binc

**Te huur**

# Plesmanweg 9 (unit I002), Almelo

# Welkom bij Binc

## Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een Twente dat blijft groeien. En vastgoed speelt daar een belangrijke rol in.

Bij Binc combineren we ideeën met inzicht, creativiteit met kennis en lef met ervaring. We denken groot, maar blijven nuchter.

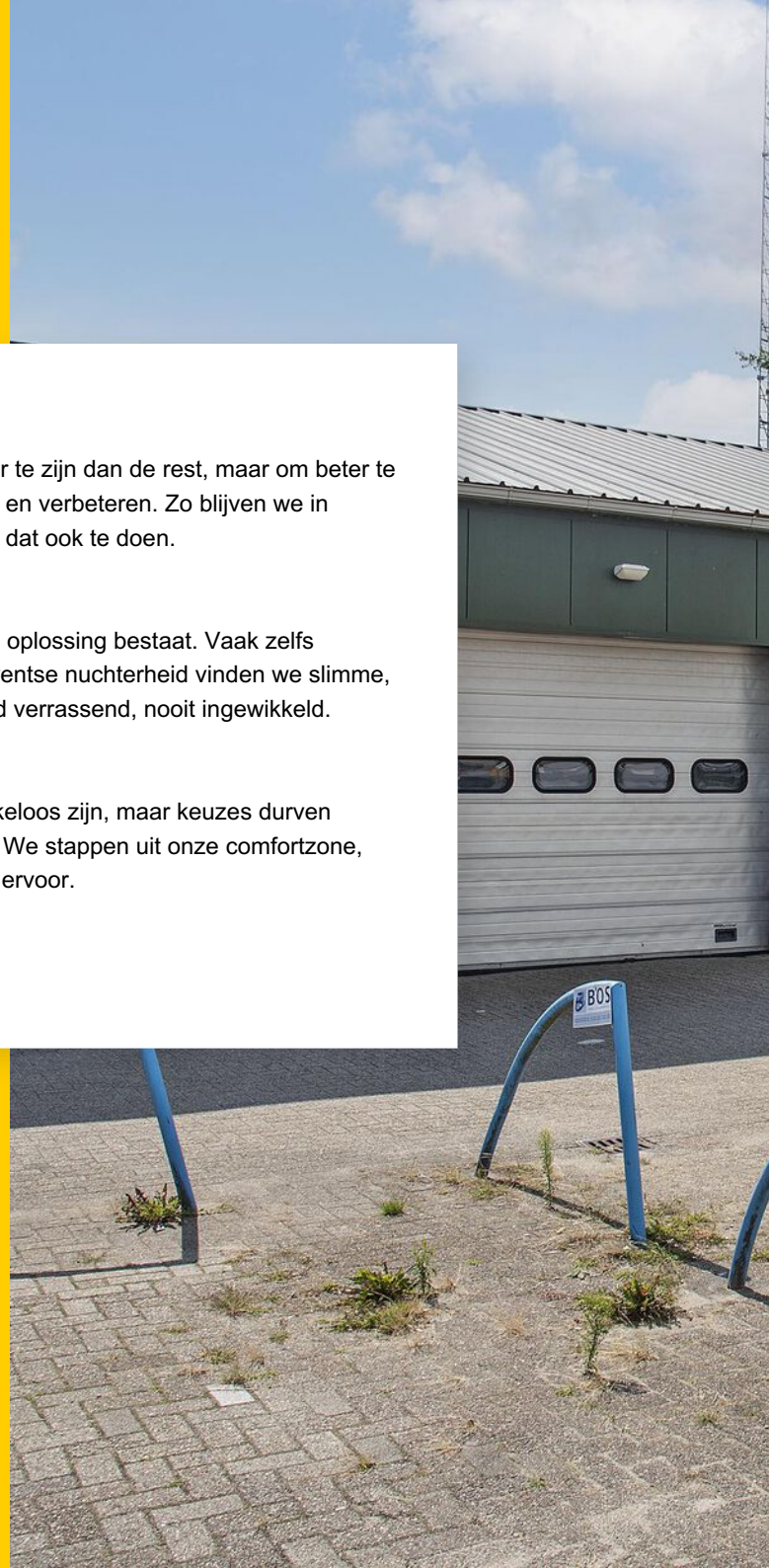
**Betrokken**

Bij Binc draait het om mensen. We werken vanuit oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. We luisteren, denken mee en doen wat nodig is om samen verder te komen. Onze betrokkenheid voel je in de aandacht, in de energie en in het resultaat.

**Competitie**
We houden van uitdaging. Niet om beter te zijn dan de rest, maar om beter te worden dan gisteren. We leren, groeien en verbeteren. Zo blijven we in beweging en inspireren we anderen om dat ook te doen.

**Vindingrijk**
We geloven dat voor elke uitdaging een oplossing bestaat. Vaak zelfs meerdere. Met een creatieve blik en Twentse nuchterheid vinden we slimme, praktische ideeën die écht werken. Altijd verrassend, nooit ingewikkeld.

**Lef**
Durven is doen. Voor ons is lef niet roekeloos zijn, maar keuzes durven maken en verantwoordelijkheid nemen. We stappen uit onze comfortzone, staan stevig in onze schoenen en gaan ervoor.
Echte groei begint waar je durft.




## Jouw makelaar:

**Kalijn Schuttenbelt**

Vastgoedadviseur

06 86 87 58 58

kalijn@binc.nl

# Inhoudsopgave


1 Introductie & Kenmerken

2 Omschrijving

3 Indeling & oppervlakte(n)

4 Foto's

5 Plattegronden

6 Locatie

7 Kadastrale kaart

8 Bestemmingsplan

9 Aanvullende informatie

10 Contactgegevens

# 1 Introductie

**Te huur! Bedrijfshal met kantoorruimte!**

Op een uitstekend bereikbare locatie op bedrijventerrein Turfkade bieden wij deze bedrijfshal met kantoorruimte voor de verhuur aan. De ruimte maakt deel uit van het Matrix Bedrijvencentrum.

# Kenmerken

## Bouwjaar

1973

## Oppervlakte pand

Circa 295 m²

## Locatie

Bedrijventerrein Turfkade

## Parkeren

De parkeernorm is 1:50, deze parkeerplekken zijn bij de huurprijs inbegrepen

## Huurprijs

€ 17.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW

## Servicekosten

€ 20,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW

## Aanvaarding

Per direct

# 2 Omschrijving

**Locatie**
Het object is gelegen op bedrijventerrein Turfkade en maakt deel uit van het Matrix Bedrijvencentrum. Het Matrix Bedrijvencentrum biedt vele faciliteiten waaronder een inhouse technische dienst en gratis parkeren op eigen terrein.

**Bereikbaarheid**
Het object is zowel per openbaar vervoer als met eigen vervoer uitstekend bereikbaar. De op- en afritten van de Rijksweg A35 zijn binnen circa 5 autominuten te bereiken.

**Kadastrale gegevens**
Gemeente: Ambt-Almelo
Sectie: K
Nummers: 2238 (gedeeltelijk)

**Bestemmingsplan**
Gelegen binnen bestemmingsplan 'Noord Turfkade' met als enkelbestemming 'Bedrijf' - 3.2'.

**Huurtermijn**
In overleg, uitgangspunt is 5 jaar met aansluitend 5 verlengingsjaren.

**Opzegtermijn**
12 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

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

**Zekerheidstelling**
Bankgarantie conform ROZ model of een waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting.

**Voorzieningen**
Het object zal schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:
- 1 elektrisch bedienbare overheaddeur;
- sanitair;
- keuken;
- vloer deels stelconplaten, deels klinkers;
- verwarming hal middels heaters;
- verwarming kantoor middels CV-installatie en radiatoren.

**Huurprijs**
€ 17.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

**Servicekosten**
€ 20,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW.

**Huurovereenkomst**
De huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW.

**Aanvaarding**
Per direct.

**BTW**
Verhuurder wenst te opteren voor BTW belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW belaste verhuur.

**Voorbehoud**
Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

**Informatie**
Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie je zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft je een juist beeld.

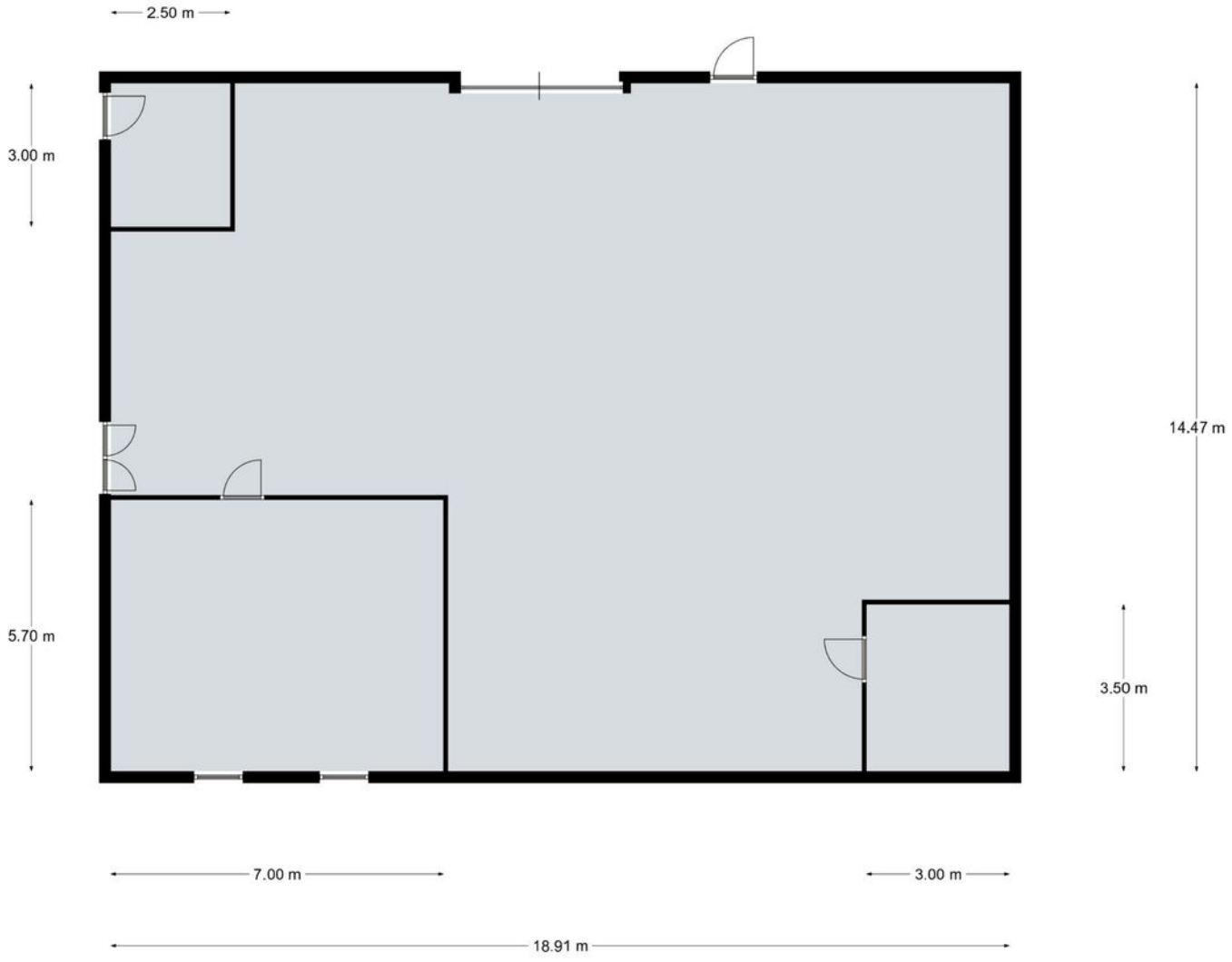
# 3 Indeling & oppervlakte(n)

| Bouwlaag | Omschrijving | | Oppervlakte |
|---|---|---|---|
| **Begane grond** | Bedrijfsruimte | ca. | 295 m² |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

De oppervlakten zijn gemeten door verhurend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

# 4 Foto's

# 5 Plattegrond

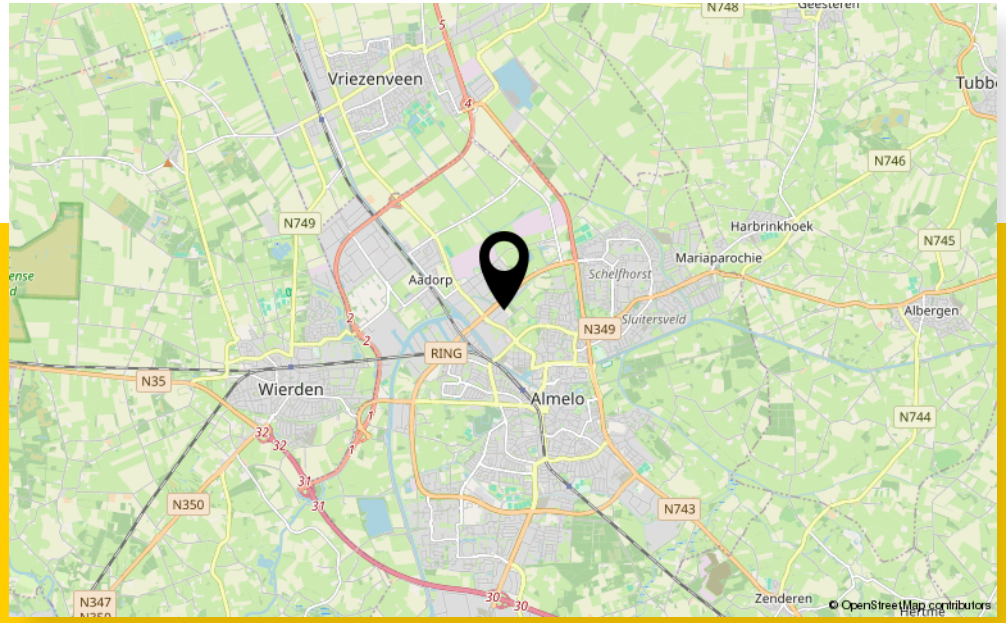


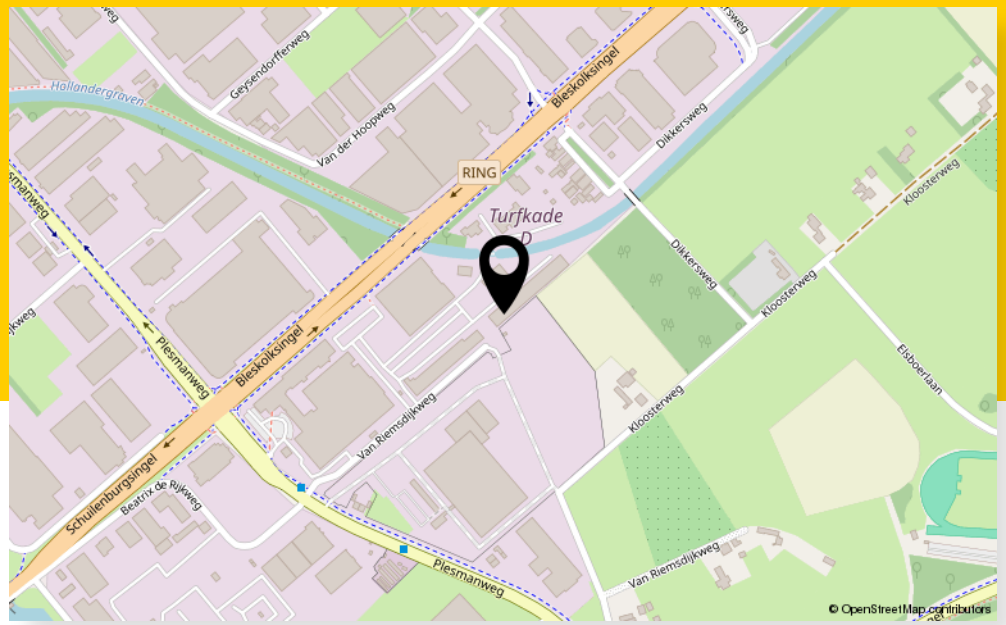

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

# 6 Locatie

**Locatie**
Het object is gelegen op bedrijventerrein Turfkade en maakt deel uit van het Matrix Bedrijvencentrum. Het Matrix Bedrijvencentrum biedt vele faciliteiten waaronder een inhouse technische dienst en gratis parkeren op eigen terrein.

**(Snel)wegen**
De op- en afritten van de Rijksweg A35 zijn binnen circa 5 autominuten te bereiken.

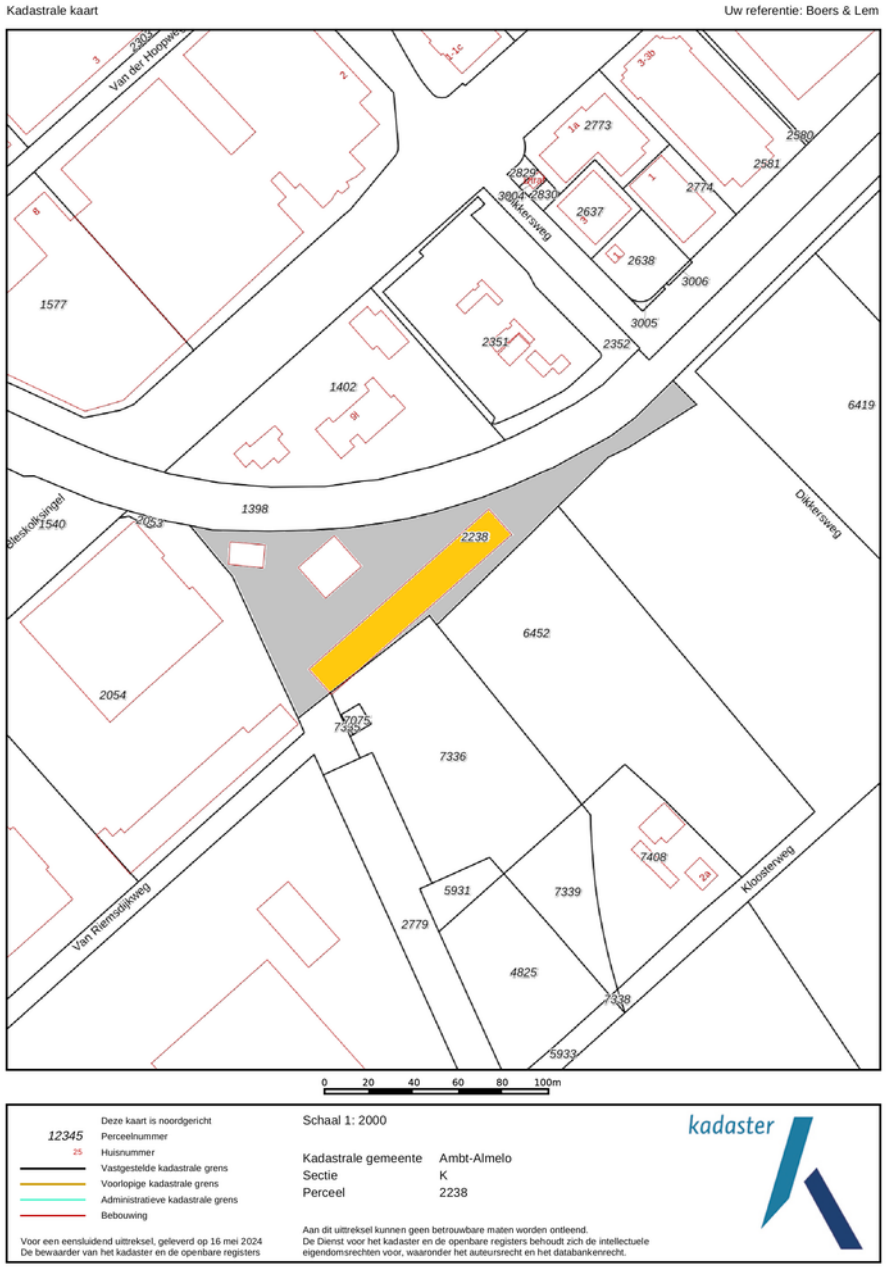


# 7 Kadastrale kaart

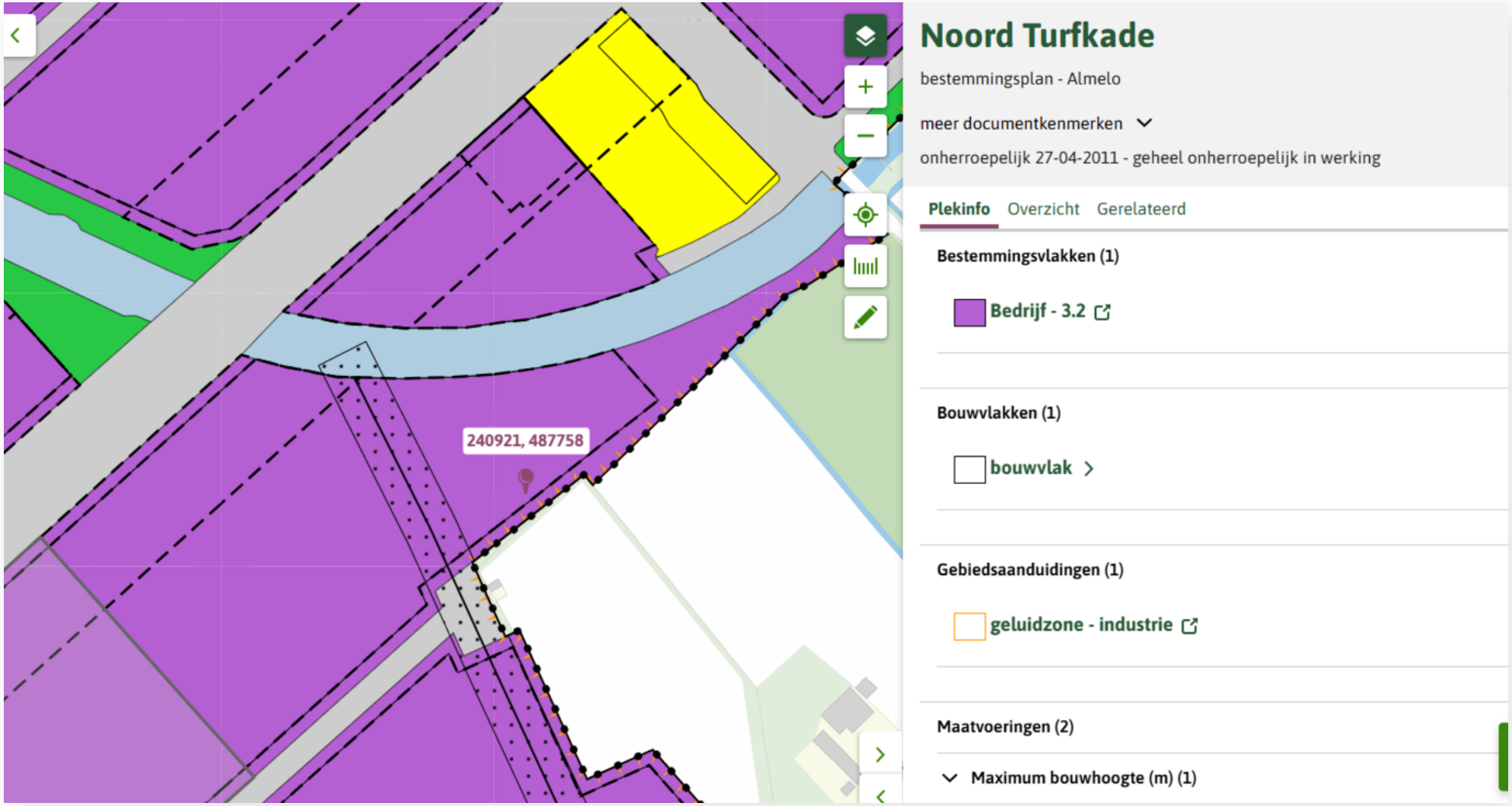
## Kadastrale kenmerken

| | |
|---|---|
| **Gemeente:** | Ambt-Almelo |
| **Sectie:** | K |
| **Perceel:** | 2238 (gedeeltelijk) |



# 8 Bestemmingsplan

**Gelegen binnen bestemmingsplan 'Noord Turfkade' met als enkelbestemming 'Bedrijf' - 3.2'.**



**Artikel 3 Bedrijf - 3.2**

**3.1 Bestemmingsomschrijving**

1. 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;

    b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': een restaurant op de begane grond met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 300 $m^2$;

    c. ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg': een praktijk fysiotherapie en fitness op de eerste verdieping met een gezamenlijke maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 770 $m^2$;

    d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;

    e. ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot': een gronddepot;

    f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - koffiebranderij': een koffiebranderij;

    g. ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie': een rioolwaterzuiveringsinstallatie in de milieucategorie 4.1;

    h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rubber en kunststofbedrijf': een rubber en kunststofbedrijf;

    i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats': een constructiewerkplaats in open lucht, p.o. < 2.000 $m^2$;

    j. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': een kantoor;

    k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang': een faciliteit voor kinderopvang ten behoeve van het ten tijde van de vaststelling van dit plan aanwezige bedrijf;

    l. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg': de verkoop en opslag van motorbrandstoffen inclusief lpg;

    m. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg': de verkoop en opslag van motorbrandstoffen exclusief lpg;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut, groenvoorzieningen, interne ontsluitingswegen, verhardingen, parkeervoorzieningen, infiltratie, berging en afvoer van hemelwater en andere bijbehorende voorzieningen.

Met dien verstande dat:

I.

    I. de voorgeschreven afstanden zoals genoemd in de bij deze voorschriften behorende Bijlage I, Staat van Bedrijfsactiviteiten, in acht worden genomen;



    II. risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen", slechts zijn toegestaan op percelen welke op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'risicovolle inrichting' (ri) voorzover de toepasselijke grenswaarden of richtwaarden voor het risico en de risicoafstanden, de rond met deze aanduiding aangegeven percelen gelegen gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-lpg', niet worden overschreden;

    III. overige risicovolle inrichtingen die niet zijn genoemd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen de plaatsgebonden 10-6 veiligheidszone van de eigen perceelsgrenzen niet overschrijden;

    IV. zelfstandige kantoren mogen, indien het bebouwingspercentage dit toelaat, per bouwperceel een maximum vloeroppervlakte hebben van 1500 m2 waarbij de vestiging van een kantoor niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en milieutechnische ruimte van de aangrenzende gronden.

Van het bepaalde in 3.1.1 zijn uitgezonderd:

    a. bedrijven welke voorkomen in de bij deze regels behorende Bijlage 2, Staat van geluidsdominante inrichtingen;

a.

    b. detailhandelsbedrijven, met uitzondering van activiteiten waarvan op grond van artikel 3.6
    onder 1a. en 1b. en 1c. vergunning voor is verleend en detailhandel zoals deze die bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en welke middels een vergunning is toegestaan;

    c. horecabedrijven, met uitzondering van het in lid 3.1.1.b genoemde gebruik.

    d. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen, met uitzondering van:

    e. de verkoop en opslag van motorbrandstoffen inclusief lpg ter plaatse van de aanduiding
    'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';

    f. de verkoop en opslag van motorbrandstoffen exclusief lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

**3.2 Bouwregels**

**3.2.1 Gebouwen**

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

a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;

b. het bebouwingspercentage mag de waarde van de ter plaatse op de verbeelding opgenomen aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage ' niet overschrijden;

c. de bouwhoogte mag de waarde van de ter plaatse op de verbeelding opgenomen aanduiding 'maximale bouwhoogte in meters' niet overschrijden;

d. In afwijking van het gestelde onder b. en c. geldt voor woningen met de aanduiding 'bedrijfswoning' een maximale inhoud van 550 $m^3$ inclusief bijbehorende bouwwerken;

e. de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter;

**3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

a. Voor zover de bouwwerken zijn gelegen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, bedraagt de bouwhoogte maximaal de toegestane bouwhoogte van bedrijfsgebouwen ter plaatse;

b. Voor zover de bouwwerken zijn gelegen buiten de op de verbeelding opgenomen bouwvlak, bedraagt de bouwhoogte maximaal 2 meter, met uitzondering van vlaggen en reclamemasten en verlichtingsarmaturen, waarvan de hoogte maximaal 8 meter mag bedragen;

c. In afwijking van het bepaalde onder b. bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot' de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde maximaal 3 meter.

**3.3 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.

**3.4 Afwijken van de bouwregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1:

    a. onder a. tot de oprichting van bebouwing buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;

    b. onder c. en een bouwhoogte toestaan tot maximaal 20 meter, alleen voor bouwpercelen waar op grond van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder c. een maximale bouwhoogte van 12 meter is toegestaan.



    c. 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;

    d. onder b. en een bebouwingspercentage toestaan tot 85% van het bouwperceel.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b. tot de oprichting van andere bouwwerken, buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak tot een bouwhoogte van 3 meter;

2. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 1 en 2 wordt slechts verleend indien:

    a. de afwijking noodzakelijk is uit oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een efficient gebruik van het bouwperceel of de bouwpercelen.

    b. op het bouwperceel parkeer-, laad- en losruimte van voldoende omvang aanwezig is;

    c. de verkeersveiligheid, brandveiligheid en een adequate brand- en rampenbestrijdig gewaarborgd is;

    d. het verlenen van een omgevingsvergunning uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;

    e. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

        I. de functionele en ruimtelijke structuur;

        II. het straat- en bebouwingsbeeld;

        III. de verkeersveiligheid;

        IV. de sociale veiligheid;

        V. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

**3.5 Specifieke gebruiksregels**

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. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

    a. 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;

    b. 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;

2. Het is niet toegestaan de gronden welke op de verbeelding zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - open opslag uitgesloten' te gebruiken voor open opslag, met uitzondering van open opslag die noodzakelijk is in het kader van de bedrijfsvoering van een gronddepot ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot'.

**3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5 ten behoeve van:

    a. 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;

    b. detailhandel in andere volumineuze artikelen zoals keukens, badkamers, sanitair et cetera, 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;

    c. detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen als ondergeschikte nevenacitiviteit;

    d. 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 3.2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage I), met uitzondering van bedrijven die zijn opgenomen in bijlage 2, Staat van geluidsdominante inrichtingen;

    e. 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 3.2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage I) ;

    f. de vestiging c.q. uitoefening van een risicovolle inrichting, zoals bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, met dien verstande dat de toepasselijke grenswaarden en richtwaarden voor het risico en de risicoafstanden ten aanzien van (geprojecteerde) kwetsbare objecten in acht worden genomen.

2. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

**3.7 Wijzigingsbevoegdheid**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat:

    a. de aanduiding 'horeca' wordt verwijderd;

    b. de aanduiding 'gezondheidszorg' wordt verwijderd;

    c. de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt verwijderd;

    d. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - koffiebranderij' wordt verwijderd;



    e. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rubber en kunststofbedrijf' wordt verwijderd;

    f. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats' wordt verwijderd;

    g. de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang' wordt verwijderd;

    h. de aanduiding 'kantoor' wordt verwijderd;

    i. de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie' wordt verwijderd;

    j. de aanduiding 'gronddepot' wordt verwijderd;

    k. de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' wordt verwijderd;

    l. de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' wordt verwijderd.

2. Burgemeester en wethouders wijzigen het plan zoals genoemd onder 1 slechts indien van de
mogelijkheden welke gegeven zijn door de aanduiding op het betreffende perceel geen gebruik
meer wordt gemaakt.

# 9 Aanvullende informatie

**Waar kunnen we je nog meer mee helpen?**
Investeren in vastgoed is investeren in de toekomst. Een goede plek om te werken geeft ruimte aan groei, ideeën en ambities. Daarom helpen we je niet alleen met makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

**Taxatie & Advies**
Bij Binc begrijpen we dat taxeren meer is dan een rekensom. Het vraagt precisie, onafhankelijkheid en een scherp oog voor de markt. Onze taxateurs kennen de regio door en door en combineren vakkennis met gezond verstand. We werken snel, zorgvuldig en onafhankelijk, zodat jij op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aankoop of verkoop, financiering of het bepalen van een marktconforme huurprijs.

**Gevalideerde, onafhankelijke aanpak**
Taxeren draait om vertrouwen. We bepalen de waarde van vastgoed met een beproefde, gevalideerde methode en werken volgens vaste richtlijnen. De rapporten zijn helder, compleet en worden overal geaccepteerd. Elke taxatie wordt daarnaast gecontroleerd door een tweede RT-taxateur volgens het vier-ogenprincipe. Zo blijven we scherp en blijft de onafhankelijkheid gewaarborgd.

**Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee**
Een goede vastgoedadviseur kijkt verder dan de cijfers. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een sterk netwerk met actuele marktkennis en de kunst om helder te communiceren. Maar het belangrijkst: we begrijpen jouw ambities. We helpen je vooruitkijken, naar groeikansen die passen bij jou en je organisatie.

088-263 77 30
taxatie@binc.nl

**“De werkelijke waarde bepalen van een bedrijfspand is een vak apart”**

# 10 Contactgegevens

Investeren in bedrijfsvastgoed is investeren in je toekomst.

We helpen je daar graag bij met advies, taxaties en bemiddeling die duidelijk, snel en deskundig zijn.

Bij Binc doen we het graag anders: slimmer, scherper en met volle overtuiging.

We hebben focus, energie en de drive om verder te gaan waar anderen stoppen.

Net als jij zijn we ondernemers in hart en nieren.

Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet.
Kom langs, spar met ons of ontdek samen met onze adviseurs wat er mogelijk is.

We helpen je graag verder.

**“Lef en inzicht zijn essentieel”**

## Kalijn Schuttenbelt
Vastgoedadviseur

06 86 87 58 58

kalijn@binc.nl



info@binc.nl
**www.binc.nl**

# Interesse?

## Neem dan contact met ons op

**Hengelosestraat 545**
7521 AG Enschede
053 - 433 55 77

**Stationsstraat 11**
7607 GX Almelo
0546 - 74 00 00

**info@binc.nl**
www.binc.nl