

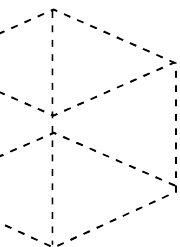
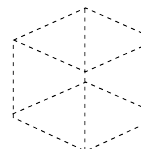


**TE HUUR**

**KANTOORKAMERS**

Hanzepoort 23 E, Oldenzaal

V.a. € 268,- per maand (all-in) excl. BTW



# Kenmerken & specificaties



Oppervlakte kantoorruimte	circa 322 m <sup>2</sup>
In units vanaf	circa 23 m <sup>2</sup>
Aantal verdieping	3
Locatie	bedrijventerrein Hanzepoort
Parkeerplaatsen	ruim voldoende op eigen terrein
Bestemming	"Bedrijventerrein-1"
All-in huurprijs	Van € 268,- tot € 303,- per maand te vermeerderen met BTW
Huurprijs parkeren	€ 240,- per parkeerplaats per jaar te vermeerderen met BTW
Energielabel	C
Aanvaarding	per direct te aanvaarden

# Omschrijving

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 kantoor kamers zijn gelegen in kantoorgebouw E en zijn als volgt onderverdeeld:

Begane grond, totaal circa 146 m<sup>2</sup>:

- unit 1: circa 23 m<sup>2</sup> (verhuurd);
- unit 2: circa 27 m<sup>2</sup> (verhuurd);
- unit 3: circa 23 m<sup>2</sup> (verhuurd);
- unit 4: circa 26 m<sup>2</sup>;
- unit 5: circa 25 m<sup>2</sup> (verhuurd);
- unit 6: circa 22 m<sup>2</sup> (verhuurd).

Eerste verdieping, totaal circa 172 m<sup>2</sup>:

- unit 7: circa 24 m<sup>2</sup>;
- unit 8: circa 26 m<sup>2</sup>;
- unit 9: circa 24 m<sup>2</sup>;
- unit 10: circa 25 m<sup>2</sup>;
- unit 12: circa 26 m<sup>2</sup>;
- unit 13: circa 23 m<sup>2</sup>.

Tweede verdieping, totaal circa 172 m<sup>2</sup>.

- unit 14: circa 24 m<sup>2</sup> (verhuurd);
- unit 15: circa 26 m<sup>2</sup>;
- unit 16: circa 24 m<sup>2</sup>;
- unit 17: circa 25 m<sup>2</sup>;
- unit 18: circa 24 m<sup>2</sup>;
- unit 19: circa 26 m<sup>2</sup>;
- unit 20: circa 23 m<sup>2</sup>.

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.

## **Parkeren**

Ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

## **Locatie en bereikbaarheid**

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.

## **Bestemming**

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

## **Energie label**

Energie label C.

# Omschrijving

## **Oplevering**

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.

## **Huurtermijn**

Een flexibele huurtermijn van 1 jaar met aansluitende verlengingsjaren.

## **Opzegtermijn**

3 maanden schriftelijk en aangetekend ten kantore van verhuurder.

## **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.



# Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Begane grond	
- unit 1	circa 23 m <sup>2</sup> (verhuurd)
- unit 2	circa 27 m <sup>2</sup> (verhuurd)
- unit 3	circa 23 m <sup>2</sup> (verhuurd)
- unit 4	circa 26m <sup>2</sup>
- unit 5	circa 25 m <sup>2</sup> (verhuurd)
- unit 6	circa 22 m <sup>2</sup> (verhuurd)

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.



# Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Eerste verdieping	
- unit 7	circa 24 m <sup>2</sup>
- unit 8	circa 26 m <sup>2</sup>
- unit 9	circa 24 m <sup>2</sup>
- unit 10	circa 25 m <sup>2</sup>
- unit 12	circa 26 m <sup>2</sup>
- unit 13	circa 23 m <sup>2</sup>

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.



# Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Tweede verdieping	
- unit 14	circa 24 m <sup>2</sup> (verhuurd)
- unit 15	circa 26 m <sup>2</sup>
- unit 16	circa 24 m <sup>2</sup>
- unit 17	circa 25 m <sup>2</sup>
- unit 18	circa 24 m <sup>2</sup>
- unit 19	circa 26 m <sup>2</sup>
- unit 20	circa 23 m <sup>2</sup>

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurend 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.



# Prijsgegevens

## All-in huurprijzen

### Begane grond

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

### Eerste verdieping

- unit 7: € 280,- per maand te vermeerderen met BTW
- unit 8: € 303,- per maand te vermeerderen met BTW
- unit 9: € 280,- per maand te vermeerderen met BTW
- unit 10: € 292,- per maand te vermeerderen met BTW
- unit 12: € 303,- per maand te vermeerderen met BTW
- unit 13: € 268,- per maand te vermeerderen met BTW

### Tweede verdieping

- unit 14: verhuurd
- 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





# Prijsgegevens

## **Huurprijs parkeerplaatsen**

€ 240,- per parkeerplaats per jaar, te vermeerderen met BTW.

## **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.





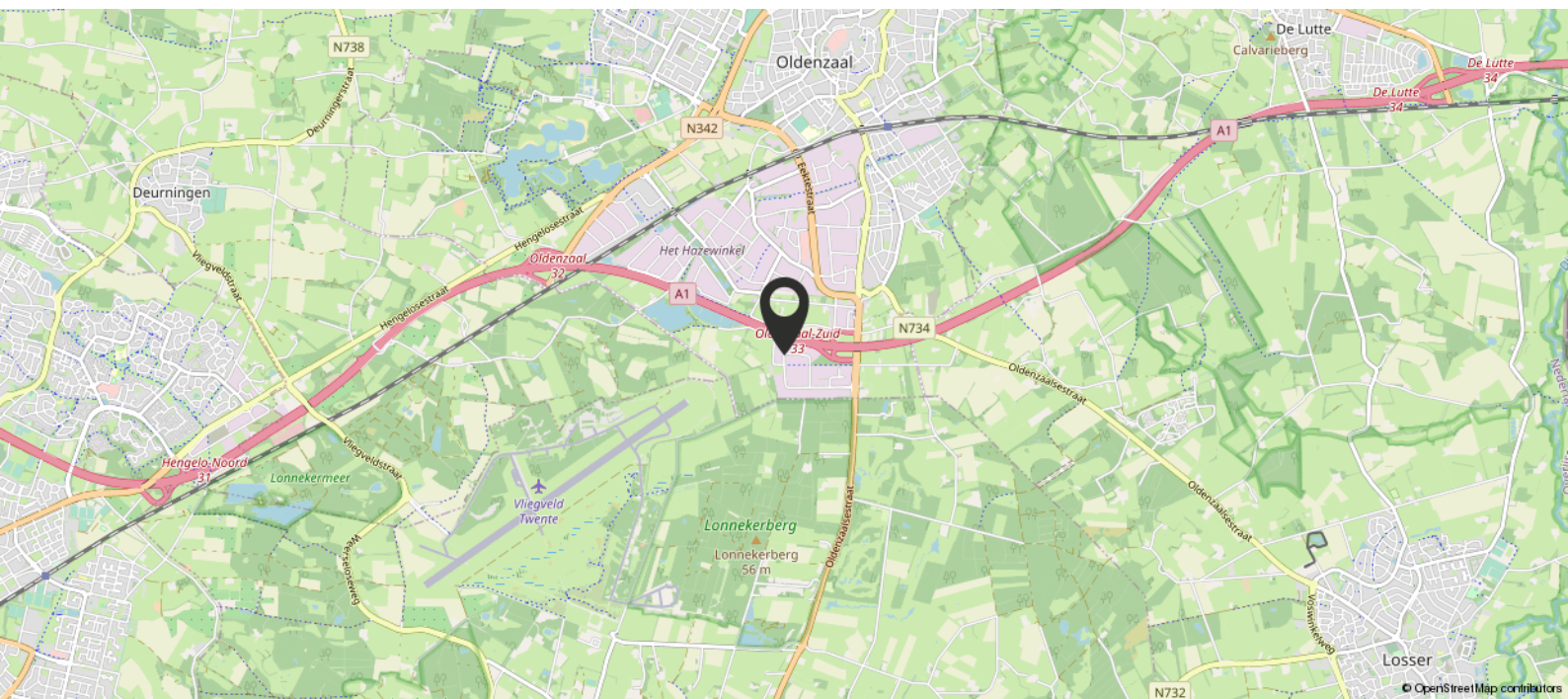
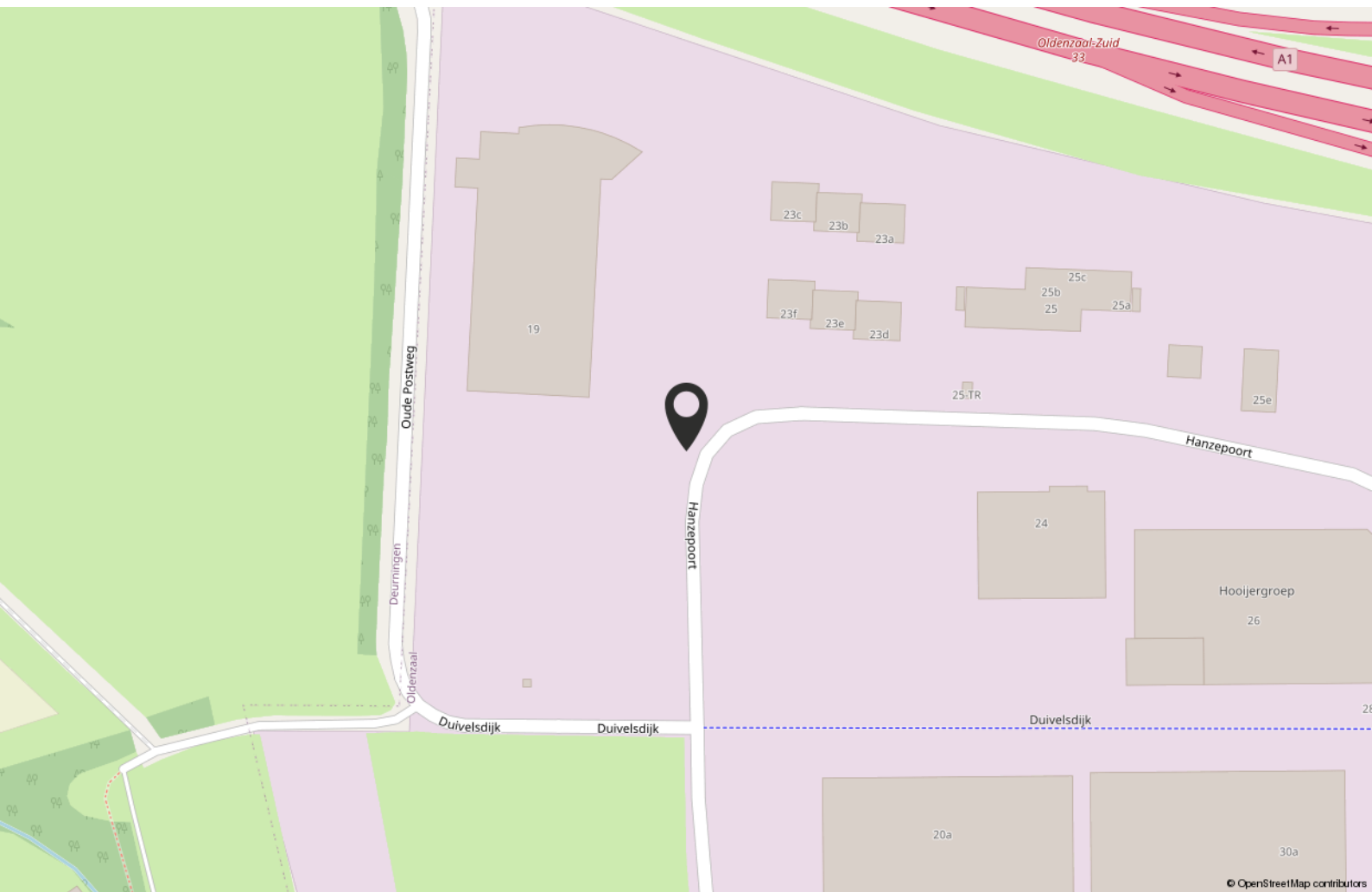








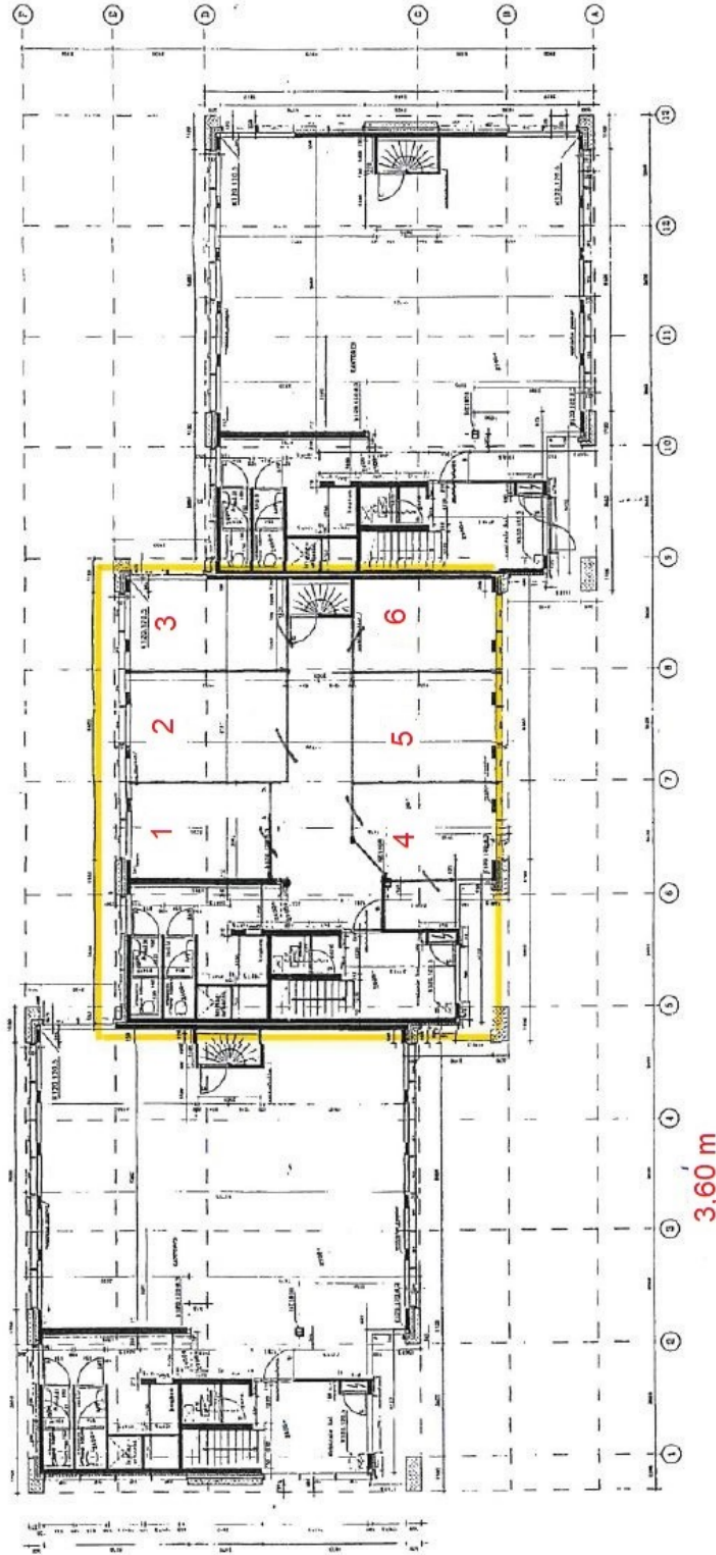
# Locatie





# Plattegrond begane grond

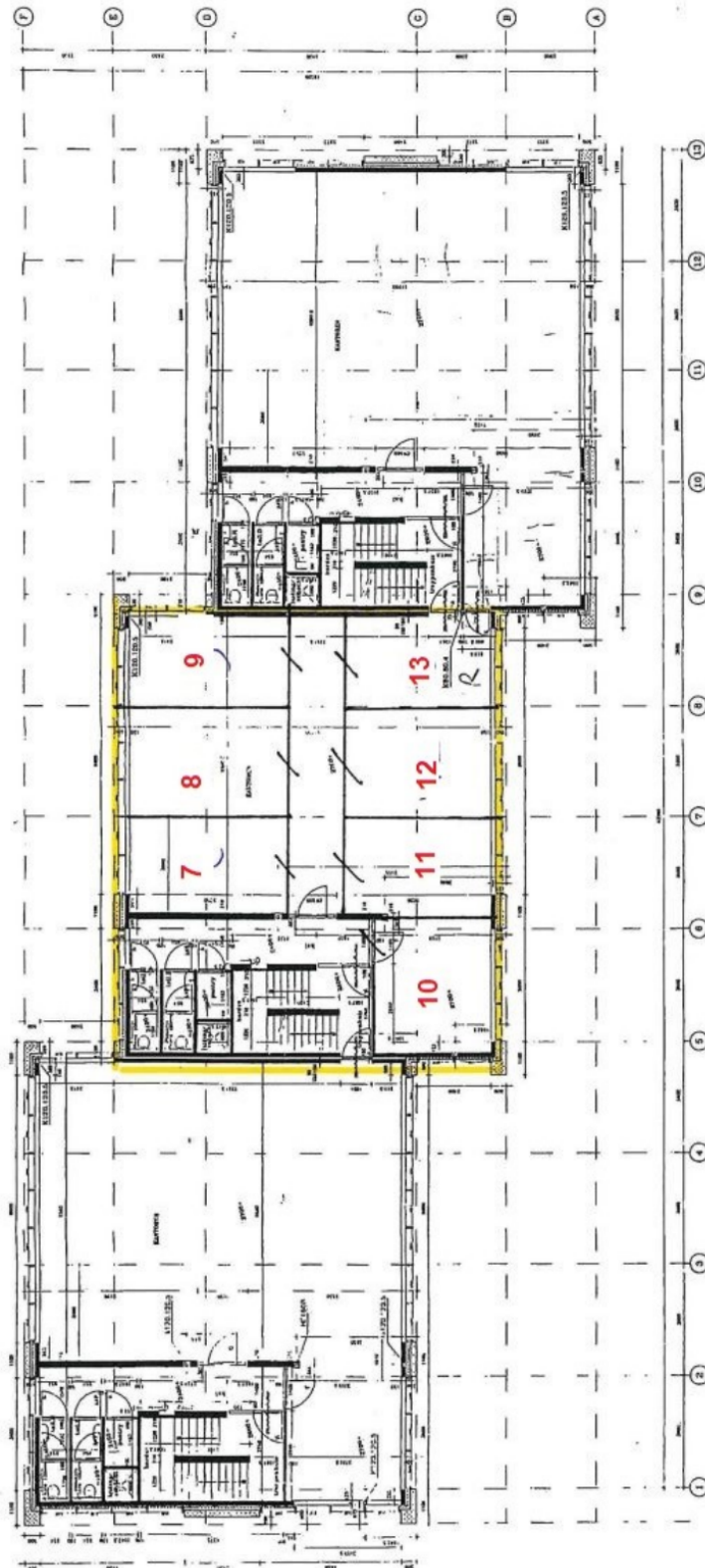
Bijlage 1



3,60 m

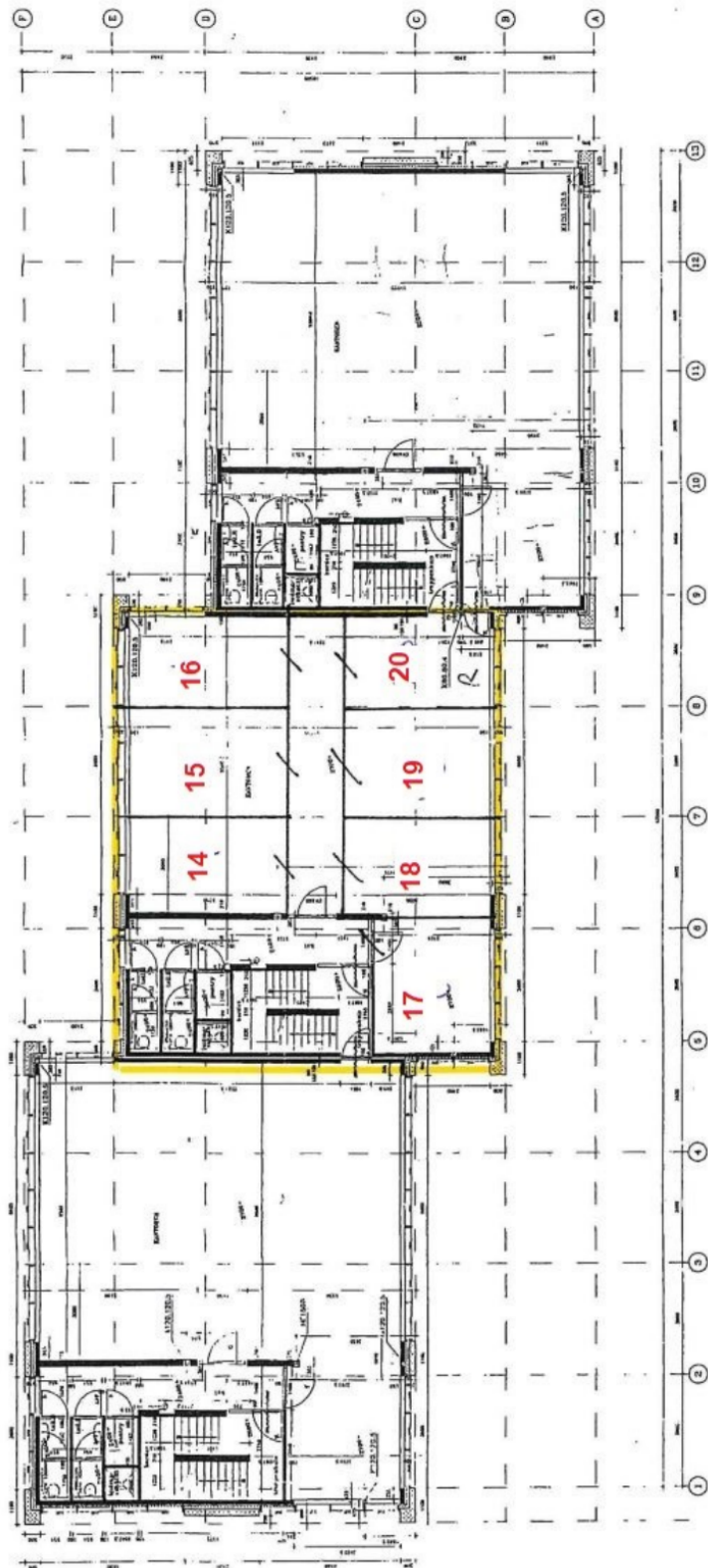
Y

# Plattegrond eerste verdieping



- Balken + kolommen 60 min. brandwerend te bekleden

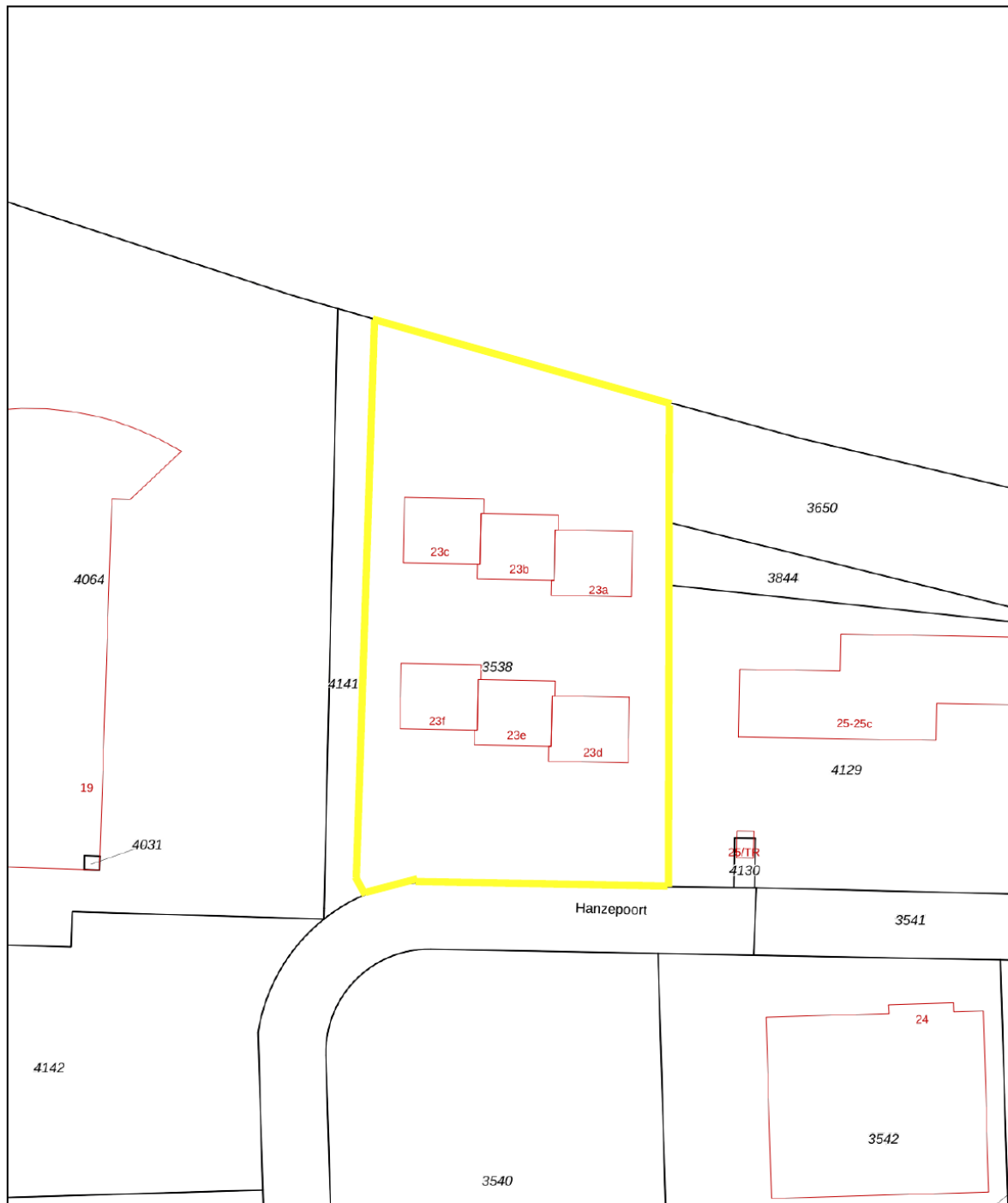
# Plattegrond tweede verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MV-Hanzepoort 23



0 10 20 30 40 50m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oldenzaal	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3538	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

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

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.

# Bestemmingsplan

**bestemmingsplan Hanzepoort**  
Oldenzaal  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2014-05-26)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

259625.6, 478850.5

Enkelbestemming  
Bedrijventerrein - 1

Bouwvlak

Funcieaanduiding  
bedrijf tot en met categorie 4.1

Funcieaanduiding  
kantoor

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES PLANWAARD OF NUMMER

hanzepoort 23 oldenzaal X Q

GEMEENTE(3) PROVINCIE(28) RUIK(29)

**BESTEMMINGSPANNEN**

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

**G** Parapluplan parkeernormen Oldenzaal bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2018-11-28)

**G** bestemmingsplan Hanzepoort bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2014-05-26)

**STRUCTUURVISIES**

**G** Structuurvisie Oldenzaal structuurvisie vastgesteld (2014-05-10)

Verberg plannen

20 m

# Bestemmingsplan

10-11-2021 09:29

Hanzepoort: Artikel 4 Bedrijventerrein - 1

## 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 m<sup>2</sup>;
- 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.

# Bestemmingsplan

10-11-2021 09:29

Hanzepoort: Artikel 4 Bedrijventerrein - 1

## 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 Verkeerstechiek).

## 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 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 m<sup>2</sup>;
- 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.

# Bestemmingsplan

10-11-2021 09:29

Hanzepoort: Artikel 4 Bedrijventerrein - 1

## 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 Verkeerstechniek).

## 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.



# Over ons

**Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.**

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en verken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!



**Vastgoedconsultant**

**Masha van der Velde**



06 - 86 87 58 58



[masha@boersenlem.nl](mailto:masha@boersenlem.nl)



**BOERS  
& LEM**

# Bekijk deze kantoorkamers online!

BOERS  
& LEM

Hanzeport 23 E, Oldenzaal



Scan deze code en  
bekijk ons aanbod  
op je mobiel!



# 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@BOERSENLEM | WWW.BOERSENLEM.NL**

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.