaamverkeerroutes; - met de daarbij behorende andere werken en andere bouwwerken welke passen binnen de bestemming, groenvoorzieningen en bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut.

Bestemmingsplan

Met dien verstande dat: - de voorgeschreven afstanden zoals genoemd in de bij deze voorschriften behorende Bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten, in acht worden genomen; - risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen," slechts zijn toegestaan op de percelen welke zijn voorzien van de aanduiding "Br." voorzover de toepasselijke grenswaarden of richtwaarden voor het risico en de Bestemmingsplan Buitenhaven - Noordbroek 35 risicoafstanden, de rond met deze aanduiding aangegeven percelen gelegen veiligheidscontour, niet worden overschreden; - kwetsbare objecten niet zijn toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven effectafstanden; 2. Van het bepaalde in A lid 1, zijn uitgezonderd: a. bedrijven welke voorkomen in bij deze voorschriften behorende Bijlage III, Staat van geluidsdominante inrichtingen; b. detailhandelsbedrijven, met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of

geproduceerde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsactiviteiten en met uitzondering van activiteiten waarvoor op grond van E, onder 4 van dit artikel vrijstelling is verleend; c. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen; d. bedrijven met open opslag buiten de op de kaart aangegeven gronden waar open opslag is toegestaan. B. Bebouwingsbepalingen Op gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden (BD)" mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met uitzondering van bedrijfswoningen, met dien verstande dat: a. de gebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd; b. voor het bebouwingspercentage de aanwijzingen op de plankaart gelden; dit bebouwingspercentage wordt berekend over de gronden die zijn gelegen binnen het bouwperceel; c. voor de bouwhoogte de aanwijzingen op de plankaart gelden; d. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen ten

minste 3 meter bedraagt; e. de goothoogte van nutsvoorzieningen maximaal 3 m en de oppervlakte van deze voorzieningen maximaal 125 m² bedraagt; f. de hoogte van andere bouwwerken 1. voorzover de bouwwerken zijn gelegen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, maximaal de toegestane bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt; 2. voorzover het bouwwerk buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak is gelegen, maximaal 2 meter bedraagt met uitzondering van: - (reclame)masten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen; - terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 3 m mag bedragen. C. Vrijstellingsmogelijkheden 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 vrijstelling te verlenen: van het bepaalde in lid A: Voor het gebruik van gronden op de plankaart aangegeven voor "Bedrijfsdoeleinden BD" ten behoeve van: a. die bedrijven/bedrijvigheid welke

Bestemmingsplan

niet zijn/is vermeld in de bij deze voorschriften behorende Bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten en die naar aard en invloed zijn gelijk te stellen: - met de in lid 1, sub a genoemde bestemmingscategorie "B2" bedoelde bedrijven/bedrijvigheid; - met de in lid 1, sub b genoemde bestemmingscategorie "B3" bedoelde bedrijven/bedrijvigheid; - met de in lid 1, sub c genoemde bestemmingscategorie "B4" bedoelde bedrijven/bedrijvigheid; - met de in lid 1, sub d genoemde bestemmingscategorie "B4+" bedoelde bedrijven/bedrijvigheid. Bestemmingsplan Buitenhaven - Noordbroek 36 b. het vestigen van een bedrijf/bedrijvigheid behorende tot een naast hogere categorie als toegestaan volgens de plankaart; c. de vestiging c.q. uitoefening van een risicovolle inrichting, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, met dien verstande dat de toepasselijke grenswaarden, richtwaarden voor het risico en de risicoafstanden ten aanzien van (geprojecteerde) kwetsbare objecten in acht

worden genomen; d. de vestiging c.q. uitoefening van overige risicovolle inrichtingen, met dien verstande dat de toepasselijke grenswaarden, richtwaarden voor het risico en de risicoafstanden ten aanzien van (geprojecteerde) kwetsbare objecten in acht worden genomen; e. de vestiging van kantoren binnen de op de plankaart aangegeven effectafstanden met inachtneming van het bepaalde in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen; f. de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen, waterpartijen en parkeervoorzieningen; g. open opslag, uitsluitend waar dit volgens de kaart is toegestaan; h. voorzieningen van openbaar nut; i. watergangen; j. havens en loswallen; van het bepaalde in lid B. a. onder a. teneinde de bebouwing op te richten buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak; b. onder b. tot verhoging van het bebouwingspercentage met ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel; c. onder c. voor de verhoging van de

maximaal voorgeschreven bouwhoogte met 3 meter; d. onder d. ten behoeve van de vermindering van de voorgeschreven afstanden tot de perceelsgrenzen; e. onder f. tot verhoging van de maximale hoogte van (reclame)masten en verlichtingsarmaturen met maximaal 4 meter; f. onder f. tot verhoging van de maximale hoogte van terreinafscheidingen met maximaal 2 meter; 2. Vrijstelling, zoals bedoeld in lid 1 wordt slechts verleend, indien: - De afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficiënt gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen; - de functionele en ruimtelijke structuur niet onevenredig worden aangetast; - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast; - de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding is gewaarborgd;

Bestemmingsplan

- op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is. D. Nadere eisen Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken en bouwpercelen alsmede de inrichting van de gronden voor wat betreft de aanleg en omvang van parkeer- en groenvoorzieningen en de aanleg en profilering van toegangs- en ontsluitingswegen, indien dit noodzakelijk is: a. ter waarborging van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse; b. voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing; c. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken; d. ter waarborging van de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding; e. in verband met de gewenste parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang op eigen terrein.

Bestemmingsplan Buitenhaven - Noordbroek 37 E. Gebruiksbepalingen 1. Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 19 wordt in ieder geval verstaan het gebruik: a. van gebouwen voor woondoeleinden; b. van gronden en opstallen voor de uitoefening van een andere tak van handel (inclusief detailhandel), bedrijf of dienstverlening dan volgens het bepaalde in lid A is toegestaan; c. van de onbebouwde gronden en de groenvoorzieningen voor: - het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan; - het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan; - het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens. d. van de onbebouwde gronden en de groenvoorzieningen voor het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen. 2. Het bepaalde in lid 1c geldt niet voor de gronden waarop volgens de kaart open opslag is toegestaan.

3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid A, onder sub 1b van dit artikel, voor de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf vermeld in categorie 4 van de bij deze voorschriften behorende Bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten, op gronden nader aangeduid met bestemmingscategorie "B3" met dien verstande dat: a. de vrijstelling uitsluitend mag worden verleend indien het bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de direct toegelaten activiteiten; b. bij de beoordeling van de aard en de invloed van de milieubelasting van een bedrijf de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling dienen te worden betrokken: geluidhinder, stofuitworp, gevaar het al dan niet continue karakter van de activiteit, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water en verkeersaantrekking.

Bestemmingsplan

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen: a. van het bepaalde in lid A, onder sub 2b ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel in auto's, boten, caravans, tenten en aanhangwagens en/of in daarmee rechtstreeks verband houdende accessoires, onderdelen en/of materialen; b. Vrijstelling als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien er voldoende parkeermogelijkheden voor bezoeker op het eigen terrein aanwezig zijn. F. Wijzigingsbevoegdheid 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan met inachtneming van het bepaalde in artikel 17 te wijzigen in die zin dat: a. de bestemmingen "Bedrijfsdoeleinden BD-B4 (BD-B4)" en "Bedrijfsdoeleinden BDB4+ (BD-B4+)" wordt gewijzigd ten behoeve van de vestiging van bedrijven/bedrijvigheid die zijn/is genoemd in categorie 5 van de bij deze voorschriften behorende Bijlage I Staat van Bedrijfsactiviteiten, voorzover de

in de Staat van Bedrijfsactiviteiten vermelde "grootste afstand" niet meer bedraagt dan 500 m; b. de aanduiding "benzineservicestation, met LPG toegestaan" van het betreffende perceel wordt verwijderd; c. de aanduiding "puinbreker toegestaan" van de betreffende percelen wordt verwijderd; d. de aanduiding "metaalproducten producerende bedrijven toegestaan" van de betreffende percelen wordt verwijderd; Bestemmingsplan Buitenhaven - Noordbroek 38 e. de aanduiding "op- overslag, sorteren en verkleinen van metalen en nonferro toegestaan" van de betreffende percelen wordt verwijderd; f. de aanduiding "bedrijfsafval op- overslag en sortering inpandig toegestaan" van de betreffende percelen wordt verwijderd; g. de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan" van de betreffende percelen wordt verwijderd; h. de aanduiding "open opslag toegestaan" van de betreffende percelen wordt verwijderd; i. de aanduiding "kinderspeelpaleis

toegestaan" van de betreffende percelen wordt verwijderd; j. de aanduiding "Br" van de betreffende percelen wordt verwijderd inclusief de bij deze aanduiding behorende veiligheidscontour (pr-contour 10-6) en effectafstand; 2. Burgemeester en wethouders wijzigen het plan: zoals genoemd onder F, lid 1, sub a slechts indien: a. het/de bedrijf/bedrijvigheid, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de bij recht toegelaten activiteiten; Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf/bedrijvigheid dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: - geluidhinder; - geurproductie; - stofuitworp; - gevaar; - het al dan niet continue karakter van de activiteit; - visuele hinder; - verontreiniging van lucht, bodem en water;

Bestemmingsplan

- verkeersaantrekkende; b. de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse wordt gewaarborgd; c. er sprake is van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing; d. een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt voorkomen; onder onevenredig wordt in ieder geval verstaan dat de aangrenzende gronden en bouwwerken niet meer gebruikt kunnen worden dan waarvoor deze bedoeld zijn; e. de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijding wordt gewaarborgd. zoals genoemd onder F, lid 1, sub b t/m j slechts indien: van de mogelijkheden welke gegeven zijn door de aanduiding op het betreffende perceel geen gebruik meer wordt gemaakt.

Bestemmingsplan



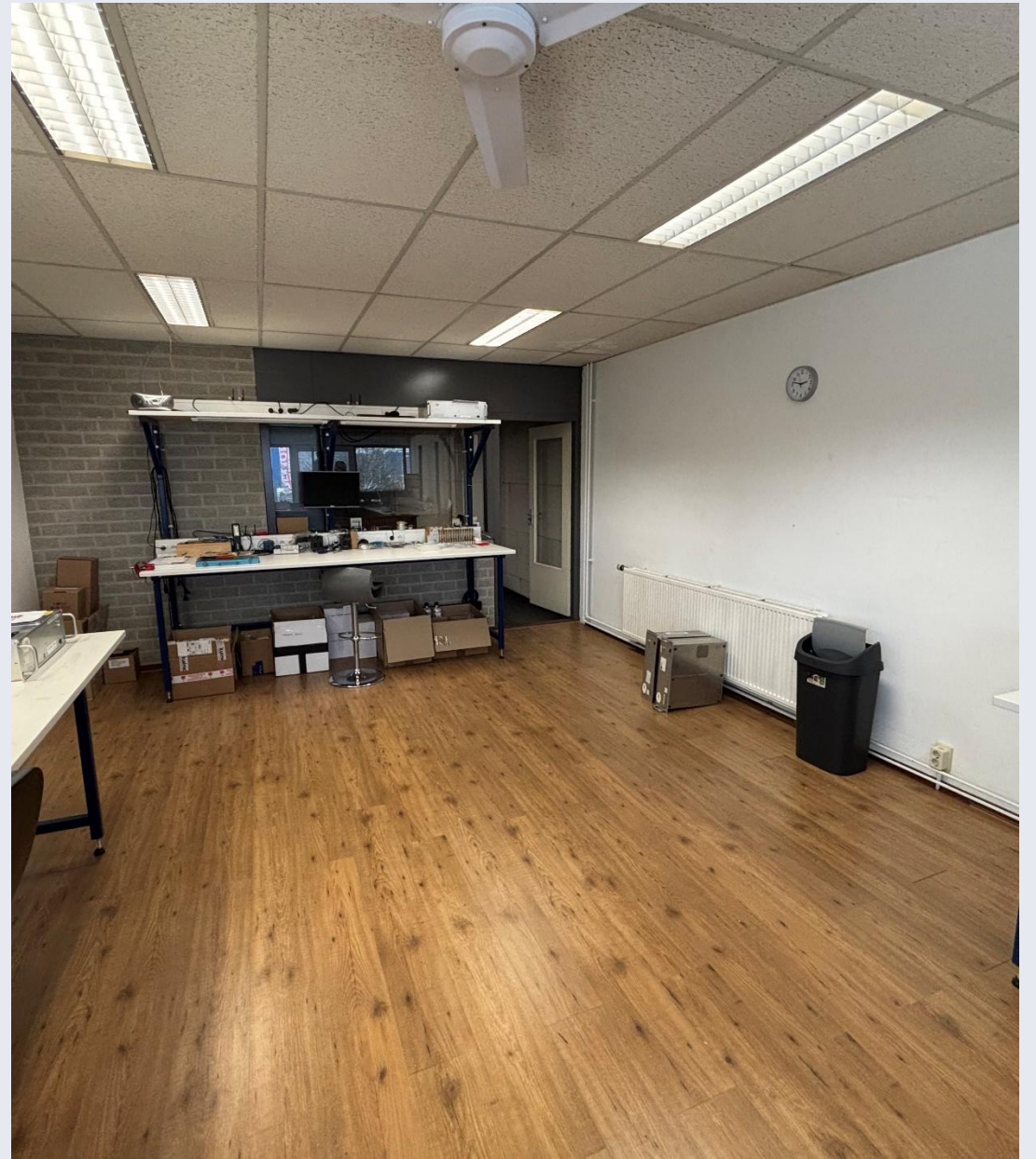
Foto's















Kadaster



Interesse in de Buitenhavenweg 8? 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.