



binc

Te huur

Hanzepoort 23 e, Oldenzaal

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:



Masha van der Velde

Vastgoedadviseur



06 86 87 58 58



masha@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! Kantoor kamers op een absolute zichtlocatie!

Op bedrijventerrein Hanzepoort in Oldenzaal zijn deze kantoor kamers voor de verhuur beschikbaar. De kantoor kamers worden op all-in basis verhuurd. Dit betekent inclusief het verbruik van gas, water en elektra, WiFi-internet en gezamenlijk gebruik van de pantry en sanitaire voorzieningen.

De panden zijn recent voorzien van een nieuw dak met isolatie. Tevens beschikken de panden over een nieuw luchtbehandelingsysteem met warmtepomp.



Kenmerken

Oppervlakte pand

Circa 296 m²

Units vanaf ca. 23 m²

Locatie

Bedrijventerrein Hanzepoort

Parkeren

Ruim voldoende op eigen terrein

Energielabel

C

Huurprijs

Vanaf € 268,- per maand te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

Per direct te aanvaarden

2 Omschrijving

Locatie

Het complex is gelegen op een absolute zichtlocatie vanaf de A1 op bedrijventerrein Hanzepoort. Gezien de ligging nabij de op- en afritten van de snelweg, alsmede verschillende andere uitvalswegen richting onder andere Enschede, Losser en Ootmarsum is de bereikbaarheid uitstekend.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Oldenzaal

Sectie: I

Perceel: 3538 (gedeeltelijk)

Bestemmingsplan

Gelegen in het bestemmingsplan "Hanzepoort" met vigerende bestemming "Bedrijventerrein-1".

Huurtermijn

Een flexibele huurtermijn van 1 jaar met aansluitende verlengingsjaren.

Opzegtermijn

3 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 o.a. de onderstaande voorzieningen:

- verwarming middels CV-installatie en radiatoren;
- systeemplafonds;
- LED-verlichtingsarmaturen;
- pantry per verdieping;
- sanitaire voorzieningen per verdieping;
- glasvezel
- alarminstallatie per verdieping;
- zonwering.

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.

Huurprijs

Begane grond

- unit 1: verhuurd
- unit 2: verhuurd
- unit 3: € 268,- per maand te vermeerderen met BTW
- unit 4: € 303,- per maand te vermeerderen met BTW
- unit 5: verhuurd
- unit 6: verhuurd

Eerste verdieping

- unit 7: verhuurd
- unit 8: € 303,- per maand te vermeerderen met BTW
- unit 9: verhuurd
- unit 10: verhuurd
- unit 11: verhuurd
- unit 12: € 303,- per maand te vermeerderen met BTW
- unit 13: € 268,- per maand te vermeerderen met BTW

Tweede verdieping

- unit 14: € 280,- per maand te vermeerderen met BTW
- unit 15: € 303,- per maand te vermeerderen met BTW
- unit 16: € 280,- per maand te vermeerderen met BTW
- unit 17: € 292,- per maand te vermeerderen met BTW
- unit 18: € 280,- per maand te vermeerderen met BTW
- unit 19: € 303,- per maand te vermeerderen met BTW
- unit 20: € 268,- per maand te vermeerderen met BTW

Huurovereenkomst

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

Aanvaarding

Per direct te aanvaarden

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.



3 Indeling & oppervlakte(n)

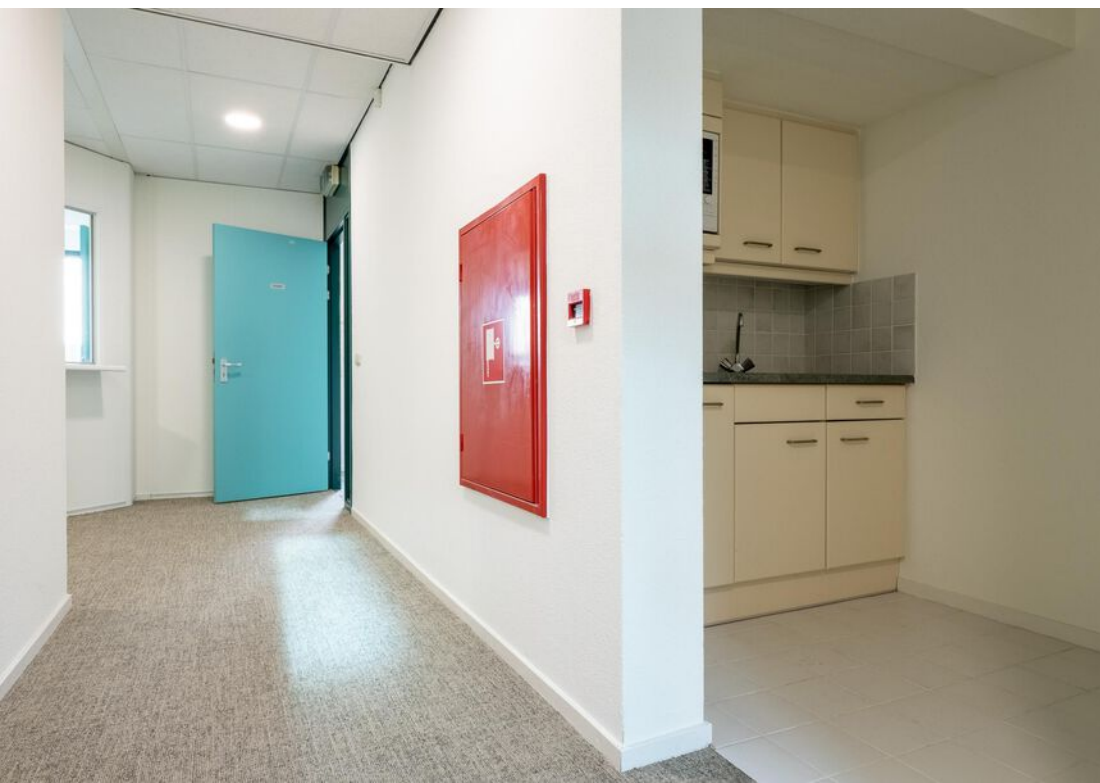
Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Unit 3	ca. 23 m ²
	Unit 4	ca. 26 m ²
Eerste verdieping	Unit 8	ca. 26 m ²
	Unit 12	ca. 26m ²
	Unit 13	ca. 23 m ²
Tweede verdieping	Unit 14	ca. 24 m ²
	Unit 15	ca. 26 m ²
	Unit 16	ca. 24 m ²
	Unit 17	ca. 25 m ²
	Unit 18	ca. 24 m ²
	Unit 19	ca. 26 m ²
	Unit 20	ca. 23 m ²

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



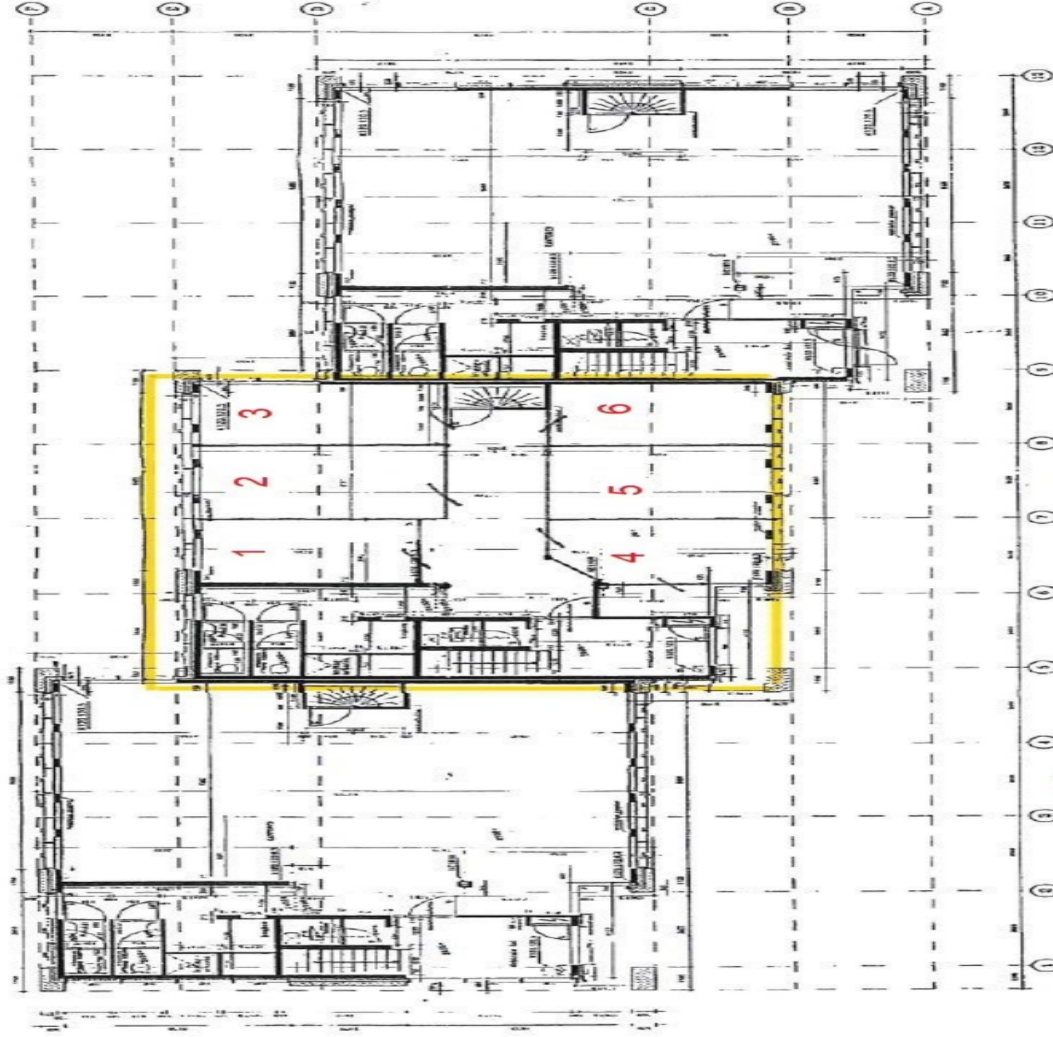






5 Plattegrond begane grond

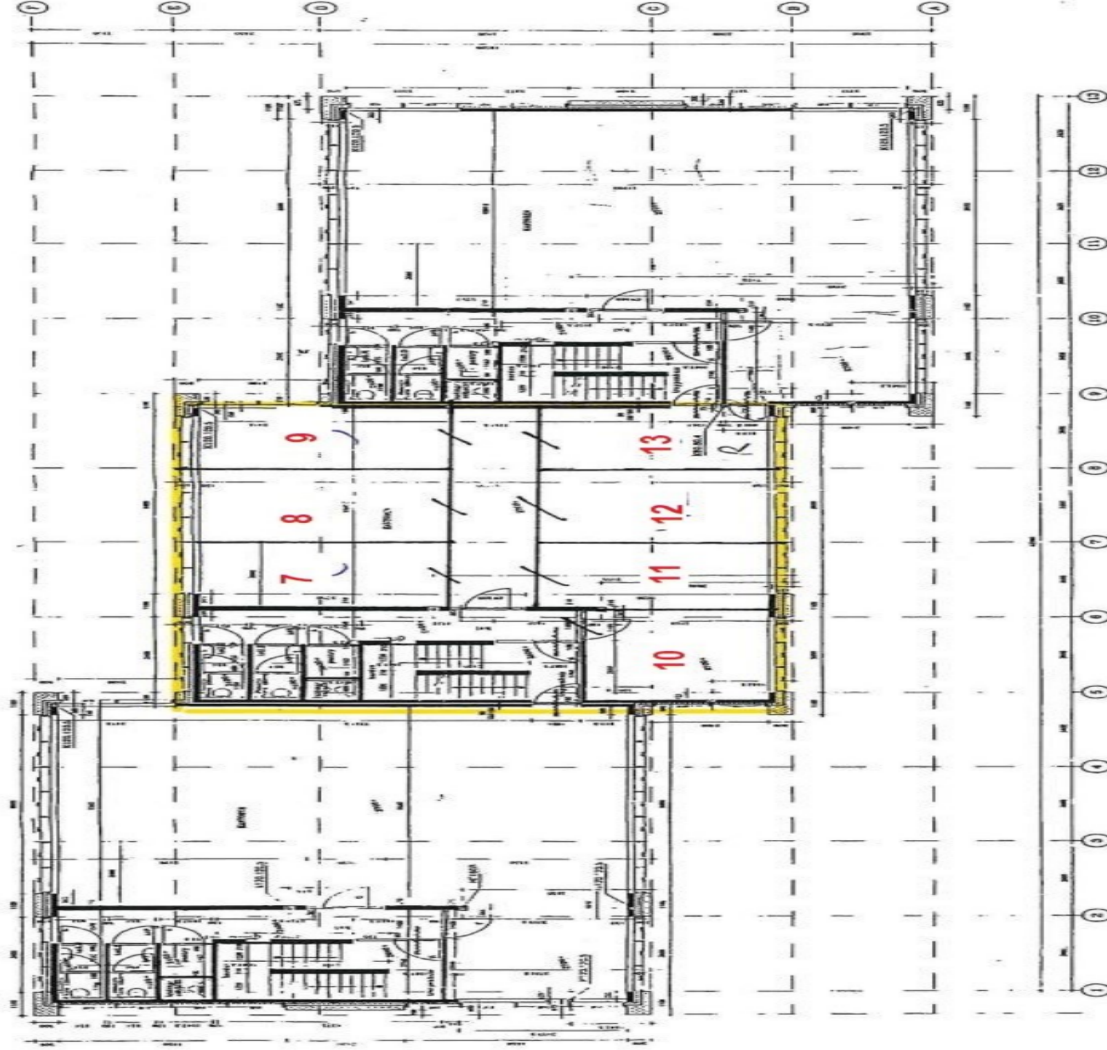
Bijlage 1



3,60 m

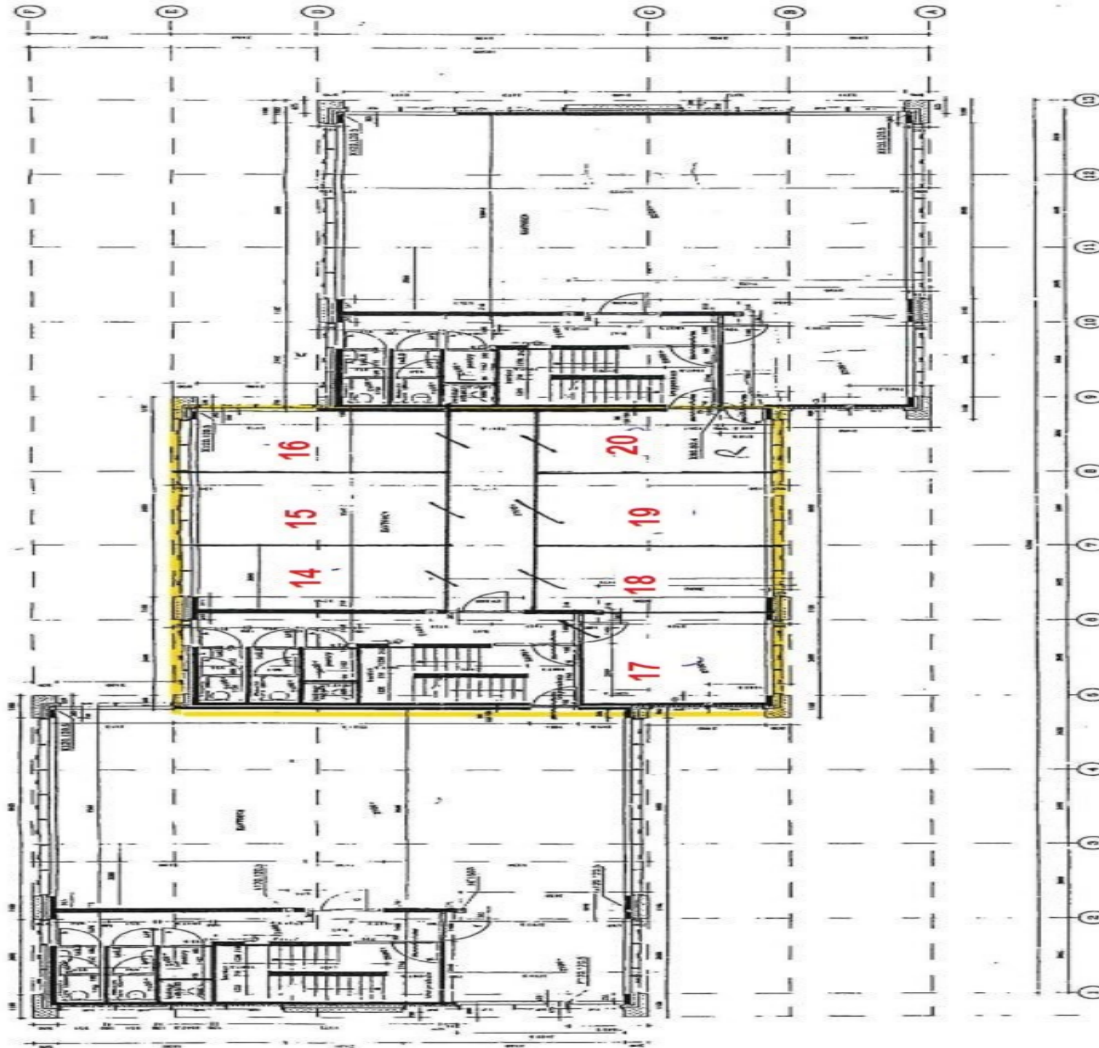
Y

Plattegrond eerste verdieping



- Balen + kolommen 60 min brandverend te bekleden

Plattegrond tweede verdieping



6 Locatie

Locatie

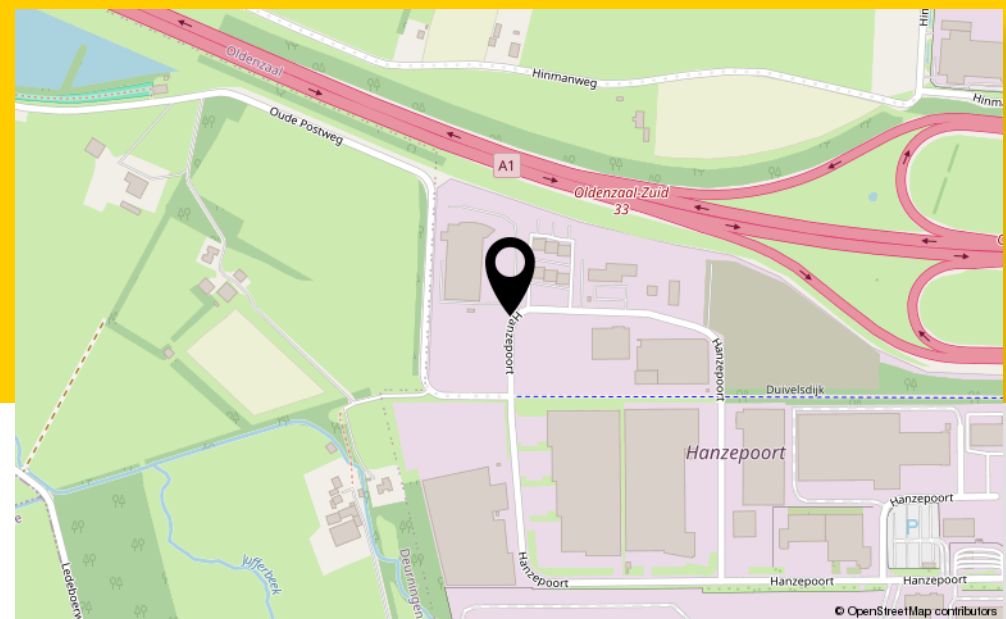
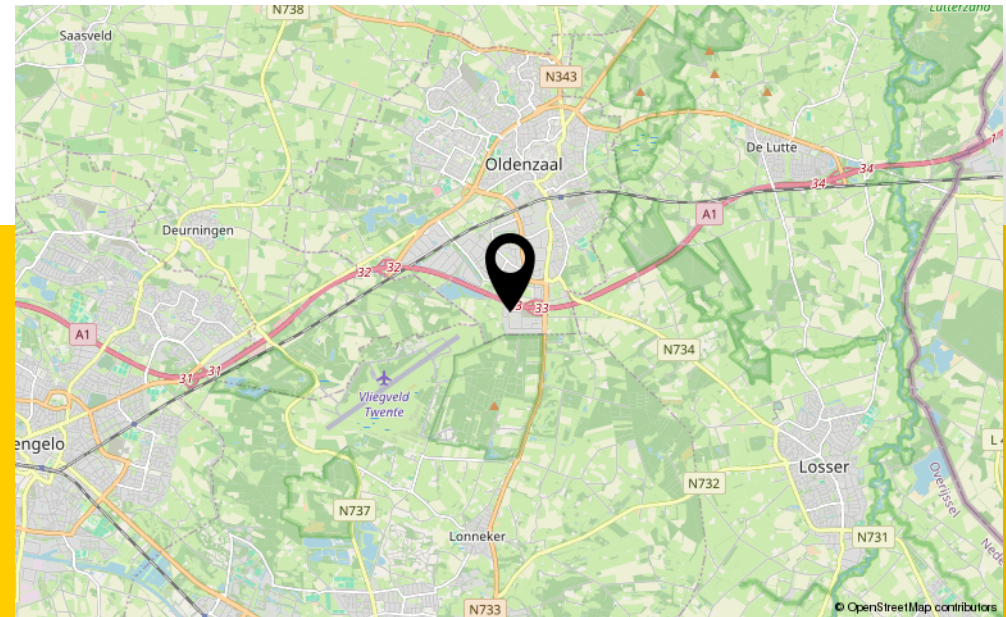
Het complex is gelegen op bedrijventerrein Hanzepoort in Oldenzaal, een modern en goed georganiseerd bedrijventerrein met een mix van logistieke, productie- en handelsbedrijven.

(Snel)wegen

Het bedrijventerrein beschikt over goede ontsluitingswegen. Via de nabijgelegen N342 en de directe aansluiting op de rijksweg A1 bestaat een uitstekende verbinding richting Hengelo, Amsterdam en Duitsland.

Openbaar vervoer

De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. In de directe omgeving bevinden zich bushaltes met verbindingen naar het centrum van Oldenzaal en het NS-station Oldenzaal.



7 Kadastrale kaart

Kadastrale kenmerken

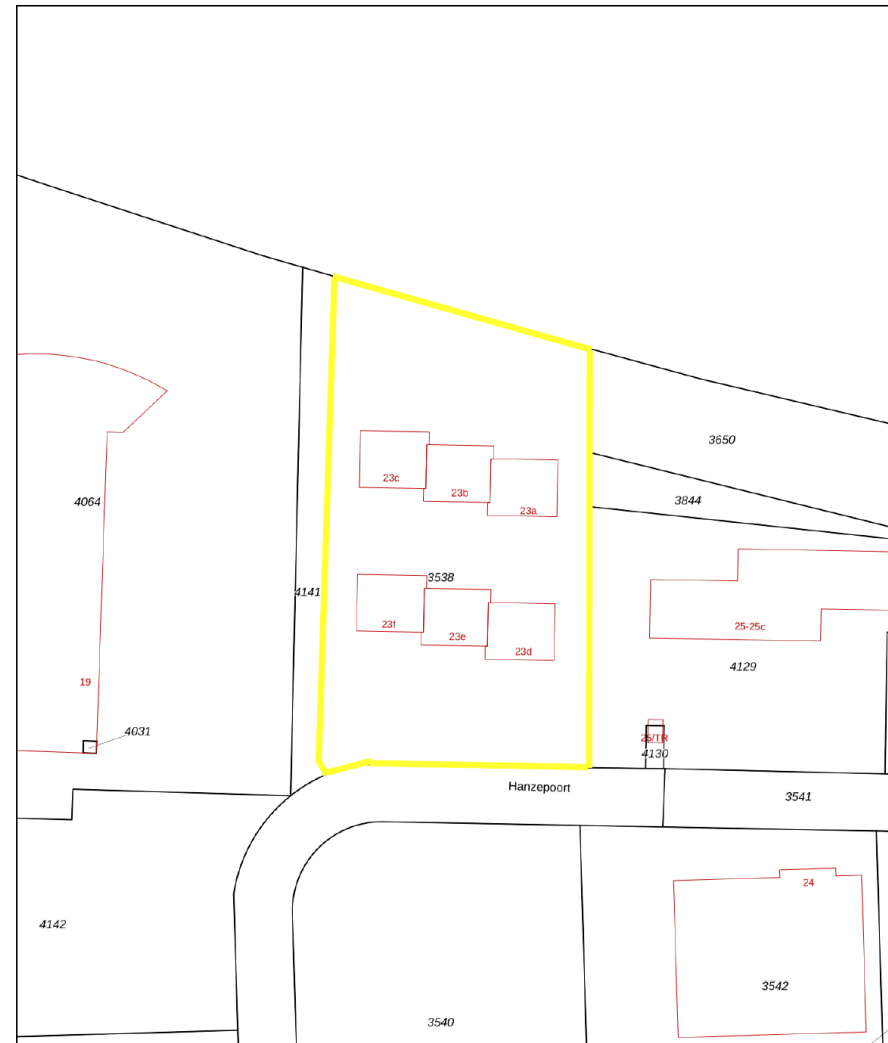
Gemeente: Oldenzaal

Sectie: I

Perceel: 3538 (gedeeltelijk)

Kadastrale kaart

Uw referentie: MV-Hanzepoort 23



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Oldenzaal
Sectie I
Perceel 3538

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 september 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

8 Bestemmingsplan

Gelegen in het bestemmingsplan "Hanzepoort" met vigerende bestemming "Bedrijventerrein-1".

The screenshot displays the 'bestemmingsplan Hanzepoort' web application. The interface includes a search bar at the top left with the text 't 23 oldenzaal' and a search icon. Below the search bar, there are filters for 'PROVINCIE (28)' and 'RIJK (29)'. The main content area shows a map with a purple highlighted area, a red location pin, and various planning overlays. The right sidebar contains the following information:

- bestemmingsplan Hanzepoort**
Oldenzaal
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2014-05-26)
- PLEKINFO** DOCUMENTEN
- 259642.2, 478875.7
- Enkelbestemming**
Bedrijventerrein - 1
- Bouwvlak**
- Funcctieaanduiding**
bedrijf tot en met categorie 1
- Funcctieaanduiding**
kantoor

The map shows a purple highlighted area, a red location pin, and various planning overlays. The right sidebar contains the following information:

Artikel 4 Bedrijventerrein - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' **Bedrijventerrein - 1** ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 2**', bedrijven op het gebied van wegvervoer, distributie en logistiek en daaraan gerelateerde werkzaamheden als assemblage en reparatie, tot en met categorie 2 van Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.1**', bedrijven op het gebied van wegvervoer, distributie en logistiek en daaraan gerelateerde werkzaamheden als assemblage en reparatie, tot en met categorie 3.1 van Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.2**', bedrijven op het gebied van wegvervoer, distributie en logistiek en daaraan gerelateerde werkzaamheden als assemblage en reparatie, tot en met categorie 3.2 van Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 4.1**', bedrijven op het gebied van wegvervoer, distributie en logistiek en daaraan gerelateerde werkzaamheden als assemblage en reparatie, tot en met categorie 4.1 van Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 4.2**', bedrijven op het gebied van wegvervoer, distributie en logistiek en daaraan gerelateerde werkzaamheden als assemblage en reparatie, tot en met categorie 4.2 van Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**kantoor**', tevens een kantoor;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van kantoor-1**', tevens een kantoor voor zover gericht op het gebied van wegvervoer, distributie en logistiek, waarbij geldt dat de kantooroppervlakte niet meer mag bedragen dan de kantooroppervlakte zoals die bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van dit plan;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**horeca**', tevens een wegrestaurant;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**garage**', tevens een bedrijf voor onderhoud van (vracht-)auto's en verkoop en montage van autobanden en auto-onderdelen en accessoires;
- j. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van horeca - overnachtingsmogelijkheid**', tevens verblijfsruimten voor vrachtwagenchauffeurs en sanitaire ruimtes met een maximale oppervlakte van 500 m²;
- k. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - productie en assemblage**', tevens een productie- en assemblagebedrijf;
- l. ter plaatse van de aanduiding '**verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg**', tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg en detailhandel in weggebonden artikelen;

met daarbijbehorende:

- m. bouwwerken, beeldende kunstwerken daaronder begrepen;
- n. terreinen;
- o. wegen en paden;
- p. waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging;
- q. groenvoorzieningen;
- r. nutsvoorzieningen;
- s. parkeervoorzieningen en stallingsruimte;

met dien verstande dat:

- t. detailhandel niet is toegestaan, tenzij uitdrukkelijk anders is geregeld;
- u. horecabedrijfsactiviteiten (al dan niet met overnachtingsmogelijkheid) anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit ten behoeve van het bedrijf niet zijn toegestaan, tenzij uitdrukkelijk anders is geregeld;
- v. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- w. de verkoop van motorbrandstoffen niet is toegestaan, tenzij uitdrukkelijk anders is geregeld;
- x. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan, met uitzondering van de ter plaatse van de aanduiding '**veiligheidszone - bevi** ' bestaande inrichting;
- y. bedrijfswoningen niet zijn toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor ' **Bedrijventerrein - 1** ' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot een bouwperceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen;
- d. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden;
- e. een gebouw waarbij gelet op omvang of functie ruimte nodig is voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen mag alleen worden gebouwd indien uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd conform CROW-normering (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek).

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van silo's, schoorstenen en reclamemasten mag niet meer dan 12 m bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg**' mag de bouwhoogte en oppervlakte van een luifel niet meer bedragen dan 6 m respectievelijk 400 m²;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedragen en van bedrijfsinstallaties en lichtmasten niet meer dan 8 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de eisen die voortvloeien uit een door de gemeenteraad vastgesteld beeldkwaliteitsplan;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. een goede milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde:

- a. **4.2** ten behoeve van bouwen voor een functie waarvoor een omgevingsvergunning is of wordt verleend als bedoeld in **4.6** ;
- b. **4.2.2** onder c en kan worden toegestaan dat de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 15 m;
- c. **4.2.3** en kan worden toegestaan dat de bouwhoogte van masten en schoorstenen wordt vergroot tot niet meer dan 15 m;
- d. **4.2** en kan worden toegestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

4.4.2 Afwegingskader

Een in **4.4.1** genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. toetsing van de toegestane hoogte ingevolge het Structuurschema Militaire Terreinen (SMT) heeft plaatsgevonden en de afwijking past binnen het advies van de directie Dienst Vastgoed Defensie van het ministerie van Defensie.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor opslag van goederen, voor zover de gronden zijn gelegen aan de naar de weg gekeerde zijde van een terrein.

4.5.2 Parkeer- en stallingsruimte

Bij de inrichting van het terrein is uitgangspunt dat met het oog op de bedrijfsvoering wordt beschikt over voldoende parkeer- en/of stallingsruimte conform CROW-normering (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeers techniek).

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1 en:

- a. kunnen tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein of die volgens Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein van een hogere categorie zijn, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:
 1. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
 2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
 3. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. kunnen risicovolle inrichtingen worden toegelaten, indien en voor zover:
 1. het plaatsgebonden risico op de grens van de inrichting niet meer bedraagt dan 10^{-6} dan wel bij categoriale inrichtingen de in de Regeling externe veiligheid inrichtingen genoemde afstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten in acht worden genomen;
 2. het groepsrisico verantwoord kan worden.

4.6.2 Afwegingskader

Een in 4.6.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de externe veiligheid.

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 belangrijkste: 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 bedrijfstvastgoed 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”**



Masha van der Velde

Vastgoedadviseur



06 86 87 58 58



masha@binc.nl

info@binc.nl
www.binc.nl

binc

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

