



TE HUUR
1 BEDRIJFSUNIT
begane grond 50 m² + 47 m² verdiepingsvloer

Hinmanweg 3 BE 59, Oldenzaal
Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan 1 nieuwbouw bedrijfsunit, gelegen aan de Hinmanweg 3 te Oldenzaal. De bedrijfsunit is voorzien van een overheaddeur met separate toegangsdeur en beschikt tevens over een tussenvloer.

De bedrijfsunit (unit 10) onderdeel uitmakend van het bedrijfsverzamelgebouw op het industrieterrein De Elsmors is zeer geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid, ZZP'ers, alsmede een optie voor eventuele uitbreiding van uw bestaande huisvesting.

De nieuwbouw bedrijfsunits, gebouwd in 2023 zijn gelegen op een absolute toplocatie, direct nabij de Rijkssnelweg A1 en per direct beschikbaar.

Bestemmingsplan

'De Elsmors' met als enkelbestemming 'bedrijventerrein' en met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'.

Kadastraal

Gemeente	: Oldenzaal
Sectie	: I
Nummers	: 4192 + 4193 – gedeeltelijk

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 97 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Bedrijfsunit 10 (Hinmanweg 3 – BE 59)	ca. 50 m ²
Eerste verdieping (tussenvloer)	Bedrijfsunit 10 (Hinmanweg 3 – BE 59)	ca. 47 m ²
Totaal		ca. 97 m ²

Maatvoering begane grond:

- Breedte ca. 5,0 mtr.
- Diepte ca. 10 mtr.
- Vrije hoogte ca. 3,6 op de begane grond + 2,3 mtr. op de verdieping.



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

- Eigen entree middels loopdeur
- Monolithisch afgewerkte begane grondvloer – vloerbelasting ca. 1.260 kg/m²
- Vloer (begane grond) is voorzien van vloeistofdichte coating
- Geïsoleerde gevels
- Daglichttoetreding
- Meterkast met elektrische- en wateraansluiting
- Krachtstroom aansluiting 16A - op de begane grond
- Overheaddeur (breedte = 3,6 mtr. – hoogte = 4,8 mtr.) - handbediend
- Entresolvloer – vloerbelasting ca. 400 kg/m²
- Led verlichting – (zowel beneden als boven)
- 4 dubbele wandcontactdozen (zowel beneden als boven)
- Vrije hoogte begane grond van 3,6 mtr. + 2,3 mtr. op de verdieping
- 1 parkeerplaats
- Aansluiting riool

In overleg met de verhuurder bestaat de mogelijkheid tot het aanbrengen van sanitair en/of een kleinschalige pantry.



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 650,-- per maand , te vermeerderen met btw. (Hinmanweg 3 – BE 59)

Huurtermijn

Huurtermijnen in overleg. Minimale huurperiode 3 jaar.

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 3 jaar.



Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

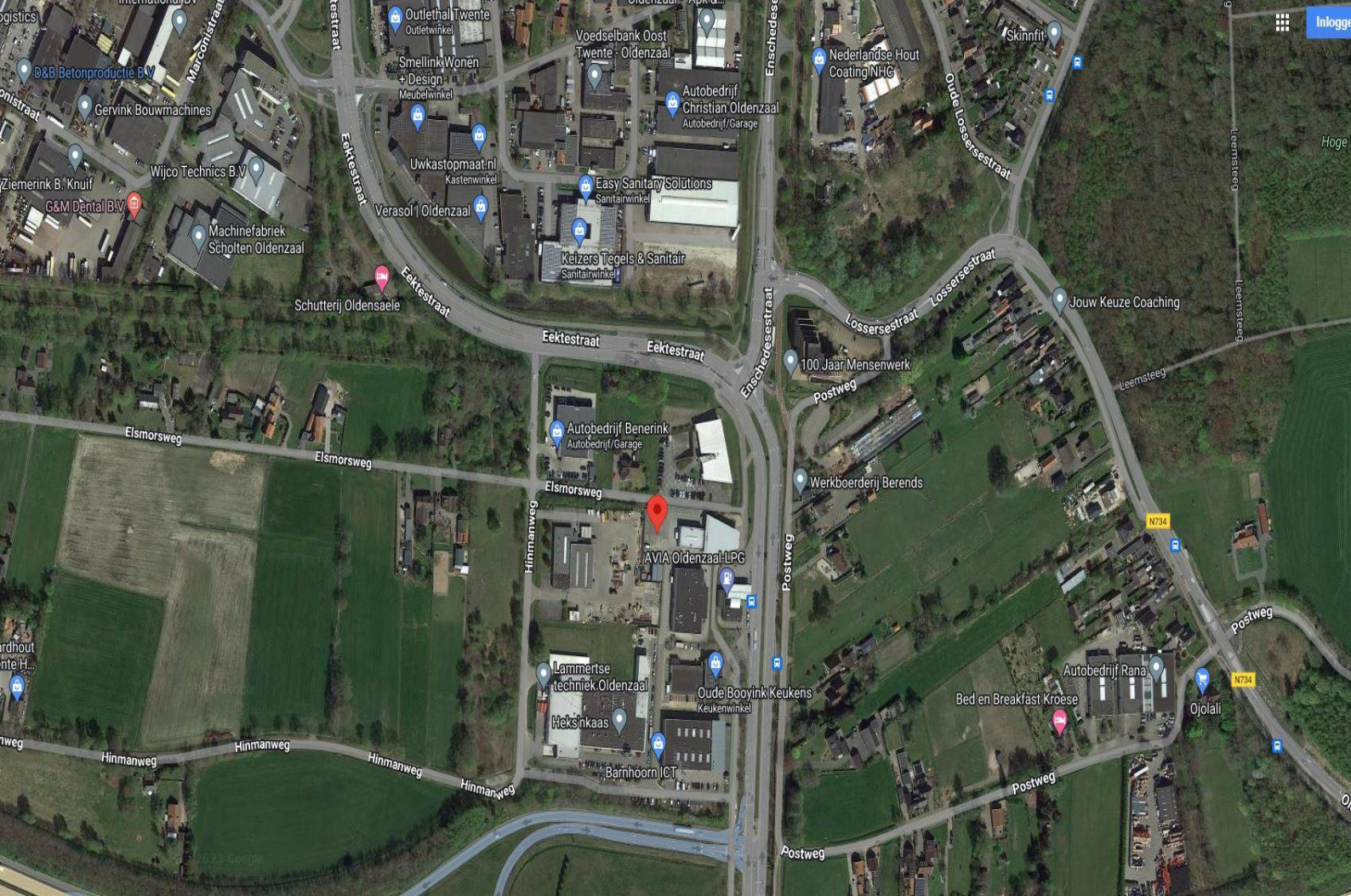
Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-vervangende opslag worden berekend.

Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief eventuele servicekosten en inclusief btw.

Indexering

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.



LOCATIE

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is zeer goed te noemen door de ligging direct aan de grootste invalsweg van Oldenzaal, de Eektestraat. De Rijkssnelweg A1, richting Amsterdam en Berlijn, is gelegen op circa 1 minuut rijafstand. Ook lokale uitvalswegen naar omliggende plaatsen zijn direct en goed bereikbaar.

In de directe nabijheid is een bushalte gevestigd, waardoor het bedrijfscomplex per openbaar vervoer eveneens goed bereikbaar is.

Omgevingsfactoren

In de directe omgeving is met name reguliere bedrijvigheid met industriële bedrijven, handels- en transportbedrijven, dienstverleningen en bouwnijverheid gevestigd. Tegenover het object is de "woonboulevard" van Oldenzaal gelegen met winkels als Van Gils Wonen en Slapen, Trendhopper, Profijt Meubel, Smellink Wonen + Design en Superkeukens.

Parkeren

Bij de bedrijfsunit is er 1 parkeerplaats beschikbaar op eigen mandelig terrein.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

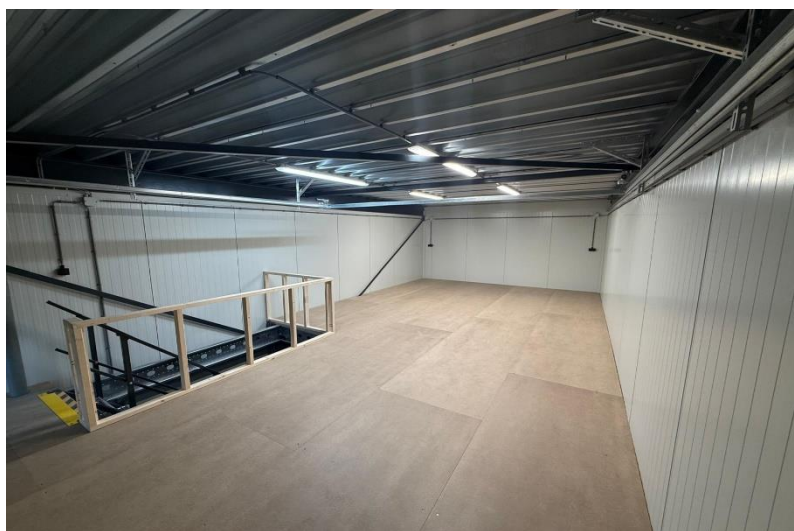
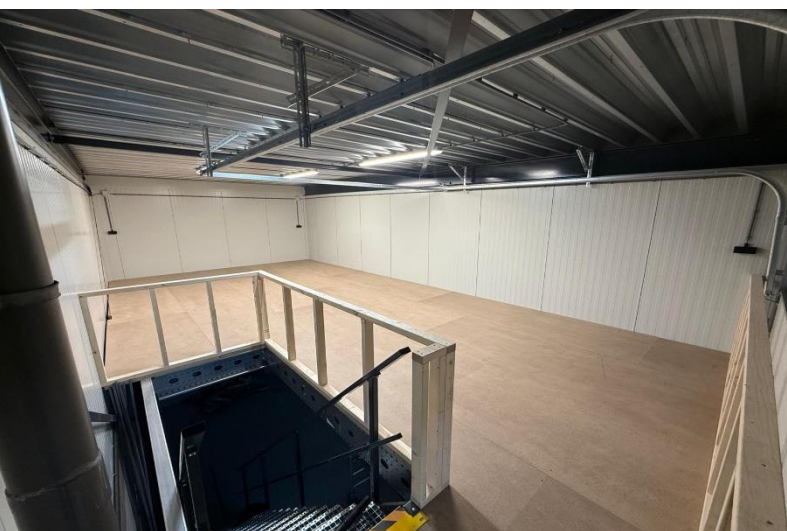
Aanvaarding per direct.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.





OVER ONS

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars heeft binnen haar vakgebied op een breed terrein veel kennis en ervaring opgebouwd en is diep geworteld in deze regio.

Wij streven ernaar een full-service kantoor te zijn. Hierdoor zijn wij in staat op alle facetten van de vastgoedsector onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Voor ieder onderdeel staat ons kantoor garant voor een hoge mate van knowhow.

Het kantoor kenmerkt zich door een gezonde agressieve commerciële aanpak. Door de specialistische werkwijze en de directe betrokkenheid van de directieleden werkt men zeer resultaatgericht. Het kantoor positioneert zich in het hogere segment van de zakelijke vastgoedmarkt. Creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid, deskundigheid en rendement per m² zijn kernbegrippen.



Alexander Engelbertink
053 485 22 44

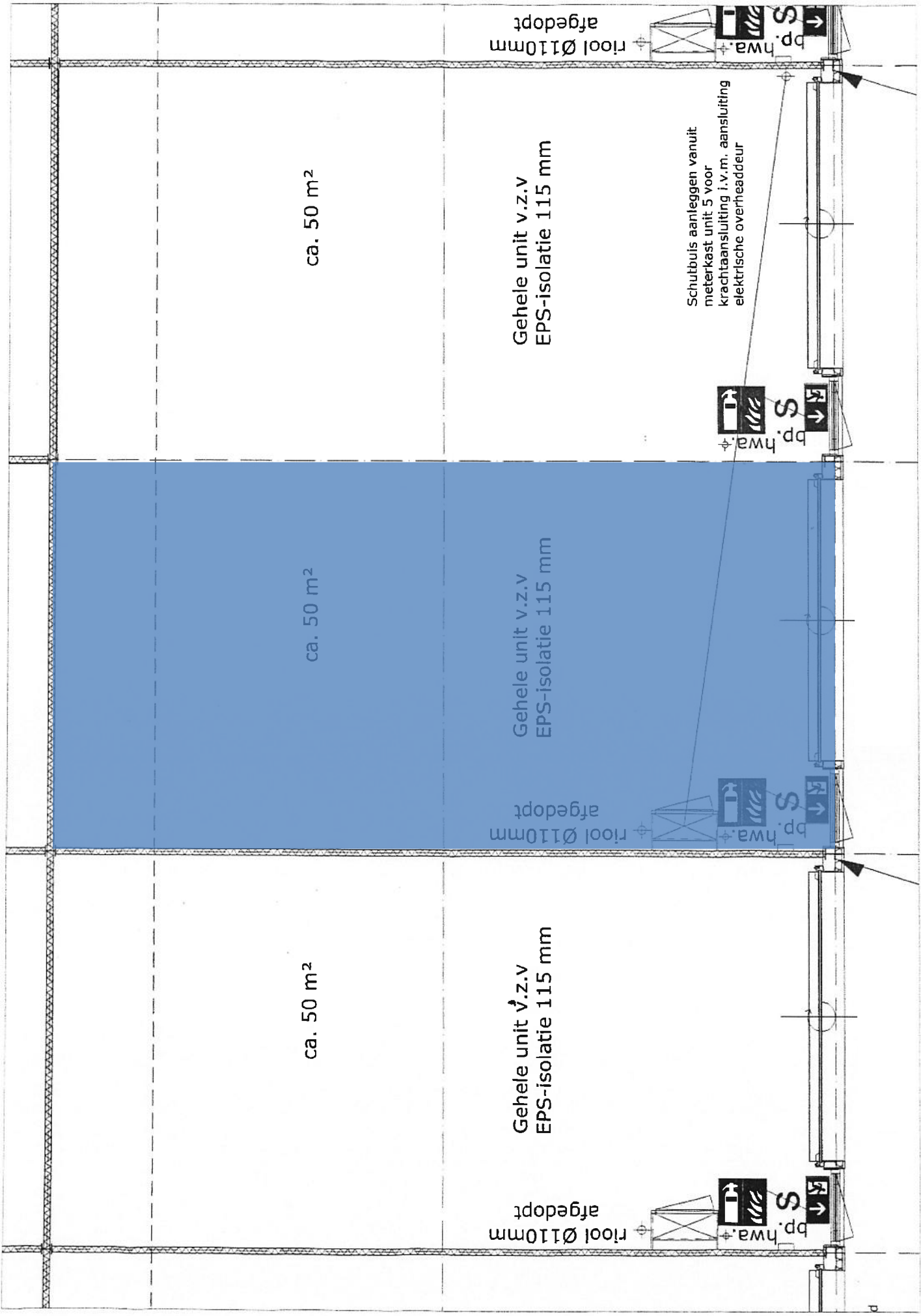


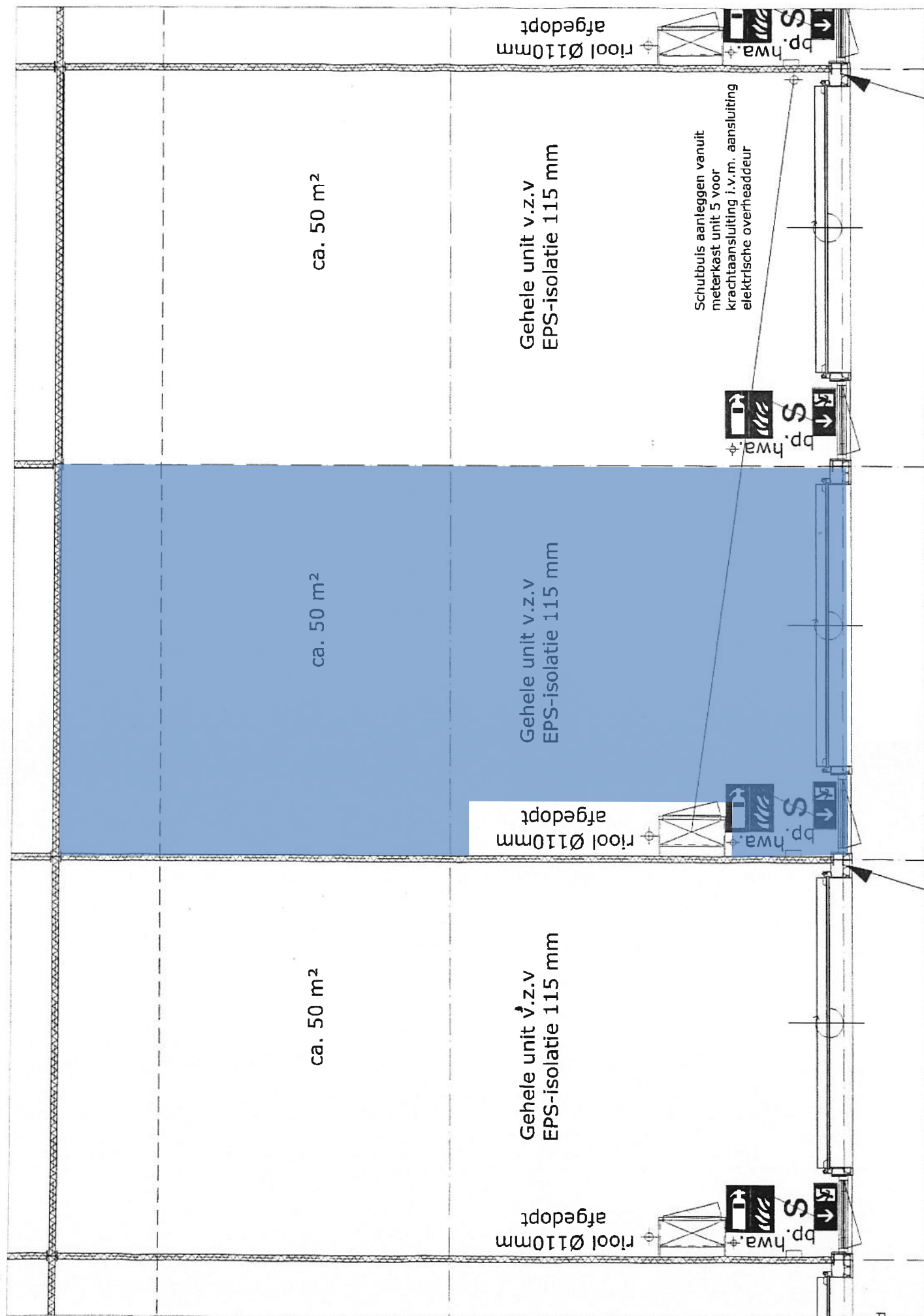
Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl

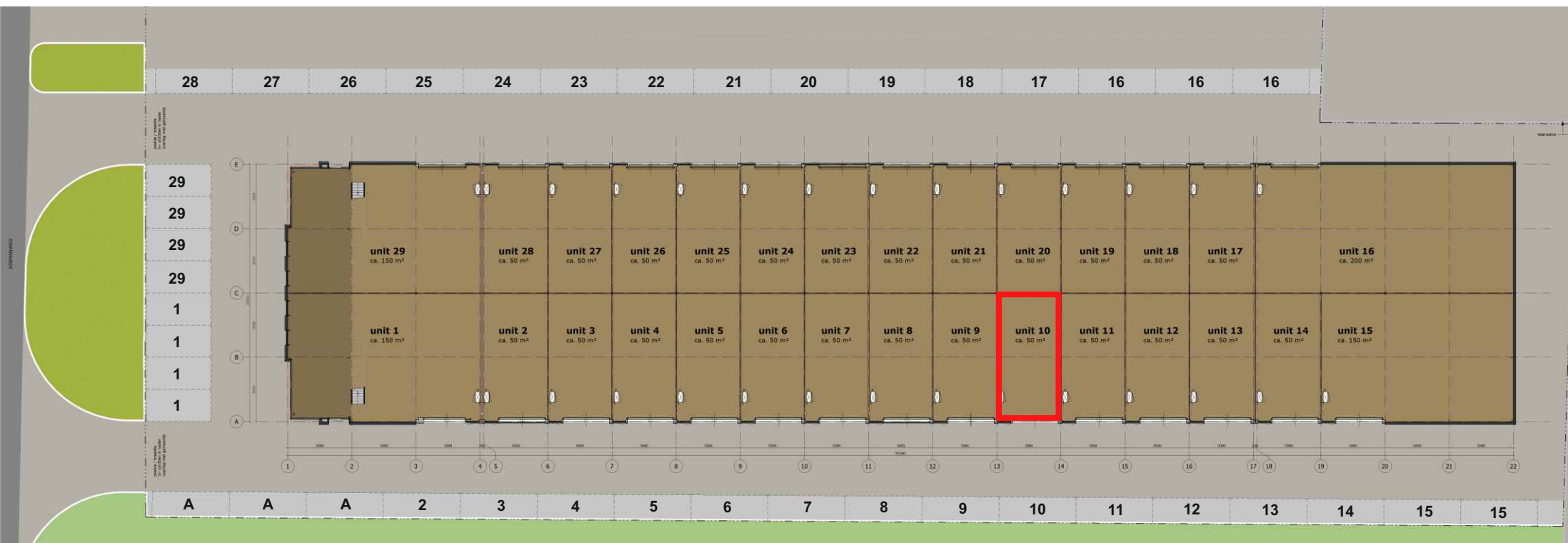


Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN

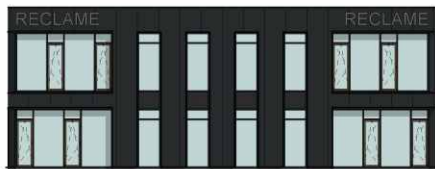






Totaal plattegrond - begane grond

Gevels



VOORGEVEL



ACHTERGEVEL



RECHTER ZIJGEVEL



LINKER ZIJGEVEL

Omgevingsloket
Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken
< Elsmorsweg 2, 7575PD Oldenaa...

260093, 479196

Deze coördinaten liggen in
Hinnaanweg 3-BE64, 7575BE Oldenaaal
Perceel Oldenaaal (OD200) I 4192

[Toon documenten op gekozen locatie](#)



De Elsmors

Bestemmingsplan Oldenaaal
meer kenmerken
vastgesteld 23-09-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Plankaart

Bestemmingsvlakken (1)

■ **Bedrijventerrein** >

Bouwvlakken (1)

☐ **bouwvlak**

Functieaanduidingen (1)

 bedrijf tot en met categorie 3.2

Gebiedsaanduidingen (1)

□ **luchtvaartverkeerszone** >



Artikel 4 Bedrijventerrein

- [4.1 Bestemmingsomschrijving](#)
 - [4.1.1](#)
 - [4.1.2](#)
- [4.2 Bouwregels](#)
 - [4.2.1](#)
 - [4.2.2](#)
 - [4.2.3](#)
- [4.3 Afwijken van de bouwregels](#)
 - [4.3.1](#)
 - [4.3.2](#)
 - [4.3.3](#)
- [4.4 Afwijken van de gebruiksregels](#)
 - [4.4.1](#)
- [4.5 Wijzigingsbevoegdheid](#)

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- bedrijven ter plaatse van de aanduiding:

'bedrijf tot en met categorie 2'

'bedrijf tot en met categorie 3.1'

'bedrijf tot en met categorie 3.2'

bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';

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

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';
met dien verstande dat:

- geluidzoneringsplichtige bedrijven niet zijn toegestaan;
- Bevi-bedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- alsmede uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen:

'specifieke vorm van bedrijventerrein - afleverzuil lpg' een afleverzuil voor lpg

'specifieke vorm van bedrijventerrein - reservoir lpg' een reservoir voor lpg

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 weg gekeerde bouwgrens.

4.2 Bouwregels

4.2.1

Bedrijfsgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- gebouwd binnen het bouwvlak;
- 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 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogte' een bouwhoogte tot maximaal 20 m is toegestaan, mits vooraf toestemming is verkregen van het Ministerie van Defensie;
- 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;
- de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3 m.

4.2.2

Gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

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

4.2.3

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 15 m, met dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel' maximaal 5,5 m mag bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- 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;
- het bepaalde in artikel 4.2.1 onder d voor het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens tot 0 m;
- het bepaalde in artikel 4.2.3 onder b voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 20 m.

4.3.2

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

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

4.3.3

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

- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- 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:

- 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;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van ondergeschikte detailhandel van ter plaatse vervaardigde goederen, materialen en producten;
- het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van volumineuze detailhandel in auto's , boten, caravans en grove bouwmaterialen.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor: 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:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.