



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars



Per direct beschikbaar

Electrische overheaddeur + Loopdeur

TE HUUR

2 BEDRIJFSUNITS

Oppervlakte 50 m² + 100 m²

Hinmanweg 3 BE 63 + BE 64/65 , Oldenzaal

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan 2 nieuwbouw bedrijfsunits, gelegen aan de Hinmanweg 3 te Oldenzaal. De bedrijfsunits – unit 4 en unit 5/6 onderdeel uitmakend van het bedrijfsverzamelgebouw op het industrieterrein De Elsmors zijn zeer geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid, ZZP'ers, alsmede een optie voor eventuele uitbreiding van uw bestaande huisvesting.

De nieuwbouw bedrijfsunits zijn op een toplocatie gelegen, 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	Sectie I
Nummer	4192 + 4193 - gedeeltelijk

Bouwjaar

2023-2024

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 150 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Bedrijfsunit 4 (Hinmanweg 3 – BE65)	50 m ²
Begane grond	Bedrijfsunit 5/6 (Hinmanweg 3 – BE63/BE64)	100 m ²
Totaal		150 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.

Maatvoering begane grond:

- Breedte ca. 5,0 of ca. 10,0 mtr.
- Diepte ca. 10 mtr.
- Vrije hoogte ca. 6,5 mtr.

De mogelijkheid bestaat ook om alle drie de units aan elkaar te koppelen.



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
- Geïsoleerde gevels
- Geïsoleerde vloeren (EPS isolatie)
- Meterkast met elektrische- en wateraansluiting
- Elektrische overheaddeur met afstandsbediening (breedte = 3,6 mtr. – hoogte = 4,8 mtr.)
- Led verlichting – in overleg
- Vrije hoogte van 6,4 mtr.
- 1 parkeerplaatsen unit 4 – 2 parkeerplaatsen unit 5/6
- Aansluiting riool

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

Het staat huurder vrij om zelf eventueel een verdiepingvloer in het gehuurde aan te brengen.



HUURGEGEVENS

Huurprijs

Unit 4 : € 475,-- per maand , te vermeerderen met btw.

Unit 5/6: € 850,-- per maand, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

Huurtermijnen in overleg. Minimale huurperiode 2 jaar.

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 3 jaar.

Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

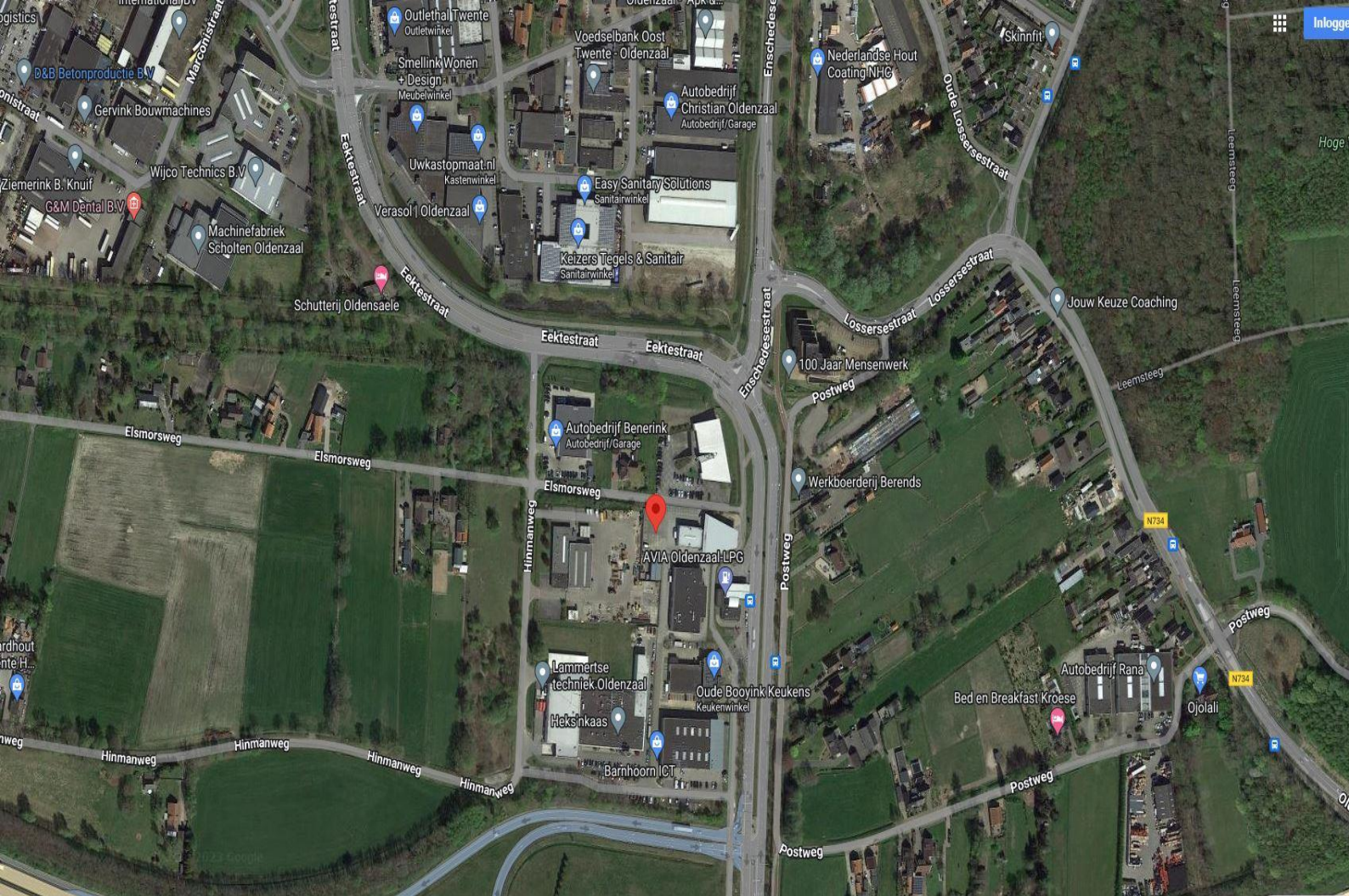
Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-ervangende opslag worden berekend.

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 huuringangdatum, 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

Per bedrijfsunit zijn er 1 of 2 parkeerplaatsen beschikbaar op eigen mandelige 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

unit 4

ca. 50 m²

unit 5

ca. 50 m²

unit 6

ca. 50 m²

riool Ø110mm
afgedopt

Gehele unit v.z.v.
EPS-isolatie 115 mm

riool Ø110mm
afgedopt

Gehele unit v.z.v.
EPS-isolatie 115 mm

Gehele unit v.z.v.
EPS-isolatie 115 mm

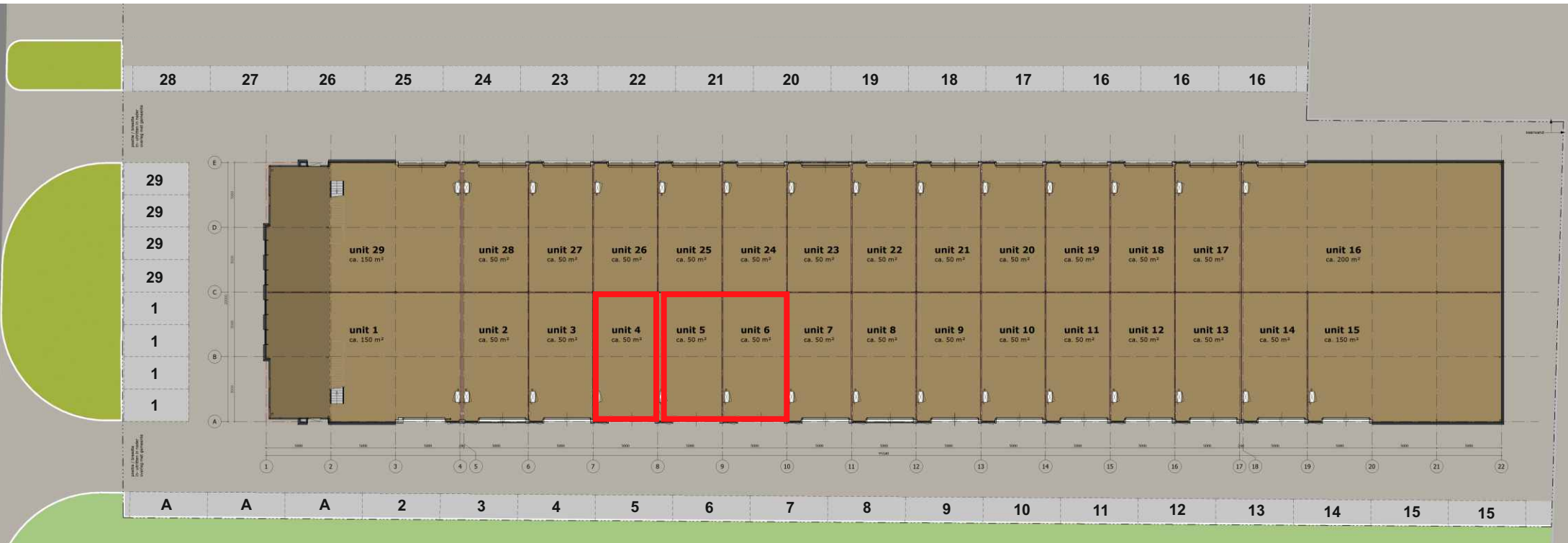
riool Ø110mm
afgedopt

Schutbuis aanleggen vanuit
meterkast unit 5 voor
krachtaansluiting i.v.m. aansluiting
elektrische overheaddeur

Overheaddeur elektrisch bediend
+ krachtaansluiting CEE-wcd
+ handzender

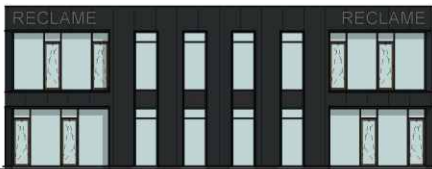
Overheaddeur elektrisch bediend
+ krachtaansluiting CEE-wcd
+ handzender

Overheaddeur elektrisch bediend
+ krachtaansluiting CEE-wcd
+ handzender



Totaal plattegrond - begane grond

Gevels



VOORGEVEL



ACHTERGEVEL



RECHTER ZIJGEVEL



LINKER ZIJGEVEL

[Opnieuw zoeken](#) < Elsmorsweg 2, 7575PD Oldenzaal

260093, 479196
 Deze coördinaten liggen in
 Hinmanweg 3-BE64.7575BE Oldenzaal
 Perceel Oldenzaal (ODZ00) 1.4192
 Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Achtergrond
 Gekozen locatie
 Bedrijventerrein

De Elsmors
 Bestemmingsplan Oldenzaal
 meer kenmerken
 vastgesteld 23-09-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo **Regels** Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig
 Bedrijventerrein **Bekijk:** Gekozen locatie

Gefilterde regels: < >

Regels
 hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
 artikel 4 Bedrijventerrein

Kenmerken en kaart

Bestemmingsvlakken
 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 2' bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van 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' bedrijven in de categorieën 1 tot en met 4.1 van de

Omgevingsloket Regels op de kaart

[Opnieuw zoeken](#) < Elsmorsweg 2, 7575PD Oldenzaal

260093, 479196
 Deze coördinaten liggen in
 Hinmanweg 3-BE64.7575BE Oldenzaal
 Perceel Oldenzaal (ODZ00) 1.4192
 Toon documenten op gekozen locatie

De Elsmors
 Bestemmingsplan Oldenzaal
 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'

bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van 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';
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-parkeercijfers, 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.



Goed verzekerd met Snelder Zijlstra Verzekeringen

Of je nu net begonnen bent als ondernemer of recentelijk wijzigingen hebt doorgevoerd binnen jouw bedrijf, onze verzekeringsadviseur staat voor je klaar. Samen inventariseren we welke verzekeringen er al afgesloten zijn en welke nog nodig zijn voor jouw onderneming. Wij lopen zorgvuldig na of ze aansluiten op de actuele situatie van jouw bedrijf.

De best passende verzekering voor

- ✓ Gebouwen
- ✓ Bedrijfsschade
- ✓ Aansprakelijkheid
- ✓ Werknemers
- ✓ Transport
- ✓ Mobiliteit

Contact opnemen?

Onze verzekeringsadviseur komt graag langs voor een vrijblijvende check-up. Neem contact op voor meer info!

053 485 22 55

verzekeringen@snelderzijlstra.nl

snelderzijlstra.nl

*Plan een
kosteloze
check-up!*



[snelderzijlstra.nl/
zakelijk-verzekeren](https://snelderzijlstra.nl/zakelijk-verzekeren)



Niels Voortman
Adviseur
zakelijke verzekeringen