



Vastgoed
Advies



Brochure

Bedrijfsruimte

George Breitnerstraat 12
7606 HG Almelo

01

Omschrijving

pagina 3 t/m 4

02

Locatiekaart

pagina 5

03

Bestemmingsplan

pagina 6 t/m 10

04

Foto's

pagina 11

05

Plattegrond

pagina 12

06

Kadastrale kaart

pagina 13

07

Contact

pagina 14



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. Job Zwart of dhr. Bert Mulder

074 205 10 18

info@jbvastgoedadvies.nl

Te huur! Ruime bedrijfsruimte in het bedrijfsverzamelgebouw 'De Ossenkoppel'.

Algemeen

Aan de George Breitnerstraat 12 op het bedrijvenpark "Ossenkoppelerhoek" is het bedrijfsverzamelgebouw 'De Ossenkoppel' ontwikkeld. Het gebouw bestaat uit 6 bedrijfsunits. Unit 12A is beschikbaar en heeft een oppervlakte van 185 m² en beschikt over o.a. deels hand en deels elektrisch bedienbare roldeuren, een betonnen vloer en een meterkast.

Locatie en bereikbaarheid

Het object is gelegen op bedrijvenpark "Ossenkoppelerhoek" nabij winkelcentrum Vincent van Goghplein. Er is een snelle verbinding met de A35. De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit bedrijfspanden variërend in aard en omvang. De objecten zijn zeer goed bereikbaar. De op- en afritten van de A35 zijn met 5 minuten te bereiken via de Schuilenburgsingel. In de nabijheid is een bushalte gelegen.

Parkeervoorzieningen

Gratis parkeren in de directe omgeving. Daarbij is het buitenterrein zo ingedeeld dat je op eigen terrein kan rangeren met de auto (met aanhanger).

Bestemmingsplan

Het object maakt deel uit van het bestemmingsplan "Ossenkoppelerhoek" met enkel bestemming bedrijf cat. 1 en 2 en sportcentrum.

Indeling

Het bedrijfsverzamelgebouw is gerealiseerd in een gesloten vorm, waarbij de units zijlings aan elkaar zijn gebouwd. De units hebben een stramienmaat van 3,6 en 17,60 meter en zijn circa 3,80 meter hoog, voorzien van een eigen entree, met deel hand en deels elektrisch bedienbare roldeuren, meterkast en een betonvloer.

Oppervlakten en prijzen

12A – 185 m² – € 1.125,- euro per maand excl. BTW incl. voorschot service kosten (G/W/E)

Servicekosten:

De bedrijfshallen beschikken over eigen tussenmeters in de centrale meterkast, deze wordt door verhuurder op jaarlijkse basis met het voorschot bedrag na gecalculeerd.

Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).

Opleveringsniveau

- Volledig eigen unit met overheaddeur en aparte loopdeur;
- Scheidingswanden met brandpreventie van 60 minuten vertraging;
- Monolithische betonnen vloer met een draagvermogen van 1250 kg/m²;
- Kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Geïsoleerd dak en nieuw overlaagd;
- Riool afdoppunten en eigen tussen meters in de centrale meterkast;
- Eigen wateraansluiting;
- Eigen groepenkast in de ruimte;
- Verder casco opleveringsniveau, op verzoek van huurder wilt verhuurder graag meedenken in een turn-key opleveringsniveau, vraag naar de voorwaarden!

Huurperiode:

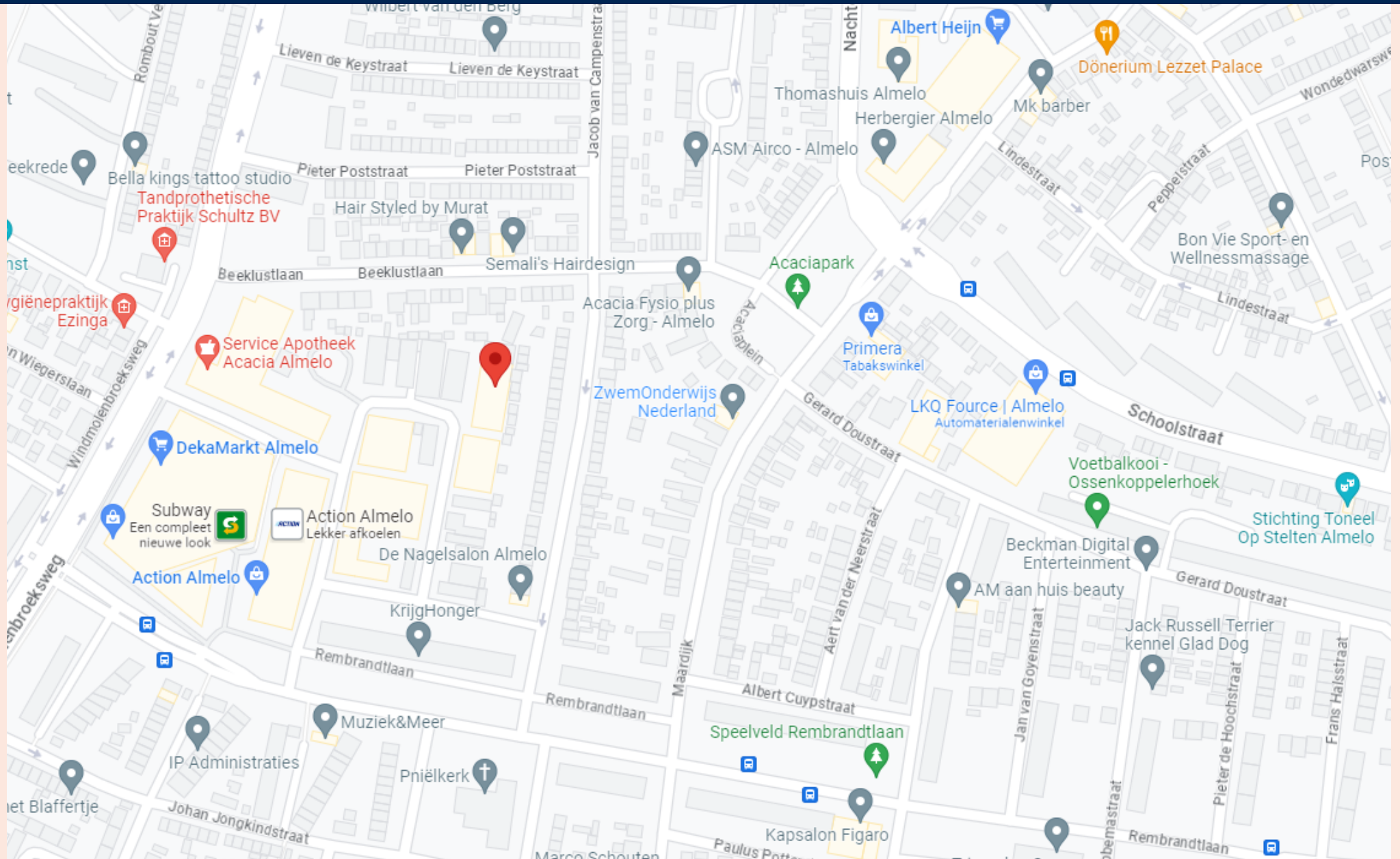
Uitgangspunt is een huurtermijn van minimaal één jaar. Het huurcontract is gebaseerd op het model kantoorruimte 7:230a ruimte zoals is vastgesteld door de Raad Onroerende Zaken (ROZ) .

Zekerheidsstelling:

Waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting.

Omzetbelasting:

De huur en servicekosten worden belast met 21% btw. Ben je geen BTW ondernemer? Vraag naar de voorwaarden!





Artikel 6 Wonen**6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor (bouwwerken ten behoeve van):

- woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep;

met tevens ondergeschikt:

- tuinen, erven en terreinen;
- verhardingen;
- sport-, spel- en jeugdvoorzieningen;
- overpaden en inritten ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- watergangen en waterpartijen;
- voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
- nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- aan-, uitbouwen en bijgebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels**6.2.1 Algemeen**

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. indien het aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, mag dit niet worden overschreden;
- d. indien het aantal aaneen te bouwen wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' is aangegeven, mag dit niet worden overschreden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend voor vrijstaande woningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' zijn vrijstaande, halfvrijstaande en gestapelde woningen toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' geldt dat de bouwgrens aan de zijde van de aanduiding geldt als voorgevelrooilijn. De voorgevel van nieuw te bouwen woningen dient aan de zijde van deze rooilijn gesitueerd te zijn;
- h. de voorgevel van een nieuw te bouwen woonhuis dient in de aan de straat gelegen bouwgrens te worden gebouwd, met dien verstande dat voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' deze regel buiten toepassing blijft. Voor deze gronden geldt dat de voorgevel van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' gebouwd dient te worden;

- i. de diepte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 12 meter bedragen, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt;
- j. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2 meter te bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder dan 2 meter bedraagt, tenzij bij bouwgrens anders is bepaald en met uitzondering van:
- woningen geschakeld via bijbehorende bouwwerken,
 - woningen deel uitmakende van blokken van twee of meer woningen, in welke gevallen de gemeenschappelijke tussenmuur op de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd;
- k. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', mag niet worden overschreden. Indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum bouwhoogte;
- l. indien de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is aangegeven, mag dit niet worden overschreden. Indien de bestaande goothoogte meer bedraagt, geldt dat als maximum goothoogte;
- m. in afwijking van het bepaalde onder b mogen erkers, balkons, luifels, dakoverstekken en vaste zonweringen tevens binnen het bestemmingsvlak, buiten het bouwvlak aan een gevel van de woning worden gebouwd met een maximale bouwdiepte van 1,5 meter.

6.2.3 Aan-/uitbouwen en bijgebouwen

Binnen deze bestemming mogen aan-/uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. aan-/uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan-/uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te zijn gelegen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag per bouwperceel bedragen:
- 50 m²;
 - 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 - 100 m² voor percelen groter dan 1000 m².
- met dien verstande dat de oppervlakte van de aan-/uitbouwen en bijgebouwen die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd, waar het hoofdgebouw nog volgens het bepaalde in artikel [6.2.2](#) als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uitbouwen en bijgebouwen;
- d. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de goothoogte van een aan-/uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- f. de afstand van aan-/uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen,

tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd of bij bouwgrens anders is bepaald;

g. indien sprake is van de bouw van een aan-/uitbouw of bijgebouw ten behoeve van een kantoor of praktijkruimte behorende bij een aan-huis-verbonden-beroep en/of ruimten voor lichamelijk gehandicapten mag de maximaal toegestane oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen als bedoeld onder c met 25 m² worden uitgebreid.

6.2.4 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming mogen nutsvoorzieningen worden gebouwd met inachtneming van de bepaling dat voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen. Indien de bestaande bebouwde oppervlakte en/of de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, geldt die als maximum bebouwde oppervlakte dan wel maximum bouwhoogte.

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en

erfafscheidingen die maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;

- c. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Verlenen van afwijking voor nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde onder [6.2.4](#) en toestaan dat grotere nutsvoorzieningen worden opgericht, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. geen onevenredige aantasting plaats vindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval begrepen;

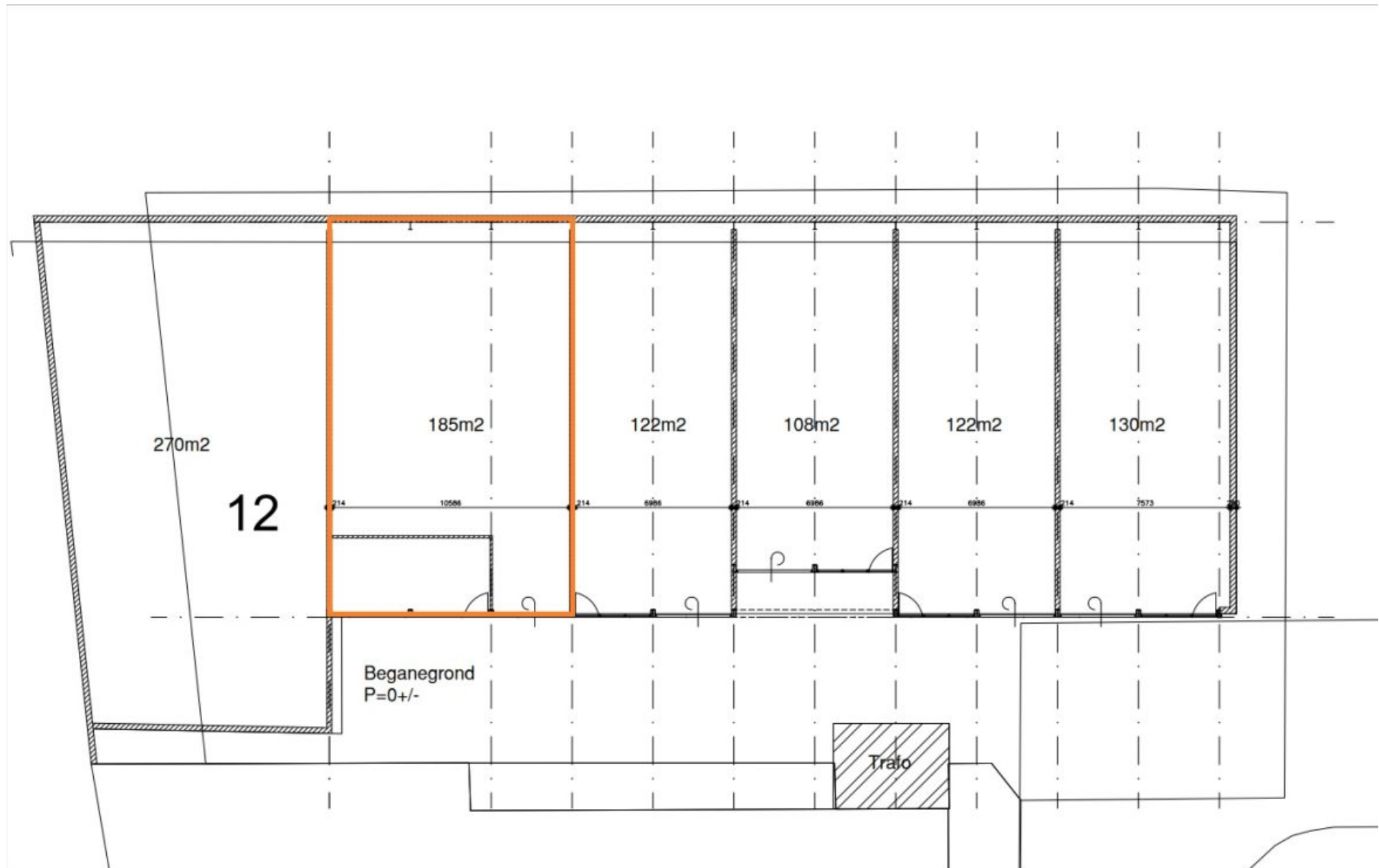
a. het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting;

6.4.2 Aan-huis-verbonden-beroep

Ten aanzien van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroeps- of bedrijfsactiviteit gelden de volgende voorwaarden:

- a. het aan-huis-verbonden-beroep mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- b. er mag geen hinder worden of kunnen worden toegebracht aan het woonmilieu;
- c. er mag niet meer dan 1/3 van de oppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen voor de beroepsuitoefening worden gebruikt, met een maximum van 40 m²;
- d. het mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen, ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.







Perceel: AML01-H-9713





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 Vastgoed advies Contactpersoon
dhr. Job Zwart of dhr. Bert Mulder

074 205 10 18
info@jbvastgoedadvies.nl