



Vastgoed
Advies

Brochure

Edisonstraat 20 e
7575 AT OLDENZAAL



Welkom bij JB Vastgoed Advies

Bedrijfs- woningmakelaars gedreven in vastgoed

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.



Bert Mulder RM/RT

Telefoonnummer:
06 - 25 38 58 34

E-mail:
bert@jbvastgoedadvies.nl



Job Zwart RT

Telefoonnummer:
06 - 19 96 54 59

E-mail:
job@jbvastgoedadvies.nl



Mieke de Vries

Telefoonnummer:
074 - 205 10 18

E-mail:
mieke@jbvastgoedadvies.nl



Tom Senkeldam

Telefoonnummer:
074 - 205 10 18

E-mail:
tom@jbvastgoedadvies.nl



Eline Kleinsman

Telefoonnummer:
074 - 205 10 18

E-mail:
eline@jbvastgoedadvies.nl

Inhoudsopgave

01

Pagina 4
Kenmerken

02

Pagina 5
Omschrijving

03

Pagina 9
Indeling en oppervlakte(n)

04

Pagina 10
Locatiekaart

05

Pagina 11
Bestemmingsplan

06

Pagina 15
Foto's

07

Pagina 25
Plattegronden



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. A.J. Mulder RM-RT
dhr. J.V.B. Zwart RT



Bouwjaar
2004

Huurprijs
€ 1.595,- per maand excl. BTW en G/W/E.

Oppervlakte
ca. 223 m²

Aanvaarding
In overleg

Parkeren
Parkeergelegenheid aanwezig.

Locatie
Bedrijventerrein "Het Hazewinkel"

Hoofdfunctie
Bedrijfsruimte

Soort bouw
Bestaande bouw

Energie label
A+

Te huur! Op het bedrijventerrein "Het Hazewinkel" bieden wij deze moderne bedrijfsunit van ca. 223 m² aan.

Algemeen

Nette bedrijfsruimte met een totale oppervlakte van circa 223 m². De hal is verdeeld over een begane grond van 127 m² en eerste verdieping bestaand uit een kantoor, kantine, vergaderruimte en toilet ter grootte van 96 m². Aan de voorzijde zijn 1 of 2 (voor de overheaddeur) parkeerplaatsen aanwezig. Het geheel beschikt over een courant opleveringsniveau!

Locatie

Gelegen op een goed bereikbare locatie op het bedrijventerrein "Het Hazewinkel", nabij de op- en afrit van de Rijksweg A1. De omliggende bebouwing bestaat uit diverse bedrijfscomplexen. Enkele gebruikers in de omgeving zijn: Power Packer, Parker Hannifin, Pré Pain, Woonboulevard Oldenzaal en Gamma.

Bereikbaarheid

Het object is goed bereikbaar zowel met het openbaar vervoer als eigen vervoer en ligt nabij de op- en afrit van de Rijksweg A1 richting Amsterdam en Berlijn. Door de goede ontsluitingswegen zijn omliggende plaatsen zoals Hengelo, Enschede, Ootmarsum, Losser en Denekamp met circa 15 minuten te bereiken.

Parkeervoorzieningen

Voor het object is parkeergelegenheid aanwezig.

Indeling / oppervlaktes

Soort ruimte met bijbehorende vierkante meters als volgt:



Begane grond:

- Bedrijfsruimte van ca. 127 m²

Eerste verdieping:

- Kantoorruimte van ca. 20 m²
- Kantoorruimte van ca. 37 m²
- Kantoorruimte van ca. 15 m²
- Keuken/kantine van ca. 11 m²
- Overig van ca. 13 m²

Huurprijs

De huurprijs voor het object betreft € 1.595,- per maand excl. BTW en G/W/E.

Servicekosten

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

Voorzieningen / bijzonderheden / opleveringsniveau

- Overheaddeur handmatig;
- Lichtlijnen in de bedrijfshal;
- Systeemplafond voorzien van lichtarmaturen in de kantoorruimte;
- Toilet /keukenblok;
- Laminaatvloer kantoor 1e etage;
- Airco unit (deels);
- Eigen gas/water/elektra aansluiting;
- Krachtstroom;
- Cv combiketel i.c.m. radiatoren;



Bestemmingsplan

Het object valt onder bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel" met als enkelbestemming 'Bedrijventerrein' en met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1'.

Kadastrale gegevens

Gemeente Oldenzaal

Sectie E

Nummer(s) 1595

Groot 248 m²

Bouwjaar

2005 (volgens BAG)

Huurtermijn

In overleg, uitgangspunt is een huurperiode van 5 jaar.

Opzegtermijn

In overleg, uitgangspunt is 12 maanden.

Huurprijsaanpassing

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

Zekerheidsstelling

Een waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting.



Omzetbelasting

De huurprijs is belast met 21% BTW. Bent u niet BTW plichtig? Ook geen probleem, vraag naar de voorwaarden.

Huurovereenkomst

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

Aanvaarding

In overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

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!

Contact

JB Vastgoed Advies

Contactpersoon: De heer J.V.B. Zwart RT

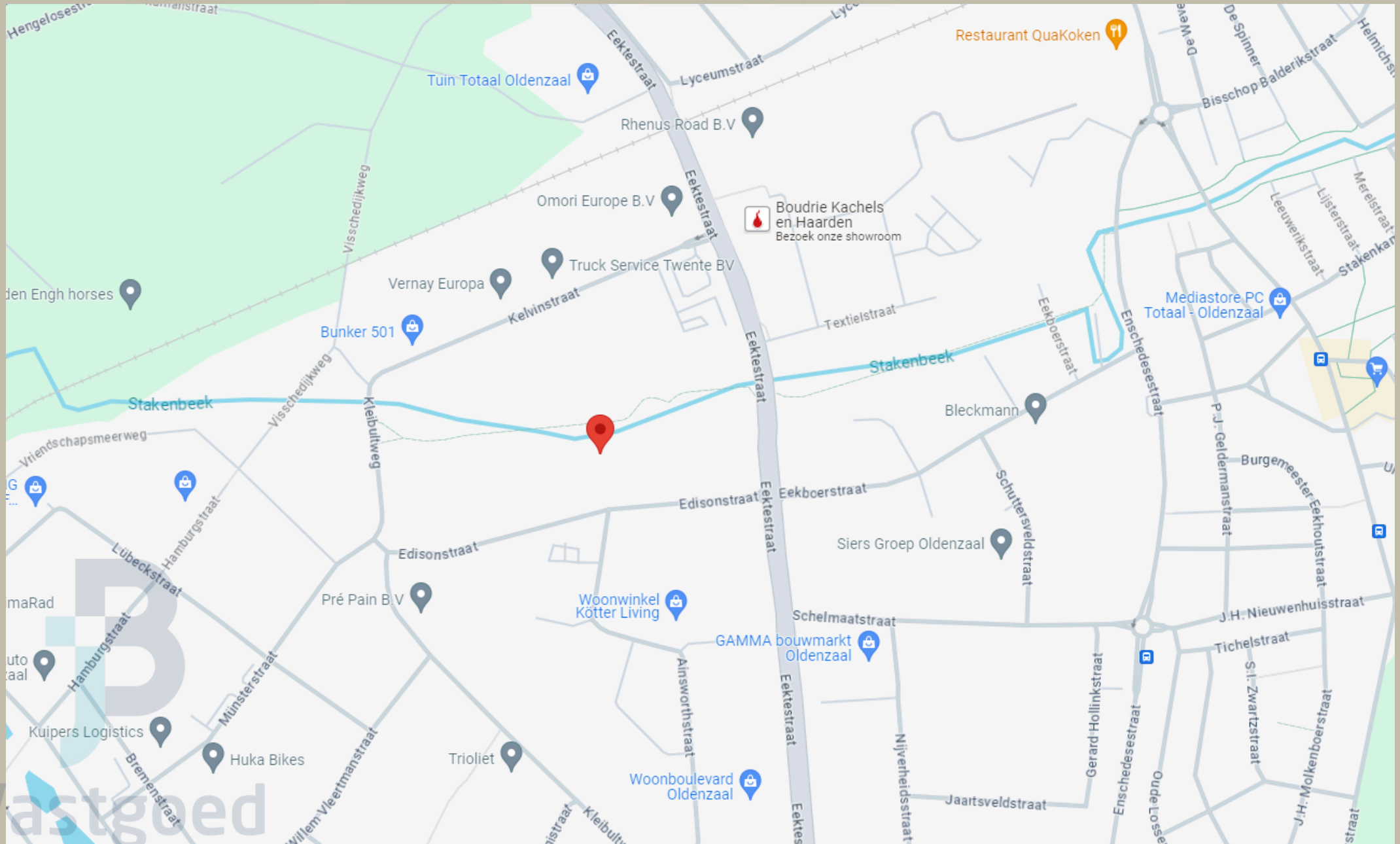
E: info@jbvastgoedadvies.nl

Tel. nummer: 074-2051018

Deze informatie is van algemene aard. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Begane grond	bedrijfruimte	127
1e verdieping	kantoorruimte	20
	kantoorruimte	37
	kantoorruimte	15
	keuken/kantine	11
	overig	13
Totaal		





5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. bedrijven ter plaatse van de aanduiding:

'bedrijf tot en met categorie 2' - bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat Bedrijfsactiviteiten';

'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';

1. alsmede ter plaatse van de aanduidingen:

'specifieke vorm van bedrijventerrein - aluminiumgieterij' - een aluminiumgieterij

'specifieke vorm van bedrijventerrein - zandbereidingstoren' - een zandbereidingstoren

'specifieke vorm van bedrijventerrein - groothandel in tuinartikelen' - een groothandel in tuinartikelen

'specifieke vorm van bedrijventerrein - keukencentrum' - een keukencentrum

'specifieke vorm van bedrijventerrein - kunstverwerkingsbedrijf' - een kunststofverwerkingsbedrijf

'specifieke vorm van bedrijventerrein - metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf' - een metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf

'specifieke vorm van bedrijventerrein - meubelzaak' - een meubelzaak

'specifieke vorm van bedrijventerrein - non-ferro gieterij' - een non-ferro gieterij

'specifieke vorm van bedrijventerrein - opslag gevaarlijke stoffen' - een opslag voor gevaarlijke stoffen meer dan 10.000 kg

'specifieke vorm van maatschappelijk - praktijkonderwijs' - een praktijkschool

'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' - een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg

'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' - een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg

'vulpunt lpg' - een LPG-vulpunt met een maximale doorzet van 1.000 m³

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

1. bestaande volumineuze detailhandel in de meubelbranche met daaraan ten dienste staande winkelondersteunende horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';

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

3. groen, verkeer en een luchtbrug, waarin ondergeschikte detailhandel en horeca is toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - luchtbrug 1';

4. groen, verkeer en een luchtbrug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - luchtbrug 2';

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

5.1.2

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - schoolactiviteiten uitgesloten' zijn geen schoolactiviteiten toegestaan.

5.2 Bouwregels

5.2.1

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

1. gebouwd binnen het bouwvlak;

2. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;

3. 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;

4. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;

5. inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³.

5.2.2

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

1. 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:
 - a. 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 2/3 van de breedte van de voorgevel en de diepte maximaal 1 m mag bedragen;
 - b. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt;
2. de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m²;
3. de goothoogte is:
 - a. bij een in pandige bedrijfswoning maximaal 3 m;
 - b. bij een niet-in pandige bedrijfswoning maximaal 3 m, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,25 m;
4. de bouwhoogte is:
 - a. bij een in pandige bedrijfswoning maximaal 6 m;
 - b. 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.

5.2.3

De zandbereidingstoren voldoet aan de volgende kenmerken:

1. bouwhoogte maximaal 18,5 m;
2. oppervlakte maximaal 200 m².

5.2.4

Luchtbruggen voldoen aan de volgende kenmerken:

1. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;
2. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
3. onderdoorgang ten minste 4,2 m hoog.

5.2.5

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

1. bedrijfsinstallaties en lichtmasten 8 m;
2. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

1. het bepaalde in artikel 5.2.1 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;
2. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder d voor het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens tot 0 m;
3. het bepaalde in artikel 5.2.3 onder a voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 20 m.

5.3.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 onder a kan slechts worden verleend, mits:

1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
2. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
3. toetsing toegestane hoogte ingevolge het Structuurschema Militaire Terreinen (SMT) heeft plaatsgevonden en de ontheffing past binnen het advies van de directie Dienst Vastgoed Defensie van het ministerie van Defensie.

5.3.3

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 onder b kan slechts worden verleend, mits:

1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
3. er wordt voldaan aan de eisen voor brandveiligheid.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, behoudens de in artikel 5.1.1c genoemde bestaande volumineuze detailhandel.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

1. het bepaalde in artikel 5.1.1 onder a voor het toestaan van een bedrijf dat niet is vermeld in de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (bijlage), mits:
 - a. 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;
 - b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
2. het bepaalde in artikel 5.1.1 en artikel 5.4 voor het toestaan van ondergeschikte detailhandel van ter plaatse vervaardigde goederen, materialen en producten;
3. het bepaalde in artikel 5.1.1 artikel 5.4 voor het toestaan van volumineuze detailhandel in de vorm van auto's, boten en caravans.
4. het bepaalde in artikel 5.1.1 en artikel 5.4 voor het toestaan van ondergeschikte detailhandel in brandgevaarlijke en explosieve goederen.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

1. het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in de naasthogere 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 naasthogere categorie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
 - b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

elijkeplannen.nl

PLANNAAM OF -NUMMER

20, oude

straat 20e, 7575AT Oldenzaal

PROVINCIE (12) RIJK (7)

SPANNEN

arken
idingsbesluit
eld (2023-10-11)

plan parkeernormen Oldenzaal
ningsplan
epelijk (vastgesteld 2018-11-28)

enterrein De Eekte-Hazewinkel
ningsplan
epelijk (vastgesteld 2012-03-05)

ISIES

urvisie Oldenzaal
visie
eld (2014-03-10)

nen

Bedrijventerrein De Eekte
Hazewinkel

Oldenzaal
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 20

PLEKINFO DOCUMENTEN

259562.3, 480224.7

Enkelbestemming
Bedrijventerrein

Bouwvlak

Funcieaanduiding
bedrijf tot en met cate

Maatvoering

- maximum bouwhoo
- maximum goothoo

de informatie op deze website is niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van
Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.











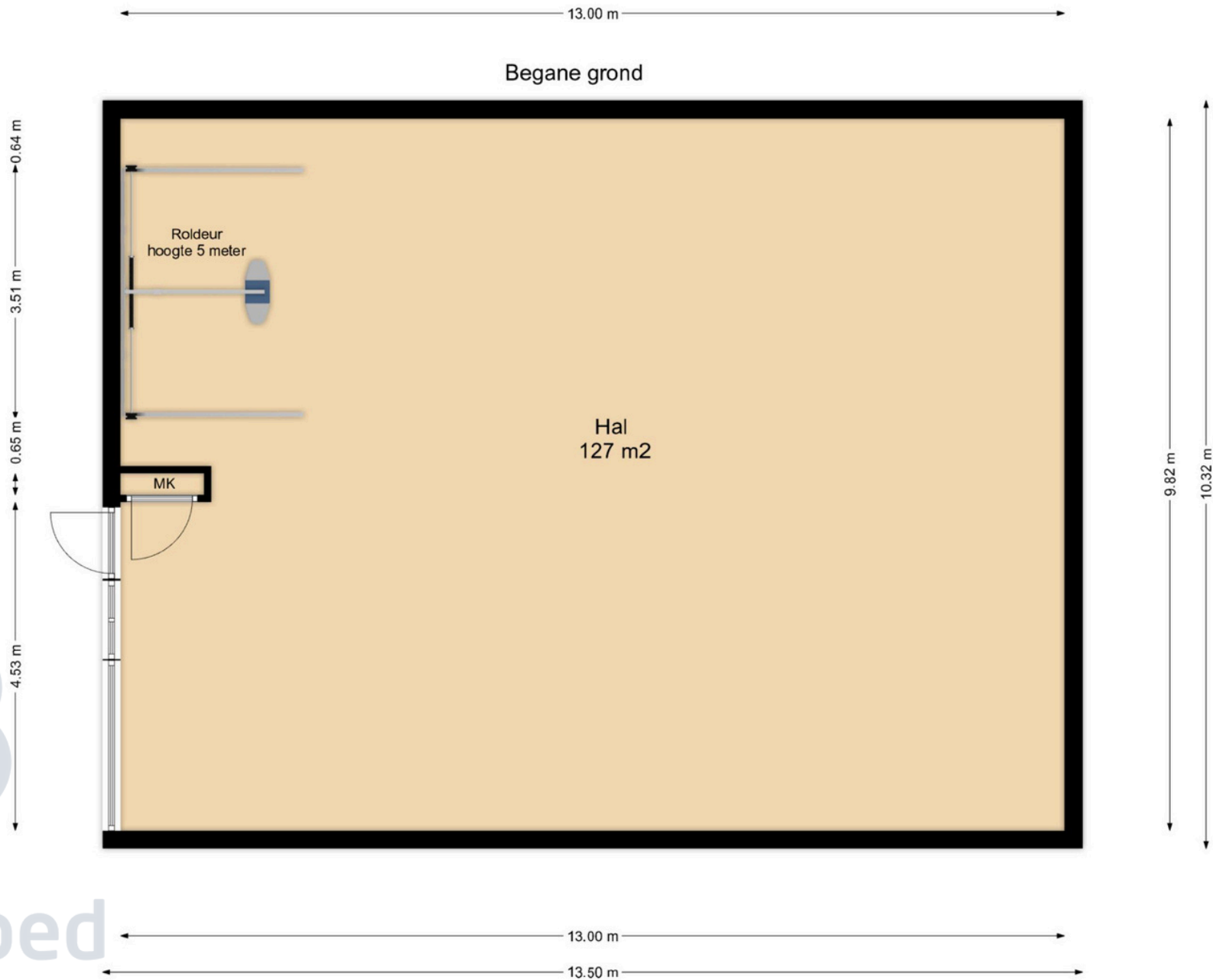


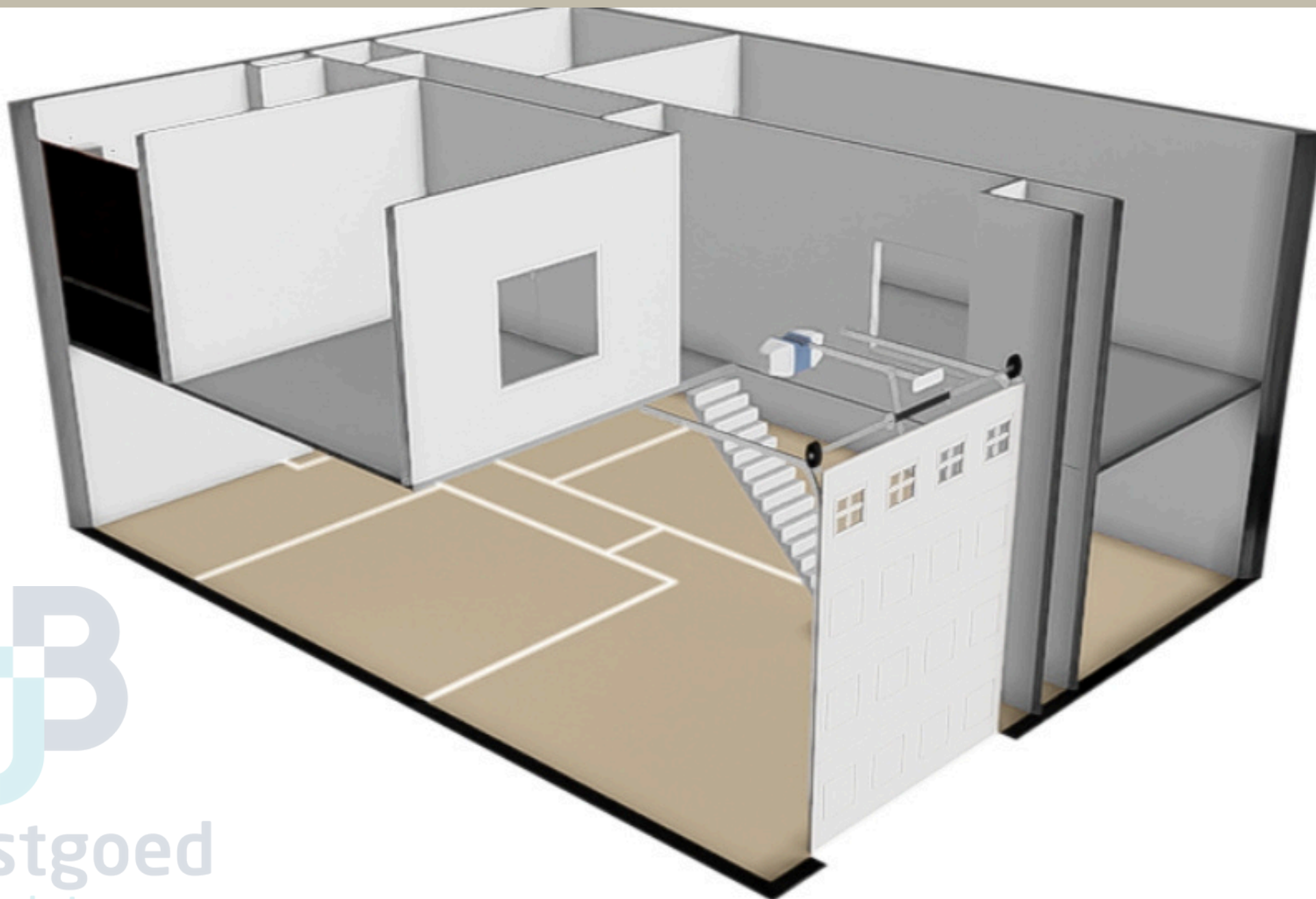


















Namens de eigenaar wordt de verhuur van dit
object begeleid door

Job Zwart
BOG makelaar/RT

06 - 19 96 54 59
job@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.