



Volledig bestraat en omheind

Brede oprit v.v. stalen toegangspoort

**TE HUUR**  
Bestraat buitenterrein - 4.346 m<sup>2</sup>

**Hanzepoort ong., Oldenzaal**  
Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44





## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur bieden wij aan een volledig bestraat en omheind buitenterrein gelegen op het logistieke bedrijventerrein Hanzepoort aan de Hanzepoort ong. (direct naast Hanzepoort 19) te Oldenzaal. Het terrein is direct gelegen aan de Rijksweg A1 (afslag 31 Oldenzaal Zuid, Rijksweg A1) en uitermate geschikt voor stallings- en opslagdoeleinden.

Het terrein is voorzien van H-klinkers, volledig omheind en voorzien van een brede oprit met stalen toegangspoort.

### Bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Hanzepoort" met als enkelbestemming 'bedrijventerrein-1' en functieaanduiding grotendeels 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en deels 'bedrijf tot en met categorie 3.1'.

Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website: [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie)

### Kadastraal

|          |           |
|----------|-----------|
| Gemeente | Oldenzaal |
| Sectie   | I         |
| Nummer   | 4142      |
| Groot    | 4.346 m²  |

## Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige verharde buitenterrein bedraagt circa 4.346 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.





## OPLEVERINGSNIVEAU

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

### Algemeen

- volledig bestraat middels H-klinkers
- volledig omheind
- brede inrit v.v. stalen toegangspoort





## HUURGEGEVENS

### Huurprijs

€ 15,-- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw.

### Huurtermijn

In overleg, minimaal 12 maanden

### Verlengingstermijn

In overleg.

### **Opzegtermijn**

Afhankelijk van de overeen te komen huurtermijn.

### **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

Het bedrijventerrein Hanzepoort is voor auto's en vrachtverkeer zeer goed bereikbaar en wordt ontsloten door de afrit 33 (Oldenzaal Zuid). De ligging is buitengewoon gunstig aan de Rijkssnelweg A1 ten zuiden van Oldenzaal aan de verkeersader Amsterdam-Berlijn. Ook lokale uitvalswegen naar omliggende plaatsen zoals Enschede, Hengelo en Almelo zijn direct en goed bereikbaar.

### Locatieaanduiding / omgevingsfactoren

Het bedrijfsobject is gelegen ten zuiden van Oldenzaal op bedrijfsterrein Hanzepoort, welke direct gesitueerd is aan de Rijkssnelweg A1 richting Amsterdam en Berlijn. Het bedrijventerrein heeft een oppervlakte van netto circa 25 ha en biedt met name plek voor bedrijven in de logistieke sector. Op het transportcentrum Hanzepoort zijn met name logistieke bedrijven gevestigd, zoals Heisterkamp Transportation Solutions, Bleckman Logistics, Fugers Food Group, DB Schenker alsmede McDonald's.





## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding spoedig in overleg.

### 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 m<sup>2</sup> zijn kernbegrippen.



**Alexander Engelbertink**  
053 485 22 44



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

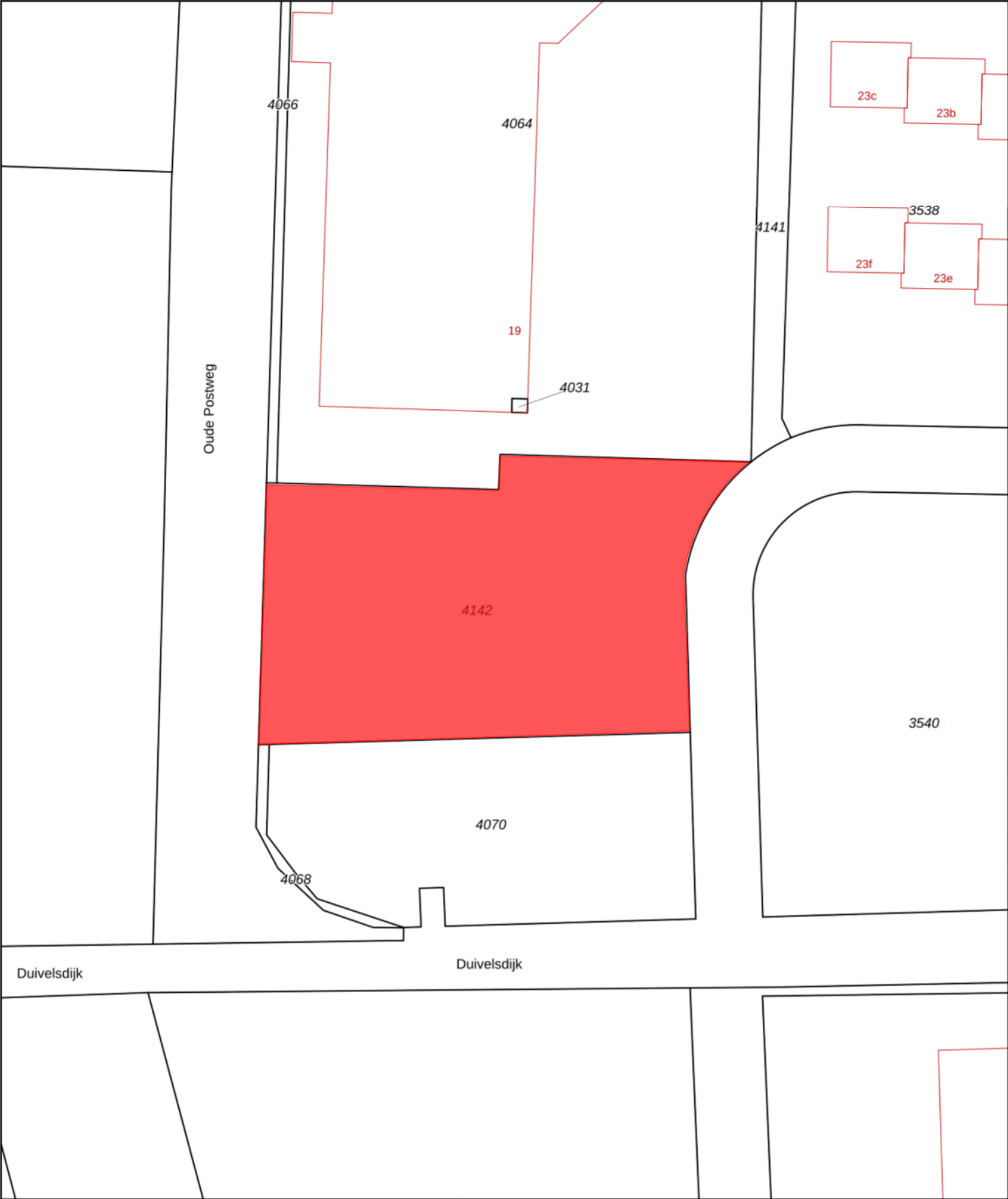


**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars



# BIJLAGEN

---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Oldenzaal

Sectie I

Perceel 4142

**kadaster**



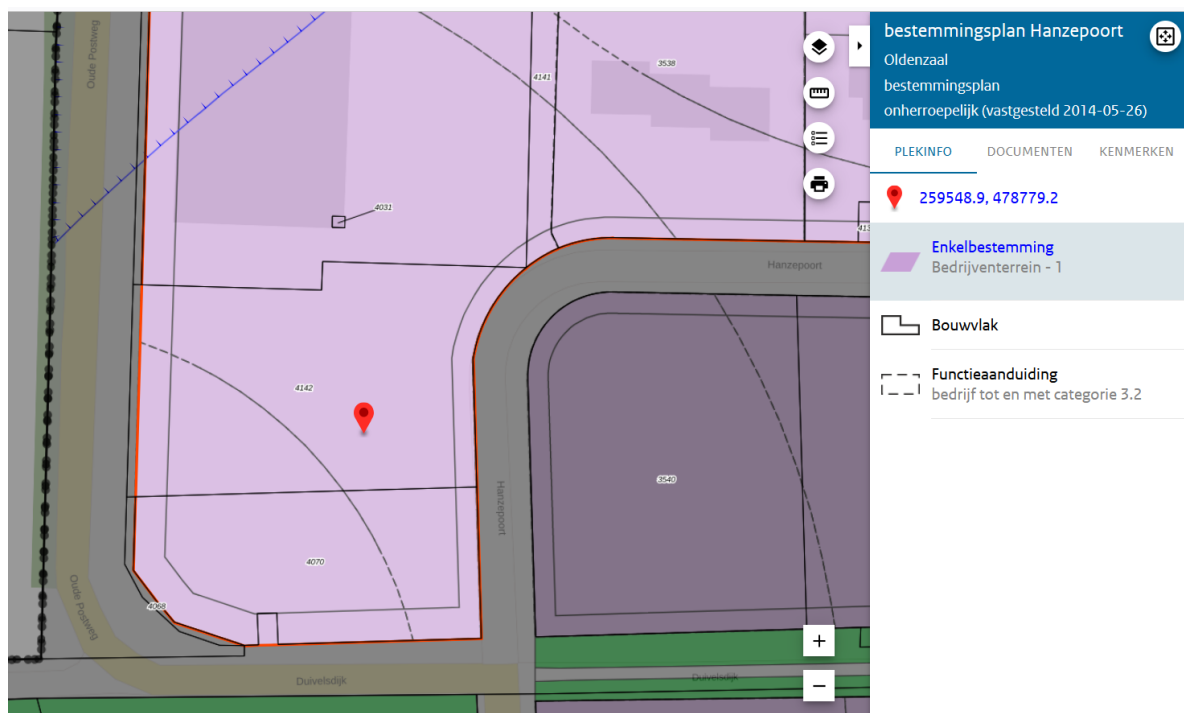
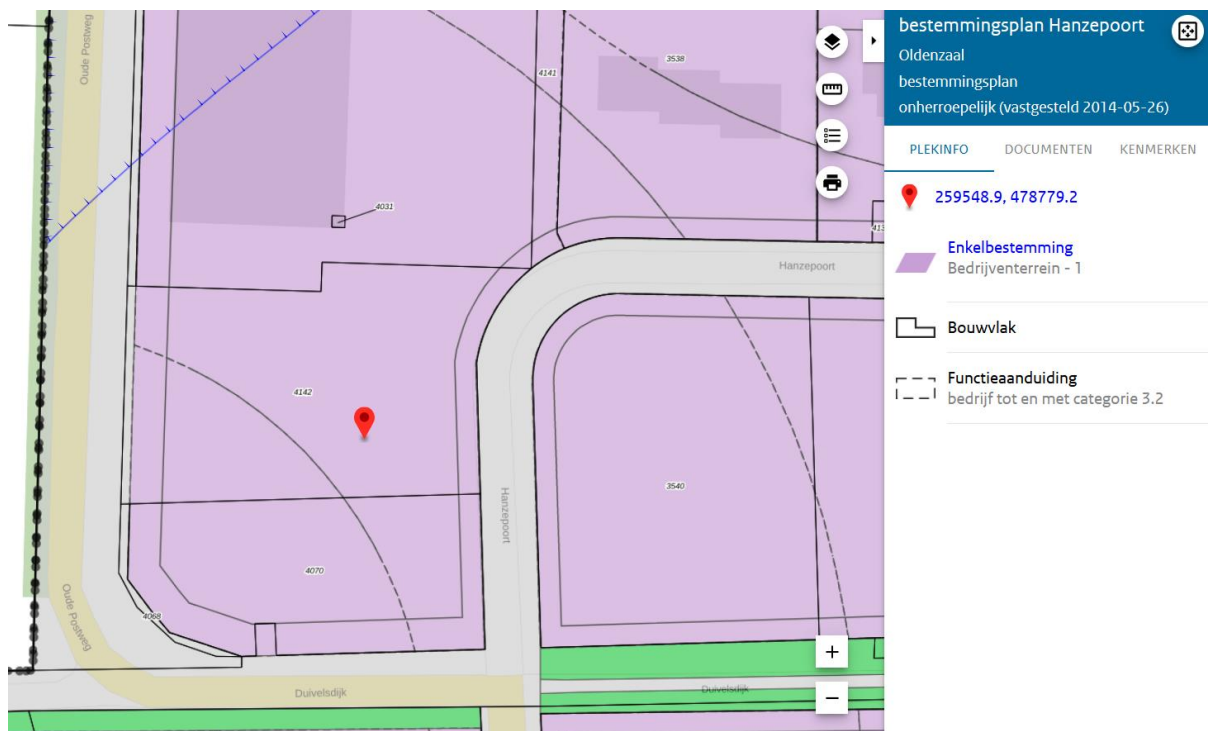
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 april 2022

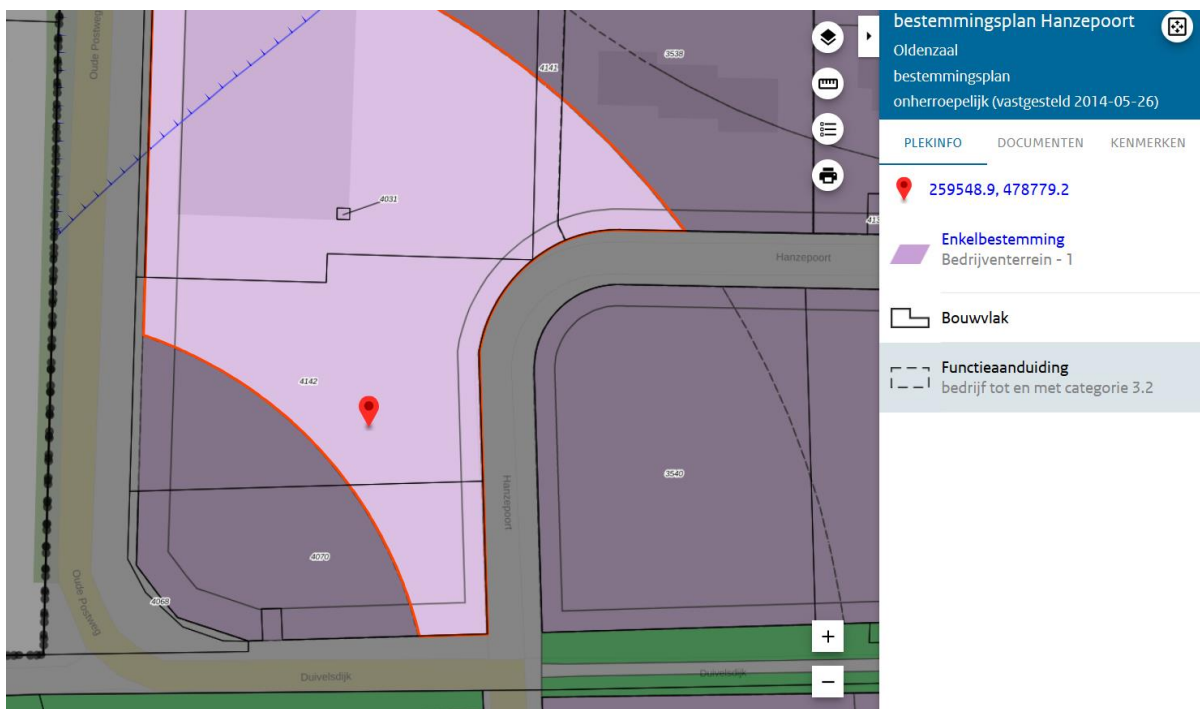
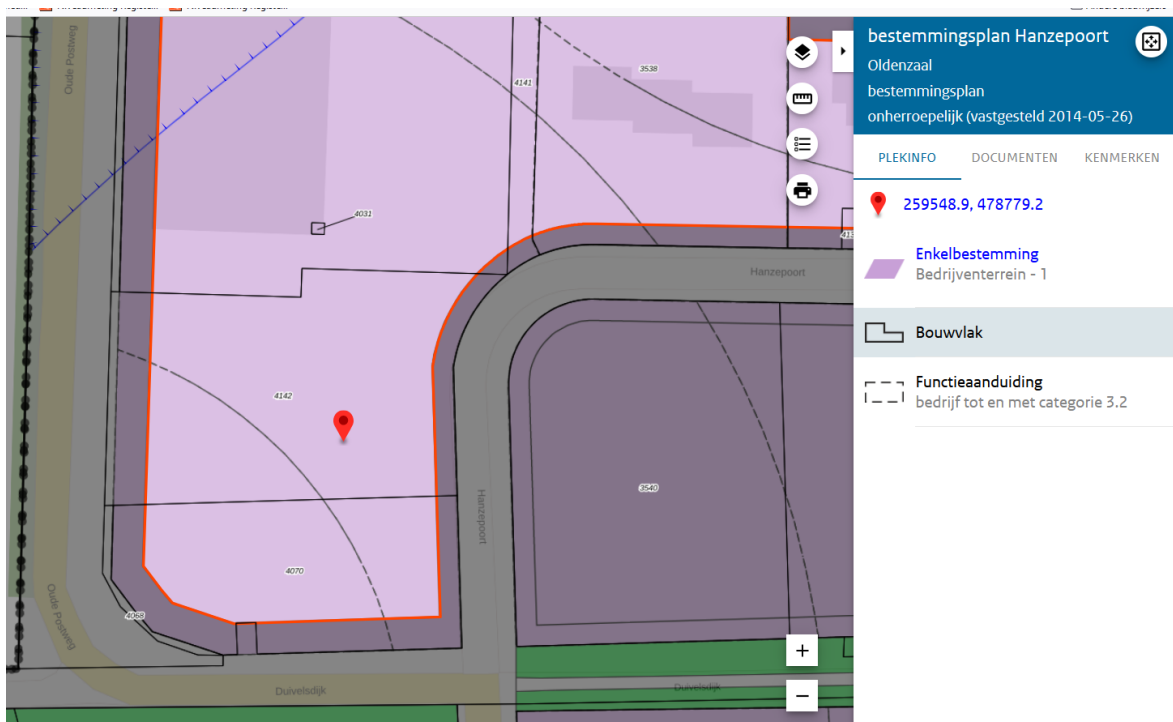
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

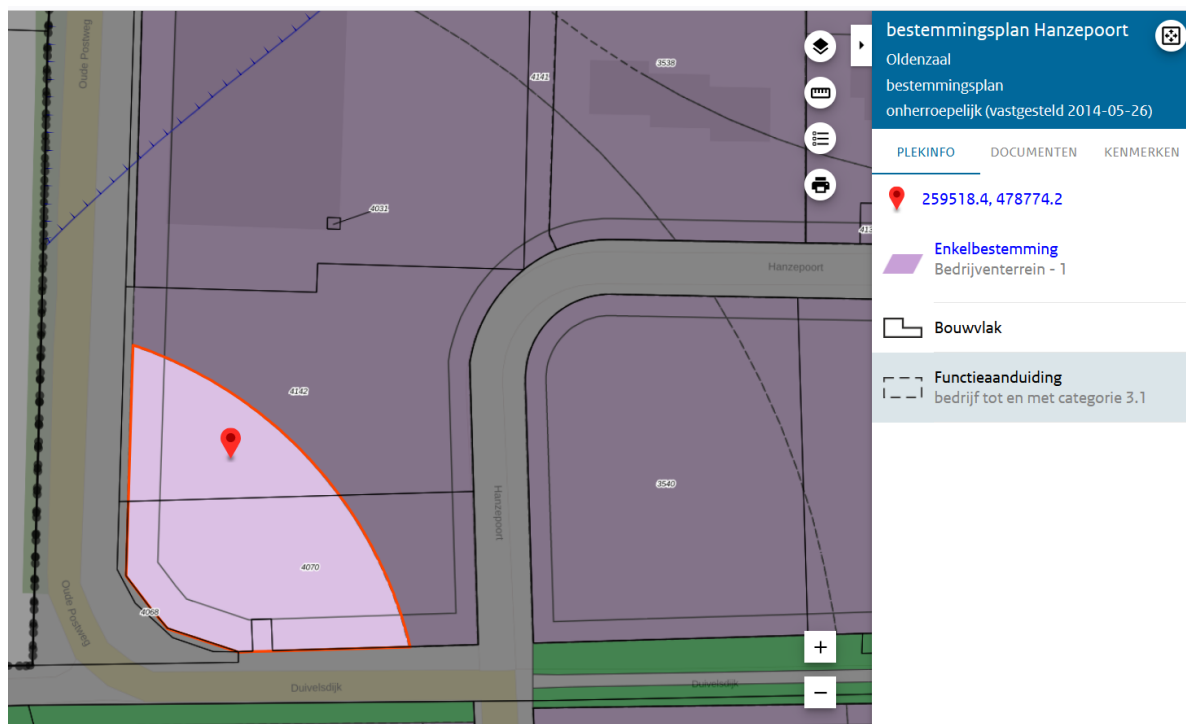
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.











## Artikel 4 Bedrijventerrein - 1

- [4.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [4.2 Bouwregels](#)
- [4.3 Nadere eisen](#)
- [4.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [4.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [4.6 Afwijken van de gebruiksregels](#)

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijventerrein - 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 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](#);
- 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](#);
- 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](#);

- 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](#);
- 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](#);
- ter plaatse van de aanduiding '**kantoor**', tevens een kantoor;
- 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;
- ter plaatse van de aanduiding '**horeca**', tevens een wegrestaurant;
- 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;
- 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>;
- ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - productie en assemblage**', tevens een productie- en assemblagebedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding '**verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg**', tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg en detailhandel in weggebonden artikelen;

met daarbijbehorende:

- bouwwerken, beeldende kunstwerken daaronder begrepen;
- terreinen;
- wegen en paden;
- waterhuishoudkundige voorzieningen en waterberging;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen en stallingsruimte;

met dien verstande dat:

- detailhandel niet is toegestaan, tenzij uitdrukkelijk anders is geregeld;
- horecabedrijfsactiviteiten (al dan niet met overnachtingsmogelijkheid) anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit ten behoeve van het bedrijf niet zijn toegestaan, tenzij uitdrukkelijk anders is geregeld;
- Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- de verkoop van motorbrandstoffen niet is toegestaan, tenzij uitdrukkelijk anders is geregeld;
- Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan, met uitzondering van de ter plaatse van de aanduiding '[veiligheidszone - bevi](#)' bestaande inrichting;
- 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.

#### 4.2.2 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- de afstand van een gebouw tot een bouwperceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen;
- afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden;
- 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 Verkeerstechniek).

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- de bouwhoogte van silo's, schoorstenen en reclamemasten mag niet meer dan 12 m bedragen;
- 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>;
- 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:

- de eisen die voortvloeien uit een door de gemeenteraad vastgesteld beeldkwaliteitsplan;
- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- een goede milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- 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:

- [4.2](#) ten behoeve van bouwen voor een functie waarvoor een omgevingsvergunning is of wordt verleend als bedoeld in [4.6](#) ;

- [4.2.2](#) onder c en kan worden toegestaan dat de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 15 m;
- [4.2.3](#) en kan worden toegestaan dat de bouwhoogte van masten en schoorstenen wordt vergroot tot niet meer dan 15 m;
- [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:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- 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.

#### 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:

- 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:
  - Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
  - vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
  - Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- kunnen risicovolle inrichtingen worden toegelaten, indien en voor zover:



- 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;
- 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:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de externe veiligheid.