

# TE HUUR

Huurprijs € 21.000,- p.j.



**Hamburgstraat 20 a**

7575 EG Oldenzaal

**KockvanBenthem**  
◀Business▶





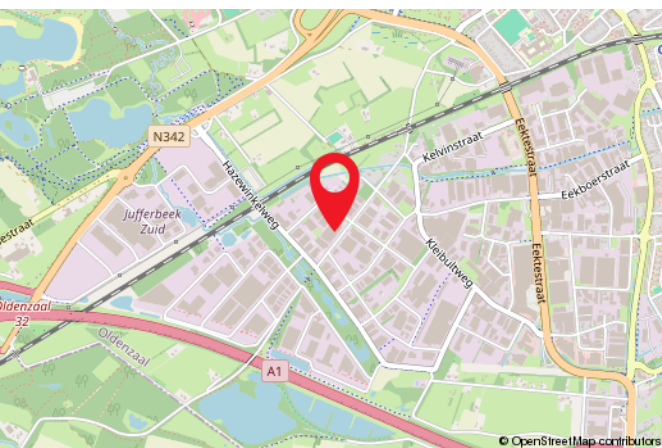
## Kenmerken van het pand

### Hamburgstraat 20 a Oldenzaal

<b>Hoofdfunctie</b>	Bedrijfsruimte
<b>Voorzieningen</b>	overheaddeuren, betonvloer
<b>Oppervlakte</b>	145 m <sup>2</sup>
<b>Vrije hoogte</b>	3,5 meter

<b>Kantoorruimte</b>	82 m <sup>2</sup>
<b>Voorzieningen</b>	systemplafonds met LED-panels, airconditioning, mechanische ventilatie, pantry en toiletruimte

<b>Bouwjaar</b>	2005
-----------------	------



# Beschrijving 1/2

Op een goed bereikbare locatie op bedrijventerrein 'Hazewinkel Noordwest' in Oldenzaal bieden wij dit multifunctionele bedrijfsobject aan. Het object bestaat uit twee bedrijfsruimten en een complete kantoorruimte, waardoor het uitermate geschikt is voor ondernemers die opslag, productie, werkplaats en kantoor willen combineren.

De bedrijfsruimten hebben een oppervlakte van respectievelijk circa 75 m<sup>2</sup> en circa 70 m<sup>2</sup> (tussenhal), samen 145 m<sup>2</sup>. Beide ruimten beschikken over een vrije hoogte van circa 3,20 meter, wat zorgt voor een praktische en efficiënte indeling. Via de tussenhal zijn de verschillende ruimten goed met elkaar verbonden.

De kantoorruimte van circa 82 m<sup>2</sup> is functioneel ingedeeld en voorzien van een toilet, keukenblok, twee afzonderlijke kantoren en een spreekkamer. Hierdoor biedt het object uitstekende mogelijkheden voor zowel administratieve als commerciële bedrijfsactiviteiten.

Aan de voorzijde van het pand bevindt zich een ruim parkeerterrein met voldoende parkeergelegenheid voor medewerkers en bezoekers.

## Voorzieningen:

Het object zal in de huidige staat worden opgeleverd, inclusief de onderstaande voorzieningen:

## Bedrijfsruimten:

- Elektrisch bedienbare overheaddeuren (2 stuks), vernieuwd in 2024;
- 1 separate loopdeur (entree);
- Monolithisch afgewerkte betonvloer;
- Verhard buitenterrein;
- Vrije hoogte van ca. 3,5 meter;
- Daglichttoetreding via gevelkozijnen;
- Brandblusvoorzieningen aanwezig.

## Kantoorruimten:

- Systeemplafonds met LED-panelen;
- Airconditioning;
- Mechanische ventilatie;
- Brandblusvoorzieningen aanwezig;
- Glazen scheidingswanden;
- Te openen ramen;
- Kabelgoten en wandcontactdozen langs gevels;
- Moderne pantry en toiletruimte;
- Modern inbouwpakket, gerealiseerd in 2024.

## Locatie:

Het object is gelegen op het moderne bedrijventerrein Hazewinkel Noordwest in Oldenzaal. Dit representatieve bedrijventerrein kenmerkt zich door de hoogwaardige bebouwing, verzorgde openbare ruimte en groene inrichting. Dankzij de gunstige ligging nabij de op- en afritten van de A1 en de N342 is de bereikbaarheid uitstekend. Zowel de steden in Twente als de Duitse grensregio zijn binnen korte tijd bereikbaar. Op het bedrijventerrein zijn diverse ondernemingen gevestigd in onder meer de sectoren industrie, handel, logistiek en zakelijke dienstverlening, hetgeen zorgt voor een dynamische en professionele bedrijfsomgeving.

## Bereikbaarheid:

De bereikbaarheid van het object is uitstekend. Dankzij de ligging nabij de A1 en de N342 zijn Oldenzaal, de regio Twente en Duitsland snel en eenvoudig bereikbaar. Het object is goed toegankelijk voor zowel personenauto's als vrachtverkeer en beschikt over ruime parkeervoorzieningen aan de voorzijde.

## Bestemmingsplan:

Het object valt onder het bestemmingsplan "Hazewinkel West" en heeft als bestemming 'Bedrijventerrein' en een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Voor meer informatie verwijzen wij u graag naar de publieksbalie van de gemeente Oldenzaal en het omgevingsloket van de overheid.

## Huurprijs:

€ 21.000,- per jaar / € 1.750,- per maand, te vermeerderen met BTW.

## Beschikbaarheid:

In overleg.

## Huurtermijn:

In overleg.

## Huurprijsaanpassing:

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI - Alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.

# Beschrijving 2/2

## Zekerheidstelling:

Doorlopende bankgarantie of een waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting.

## Huurovereenkomst:

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

Wij denken graag met u mee. Maak een afspraak om ter plaatse te gaan kijken en om de verdere mogelijkheden te bespreken!

## Disclaimer

De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, echter aan de inhoud hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling. Onzerzijds wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.



















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



# Plattegrond



# Omgevingsplan 1/6

Omgevingsloket Regels op de kaart Menu

Hazewinkel West  
bestemmingsplan - Gemeente Oldenzaal  
meer documentkenmerken  
vastgesteld 26-03-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig

Bestemmingen (1)  
 Bedrijventerrein >

Bouwvlakken (1)  
 bouwvlak

Functionaanduidingen (2)  
 bedrijf tot en met categorie 3.2  
 bedrijf tot en met categorie 4.1

Maatvoeringen (2)  
Maximum bouwhoogte (m) (1)  
Maximum bouwhoogte (m): 12

Locatie zoeken  
Hamburgstraat 20, 7575EG Oldenzaal  
Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen  
Legenda  
 Gekozen locatie  
 Bestemmingsplan  
Geselecteerde kenmerken  
 Plankaart

- **4.1 Bestemmingsomschrijving**

- **4.1.1**

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven ter plaatse van de aanduiding:

'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';

'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';

'bedrijf tot en met categorie 4.1' bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4.1 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';

'bedrijf tot en met categorie 4.2' bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4.2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'.

b. alsmede ter plaatse van de aanduidingen:

'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenkliniek' een dierenkliniek

'detailhandel' een kringloopwinkel

met dien verstande dat tevens bedrijven zijn toegestaan binnen de ter plaatse opgenomen categorie van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';

c. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - zichtzone';

d. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

- **4.1.2**

Opslag is uitsluitend toegestaan achter de naar de weggekeerde bouwgrens.



- **4.2 Bouwregels**

- **4.2.1**

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte, met dien verstande dat de hoogte van een bedrijfsgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - zichtzone' minimaal 7 m bedraagt;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 100%, met dien verstande dat bij een gebouw, waarbij gelet op omvang of functie ruimte nodig is voor parkeren of het stallen van motorvoertuigen, uitsluitend mag worden gebouwd indien uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat, overeenkomstig de geldende CROW-parkeercijfers, op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3 m, met dien verstande dat deze afstand ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - zichtzone' minimaal 5 m bedraagt;
- e. inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>.

- **4.2.2**

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning, met dien verstande dat uitbouwen in de vorm van erkers aan de voorgevel van de bedrijfswoning mogen worden gebouwd, mits:
  1. de breedte van de erker maximaal 50% van de breedte van de voorgevel en de diepte maximaal 1,5 m mag bedragen dan wel de breedte van de erker maximaal  $\frac{2}{3}$  van de breedte van de voorgevel en de diepte maximaal 1 m mag bedragen;
  2. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt;



- b. de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte is:
  - 1. bij een in pandige bedrijfswoning maximaal 3 m;
  - 2. bij een niet-in pandige bedrijfswoning maximaal 3 m, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,25 m;
- d. de bouwhoogte is:
  - 1. bij een in pandige bedrijfswoning maximaal 6 m;
  - 2. bij een niet-in pandige bedrijfswoning maximaal de bouwhoogte van de bedrijfswoning - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.

- o **4.2.3**

Gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen of buiten het bouwvlak;
- b. oppervlakte maximaal 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.

- o **4.2.4**

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. bedrijfsinstallaties en lichtmasten 8 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

- **4.3 Afwijken van de bouwregels**

- o **4.3.1**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 4.2.1 onder b voor het vergroten van de goot- en bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 15 m, met dien verstande dat voor ondergeschikte onderdelen van een gebouw zoals schoorstenen, masten, liftkokers, luchtbehandelingskasten



of andere daarmee vergelijkbare onderdelen een bouwhoogte kan worden toegestaan van maximaal 20 m;

- b. het bepaalde in artikel 4.2.3 onder c voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 20 m.

- o **4.3.2**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 onder a kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

- **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. detailhandel, behoudens de in artikel 4.1.1 onder b genoemde bestaande detailhandelsvestiging;
- b. horeca, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit ten behoeve van het bedrijf.

- **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

- o **4.5.1**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 4.1 onder a voor het toestaan van een bedrijf dat niet is vermeld in de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (bijlage), mits:
  - 1. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de betreffende categorie;
  - 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van ondergeschikte detailhandel van ter plaatse vervaardigde goederen, materialen en producten;



- 
- c. het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van volumineuze detailhandel in auto's , boten, caravans en grove bouwmaterialen, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - zichtzone'.

- **4.6 Wijzigingsbevoegdheid**

- **4.6.1**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in de naast hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan ter plaatse is toegestaan, dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk gesteld kan worden met een bedrijf van die naast hogere categorie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
  2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.





Interesse  
in dit pand?

**KockvanBenthem**  
Business

Bisschopstraat 18 info@kvbm.nl  
7571 CZ Oldenzaal www.kvbm.nl  
0541-522022

  
vastgoedcert

  
NVM  
Business

funda in business