

**BOERS
& LEM**



Te huur

Hamburgstraat 16, Oldenzaal

Welkom bij Boers & Lem

Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een groeiend Twente. We zien daarin een rol voor onszelf als het gaat om vastgoed. We hebben ideeën, zijn vindingrijk en denken graag groots. Die eigenschappen combineren we met kennis, inzicht en een berg ervaring.

Betrokken

Bij Boers & Lem draait alles om échte betrokkenheid. We zijn meer dan alleen een zakelijke partner; we werken vanuit een oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. Onze betrokkenheid zorgt ervoor dat we net dat stapje extra zetten om samen tot de beste resultaten te komen.

Competitie

We houden van uitdaging en streven altijd naar het beste. Competitie betekent voor ons niet alleen beter worden dan de rest, maar vooral beter worden dan gisteren. Door continu te leren, groeien en verbeteren, blijven we onszelf en anderen inspireren om topprestaties te leveren.

Vindingrijk

Innovatie zit in ons DNA. Bij Boers & Lem geloven we dat er voor elke uitdaging een oplossing is – en vaak zelfs meerdere. Door creatief, flexibel en oplossingsgericht te denken, verrassen we onze klanten met slimme en praktische ideeën.

Lef

Durven is doen. Lef betekent voor ons niet alleen het nemen van risico's, maar vooral het hebben van de moed om keuzes te maken en verantwoordelijkheid te nemen. Bij Boers & Lem stappen we uit onze comfortzone, staan we stevig in onze schoenen en nemen we initiatief. Want echte groei begint waar je durft.

Jouw makelaar:



Koen van de Riet

Vastgoedconsultant



06 - 27 44 22 55



koen@boersenlem.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! Bedrijfspannd met kantoorruimtes!

Op een opvallende en goed zichtbare hoek aan de Hamburgstraat / Hazewinkelweg, op het bruisende bedrijventerrein "Hazewinkel Zuidwest", bieden wij dit bedrijfspand met kantoorruimtes aan voor verhuur. Dankzij de uitstekende bereikbaarheid en de professionele uitstraling van het bedrijventerrein is deze locatie enorm gewild.



Kenmerken

Bouwjaar

2012

Oppervlakte pand

circa 609 m²

Locatie

bedrijventerrein "Hazewinkel Zuidwest"

Parkeren

10 (tien) parkeerplaatsen op eigen terrein

Huurprijs

€ 47.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW

Aanvaarding

in overleg

2 Omschrijving

Locatie

Het object is gelegen op bedrijventerrein "Hazewinkel Zuidwest", welke is gelegen aan de zuidkant van Oldenzaal. Het bedrijventerrein is in 2000 ontwikkeld en de bedrijvigheid is divers te noemen. Het betreffende object is gesitueerd op een prominente zichtlocatie op de hoek Hamburgstraat / Hazewinkelweg te Oldenzaal en heeft een moderne uitstraling.

Bereikbaarheid

Het object is zeer goed bereikbaar door haar ligging nabij de Hazewinkelweg, welke middels de provinciale weg N342 in verbinding staat met de rijksweg A1 richting Amsterdam en Duitsland. Ook lokale uitvalswegen naar omliggende plaatsen zijn direct en goed bereikbaar.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Oldenzaal

Sectie: I

Nummer: 3791

Grootte: 2.602 m² (gedeeltelijk)

Bestemmingsplan

Gelegen in bestemmingsplan 'Hazewinkel West' met als enkelbestemming 'Bedrijventerrein'.

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 bruto kwartaalverplichting.

Voorzieningen

Het object zal schoon en ontruimd worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

Kantoorruimte:

- Entree
- Systeemplafonds v.v. LED-verlichting
- Verwarming middels c.v. en radiatoren
- Vloerverwarming
- Sanitaire voorzieningen
- Pantry
- Kabelgoten v.v. bekabeling

Bedrijfsruimte:

- 2 Elektrische overheaddeuren
- TL-verlichting
- Lichtstraten
- Vlakke betonvloer
- Kantine
- Krachtstroom
- Vrije hoogte ca. 6.5 meter
- Mogelijkheid tot een 5-tons kraanbaan.

Algemeen:

- 10 parkeerplaatsen
- Buitenterrein aan de achterzijde

Huurprijs

€ 47.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

Servicekosten

Nader te bepalen.

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.

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.	485 m ²
	Kantoorruimte	ca.	62 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca.	62 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











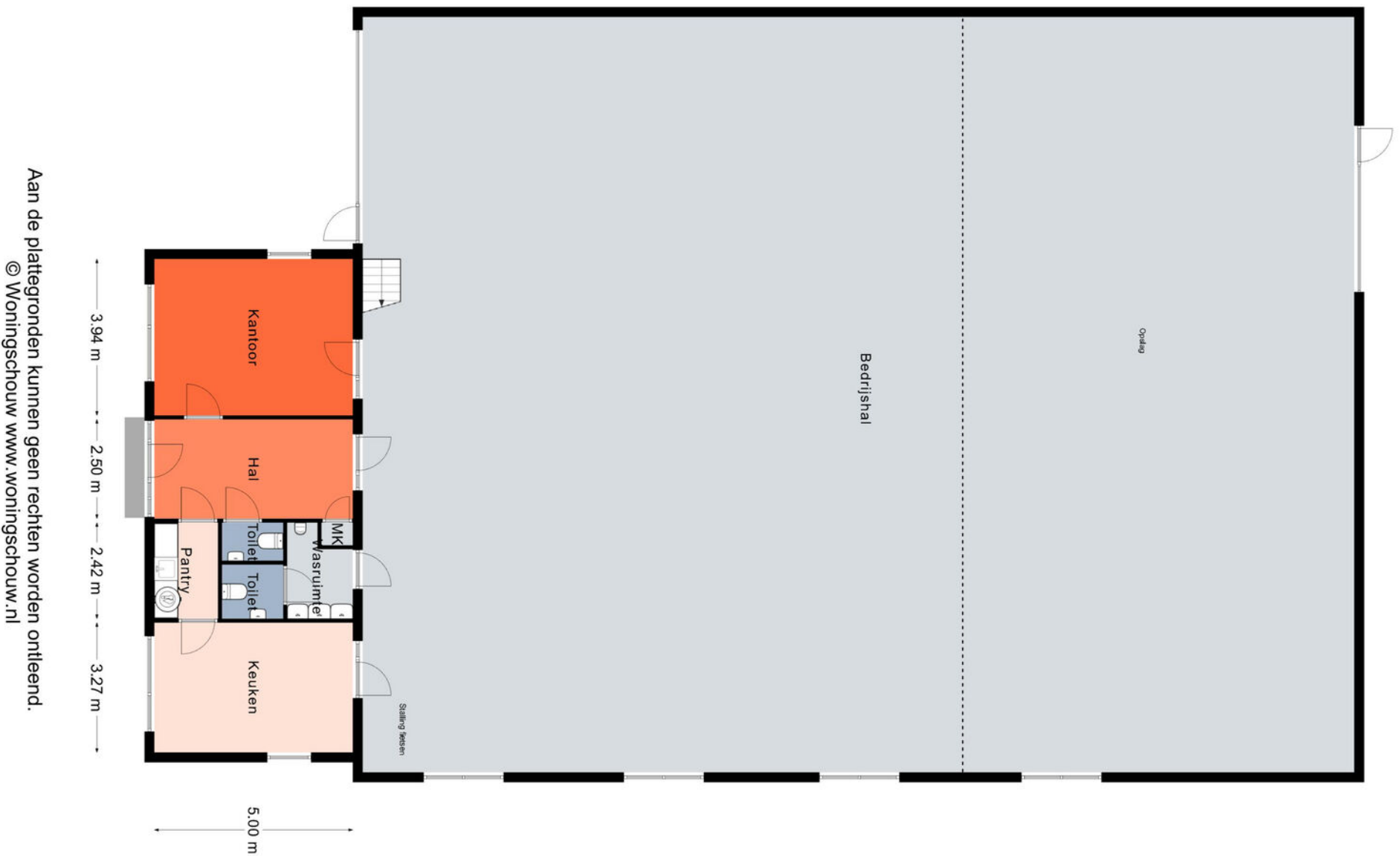




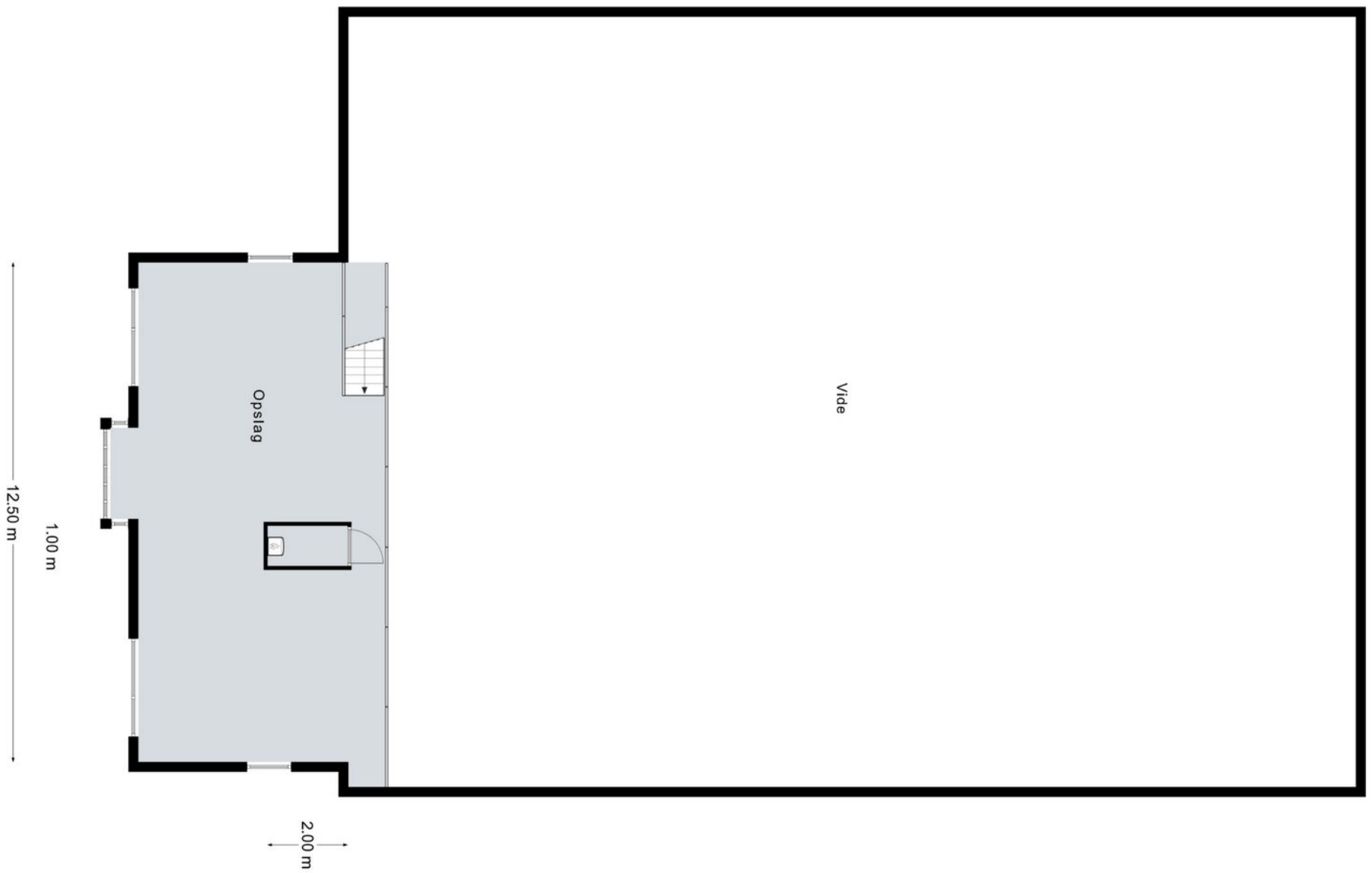




5 Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Woningsschouw www.woningsschouw.nl

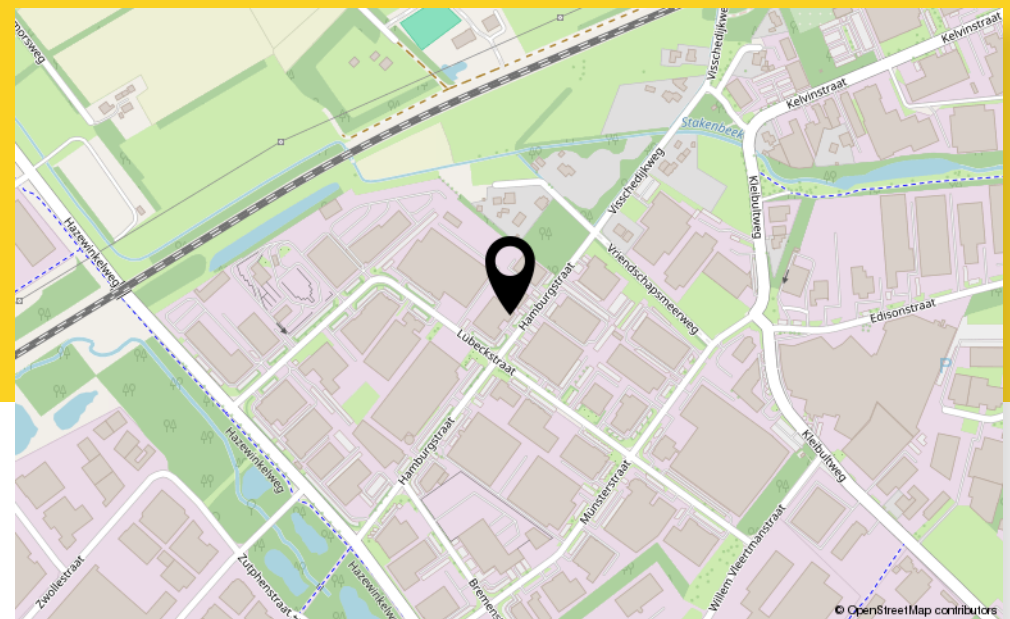
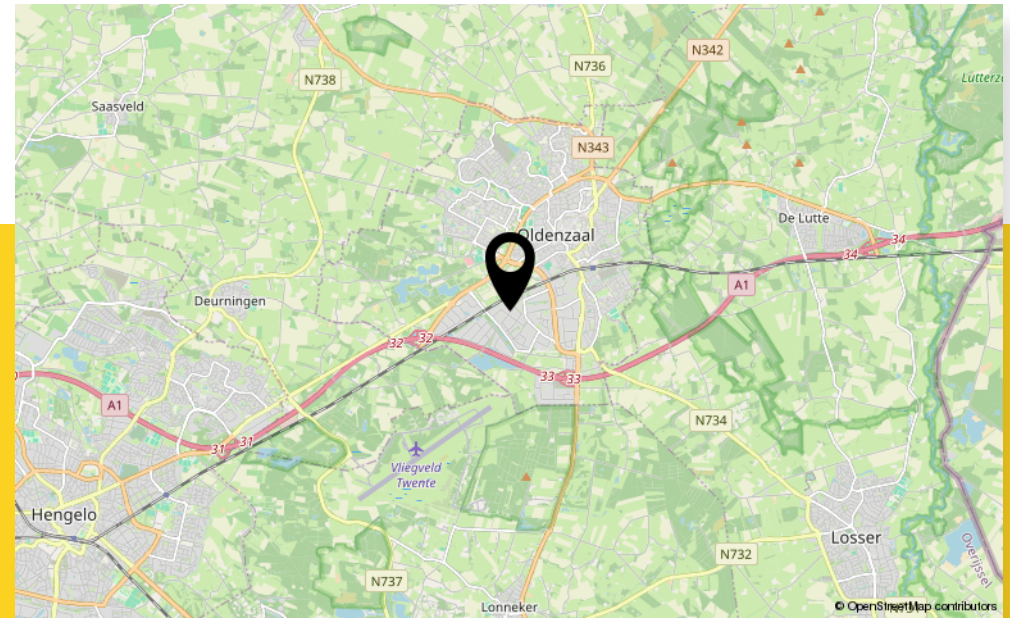
6 Locatie

Locatie

Het object is gelegen op bedrijventerrein "Hazewinkel Zuidwest", welke is gelegen aan de zuidkant van Oldenzaal. Het bedrijventerrein is in 2000 ontwikkeld en de bedrijvigheid is divers te noemen. Mede door de bereikbaarheid en de uitstraling van het bedrijventerrein is deze locatie zeer geliefd. Daarnaast is het betreffende object gesitueerd op een prominente zichtlocatie op de hoek Hamburgstraat / Hazewinkelweg te Oldenzaal en heeft het pand een moderne uitstraling.

(Snel)wegen

Het object is zeer goed bereikbaar door haar ligging nabij de Hazewinkelweg, welke middels de provinciale weg N342 in verbinding staat met de rijksweg A1 richting Amsterdam en Duitsland. Ook lokale uitvalswegen naar omliggende plaatsen zijn direct en goed bereikbaar.





8 Bestemmingsplan

Gelegen in bestemmingsplan 'Hazewinkel West' met als enkelbestemming 'Bedrijventerrein'.



hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 4 Bedrijventerrein

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 bouwgrans.

4.2 Bouwregels

4.2.1

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- e. gebouwd binnen het bouwvlak;

Object: Hamburgstraat 16, Oldenzaal
Plan: Hazewinkel West
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

- f. 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;
- g. 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-parkeerkencijfers, op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- h. 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;
- i. inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³.

4.2.2

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

- j. 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;
- k. de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m²;
- l. de goothoogte is:
1. bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m;
 2. bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,25 m;
- m. de bouwhoogte is:

Object: Hamburgstraat 16, Oldenzaal
Plan: Hazewinkel West
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

1. bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 6 m;
2. bij een niet-inpandige 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.

4.2.3

Gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- n. gebouwd binnen of buiten het bouwvlak;
- o. oppervlakte maximaal 25 m² bedraagt;
- p. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.

4.2.4

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- q. bedrijfsinstallaties en lichtmasten 8 m;
- r. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- s. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

4.3.2

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

- v. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en
nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- w. 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:

Object: Hamburgstraat 16, Oldenzaal
Plan: Hazewinkel West
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

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

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

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:

- d. 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.

Object: Hamburgstraat 16, Oldenzaal
Plan: Hazewinkel West
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl

9 Aanvullende informatie

Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in jouw toekomst. Een solide werkomgeving vormt de basis voor het realiseren van jouw ambities en dromen. Om die reden ondersteunen we je niet alleen met deskundige makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

Taxatie & Advies

Bij Boers & Lem begrijpen we dat vastgoedtaxatie een vak is dat vraagt om precisie, onafhankelijkheid en een grondige kennis van de regio. Onze taxateurs beheersen dit vak als geen ander. We werken snel en onafhankelijk, zodat je op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aan- of verkoop, of bij het bepalen van een marktconforme huurprijs.

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

We stellen de waarde van vastgoed vast aan de hand van een beproefde, gevalideerde methodiek en vertalen die input naar een uniform format. Onze taxatieafdeling levert dan ook taxatierapporten op die overal geaccepteerd worden. We laten alle taxaties bovendien door een tweede RT-taxateur beoordelen conform het vier-ogen-principe. Daarmee is onze onafhankelijkheid gegarandeerd.

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur is meer dan een taxateur. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een groot netwerk met actuele marktkennis en de vaardigheid om helder te communiceren. Maar het allerbelangrijkst? We voelen ons betrokken bij jouw ambities en helpen je vooruitkijken naar groeiscenario's die aansluiten bij jouw organisatie.



088-263 77 30



taxatie@boersenlem.nl

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



10 Contactgegevens

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 werken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!

**“Lef en inzicht
zijn essentieel”**



Koen van de Riet

Vastgoedconsultant



06 - 27 44 22 55



koen@boersenlem.nl

info@boersenlem.nl
www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**

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.nl

www.boersenlem.nl

**BOERS
& LEM**