



Authentieke sfeer – Industrieel karakter

Ruim parkeren op eigen terrein - Horecavoorziening

Te huur unieke kantoorruimtes in de “Gelderman-fabriek” Oppervlakten 33 m² + 92 m² + 236 m²

Enschedesestraat 2, Oldenzaal
Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Te huur een aantal kantoorruimtes in een unieke en inspirerende omgeving met de authentieke industriële sfeer van weleer, variërend in oppervlakten van ca. 33 m² tot ca. 236 m², gelegen op de begane grond van het "Gelderman-complex".

De karakteristieke Geldermanfabriek met haar monumentale waarden biedt (groeïende) ondernemers kantoorruimten in dit bijzondere bedrijfsverzamelgebouw, waar de originele elementen worden gecombineerd met de wensen van deze tijd en zij elkaar zo op een zeer aangename wijze versterken.

De fabriek bestaat uit de oorspronkelijke weverij met de kenmerkende shed- of zaagtanddaken en de voormalige zakkennaaiërij met haar hoge lichte ruimten. Het Gelderman complex kenmerkt zich door de moderne energiezuinige installaties voor vloerverwarming en internetverbindingen en het oude metselwerk, dat zichtbaar blijft in de binnenmuren, die voor het overige strak worden gestuct.

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel met als enkelbestemming volgens artikel 7 van de planvoorschriften "gemend" (zie bijlage).

Kadastraal

Gemeente	Oldenzaal
Sectie	E
Nummer	1459



Gelderman fabriek en historie:

150 jaar geleden waren nog vele arbeiders dag in dag uit textiel aan het produceren in de enorme bedrijfshallen, nu herbergt deze monumentale fabriek nieuwe bedrijvigheid. Volledig ingericht met kantoren en bedrijven en met ondersteunende horeca.

Vele gebruikers gingen u al voor, onder andere O-M-D Ruimte pioniers, SOM=, Qua Koken, AdCase B.V., Metal Radar, Masterphoto, Studio Nieuwe Weide, Mediaserve International, Avinty, Timber Trade Connection B.V., Architecten plus sCBa architecten en Dijkoraad.

Doelgroep en doelstelling

Doelgroep: Een ondernemer/organisatie die zich wil huisvesten in een inspirerende plek, waar historie, ondernemingszin, creativiteit, kennis en economie samenkomt. Dus elke organisatie of individu die affiniteit heeft met het hoofdthema van de Gelderman fabriek en haar omgeving in het algemeen.

Doelstelling: Het stimuleren van samenwerking. Samenwerking tussen sectoren, bedrijven en mensen. Samenwerking die zorgt voor een innovatieve oplossing voor een probleem, een gedenkwaardige creatieve productie of een waardevol inzicht.

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt ca. 362 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Kantoorruimte CO2A t/m C11	ca. 236 m ²
Begane grond	Kantoorruimte C16	ca. 93 m ²
1 ^e Verdieping	Kantoorruimte B1 – 1g	ca. 33 m ²
Totaal		ca. 362 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.

De indeling van kantoorruimte C02a t/m C11 is voorzien van meerdere spreekkamers/werkruimten in verschillende groottes variërend van 10 m² tot 40 m² (in totaal 8 stuks) en beschikt over een eigen pantry en berging. Zie ook bijgevoegd plattegrondtekening.

De indeling van kantoorruimte C 16 is voorzien van 2 spreekkamers/werkruimten en beschikt over een eigen entree en pantry. Zie ook bijgevoegd plattegrondtekening.



OPLEVERINGSNIVEAU

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

- vloerverwarming
- deels vloerbedekking en deels PVC
- gemeenschappelijke pantry voorzien van moderne keukenapparatuur
- verlichtingsarmaturen
- gemeenschappelijke en representatieve entree
- horecaruimte (restaurant Qua Koken) waar alle huurders gebruik van kunnen maken)
- sanitaire ruimten



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 145,41 per m²/per jaar, te vermeerderen met btw, service- en energiekosten.

Niet inbegrepen zijn abonnement- en gebruikskosten voor telecommunicatie, internet en dergelijke. Het parkeren op de parkeerplaatsen van het buitenterrein behorende tot het complex zijn bij de huurprijs inbegrepen.

Servicekosten

Indicatie servicekosten: 19,19 per m² per jaar excl. btw, waaronder inbegrepen:

- schoonmaak algemene ruimte
- groenvoorziening en terreinonderhoud
- algemene beveiliging
- etc.

De energiekosten worden doorbelast op basis van werkelijk verbruik. Dit wordt bepaald aan de hand van tussenmeters. Het voorschotbedrag voor de energie wordt in eerste instantie op € 30,- per m² per jaar gesteld (excl. btw). Dit kan worden bijgesteld, nadat er reële verbruikscijfers beschikbaar zijn.

Huurtermijn

Flexibele huurtermijnen zijn bespreekbaar, in ieder geval minimaal 2 (twee) jaar.



Opzegtermijn

6 (zes) 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 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

Bereikbaarheid per auto is goed. De units zijn op ca. 5 minuten rijafstand gelegen van de autosnelweg A1. Bereikbaarheid per openbaar vervoer is uitstekend. Het NS- en busstation zijn in de directe omgeving gesitueerd.

Uniek is het feit, dat u en uw collega's binnen 5 minuten naar het stadshart van Oldenzaal wandelen.

Omgevingsfactoren

In de directe omgeving bevindt zich het NS- en busstation, ontsluitingswegen en snelweg A1. Tevens is er een goede ligging ten opzichte van het centrum van Oldenzaal.

Naast de fabriek staat het markante pand van Avinty (voorheen Impulse Info Systems), actief als innovatieve ict-dienstverlener en aan de andere zijde van de fabriek staat het vroegere hoofdkantoor van de textiefabriek Gelderman, de "Geldermanstaete" met daarin gevestigd WBO Wonen.

Locatieaanduiding

Het onderhavige object is gelegen op het bedrijventerrein "De Eekte Hazewinkel". Dit bedrijventerrein huisvest ruim 275 bedrijven met ongeveer 5.030 arbeidsplaatsen. Het is een gemengd bedrijventerrein met industriële-, handels- en transportbedrijven, dienstverlening en bouwnijverheid. Ook perifere grootschalige detailhandel in de vorm van een meubelboulevard is prominent aanwezig.

Parkeren

Voldoende mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein. In totaliteit beschikt het Gelderman complex over circa 100 parkeerplaatsen.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding kantoorruimte C02A t/m C11 – per direct (236 m²)

Aanvaarding kantoorruimte C 16 – per direct (93 m²)

Aanvaarding kantoorruimte B1-1g – per 01 juli 2024 (33 m²)

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



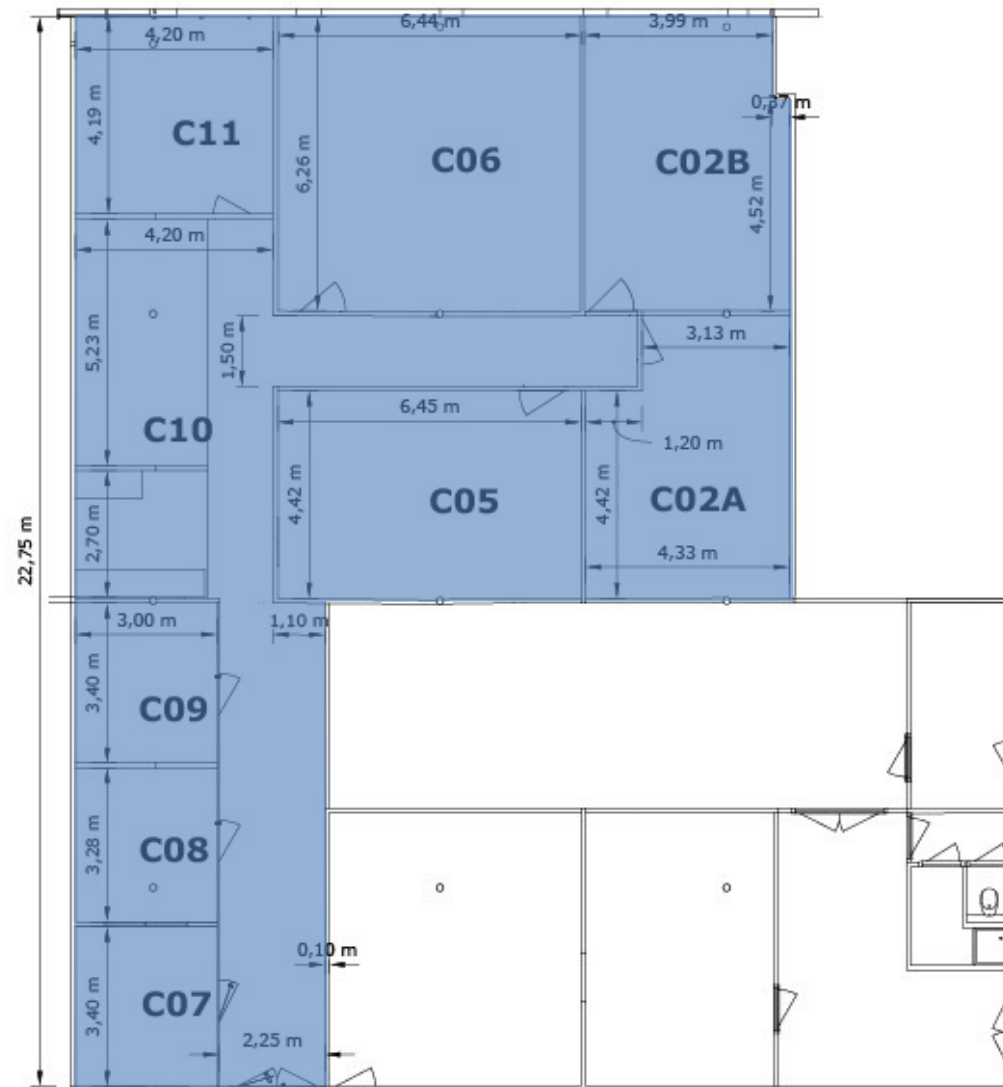
Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN

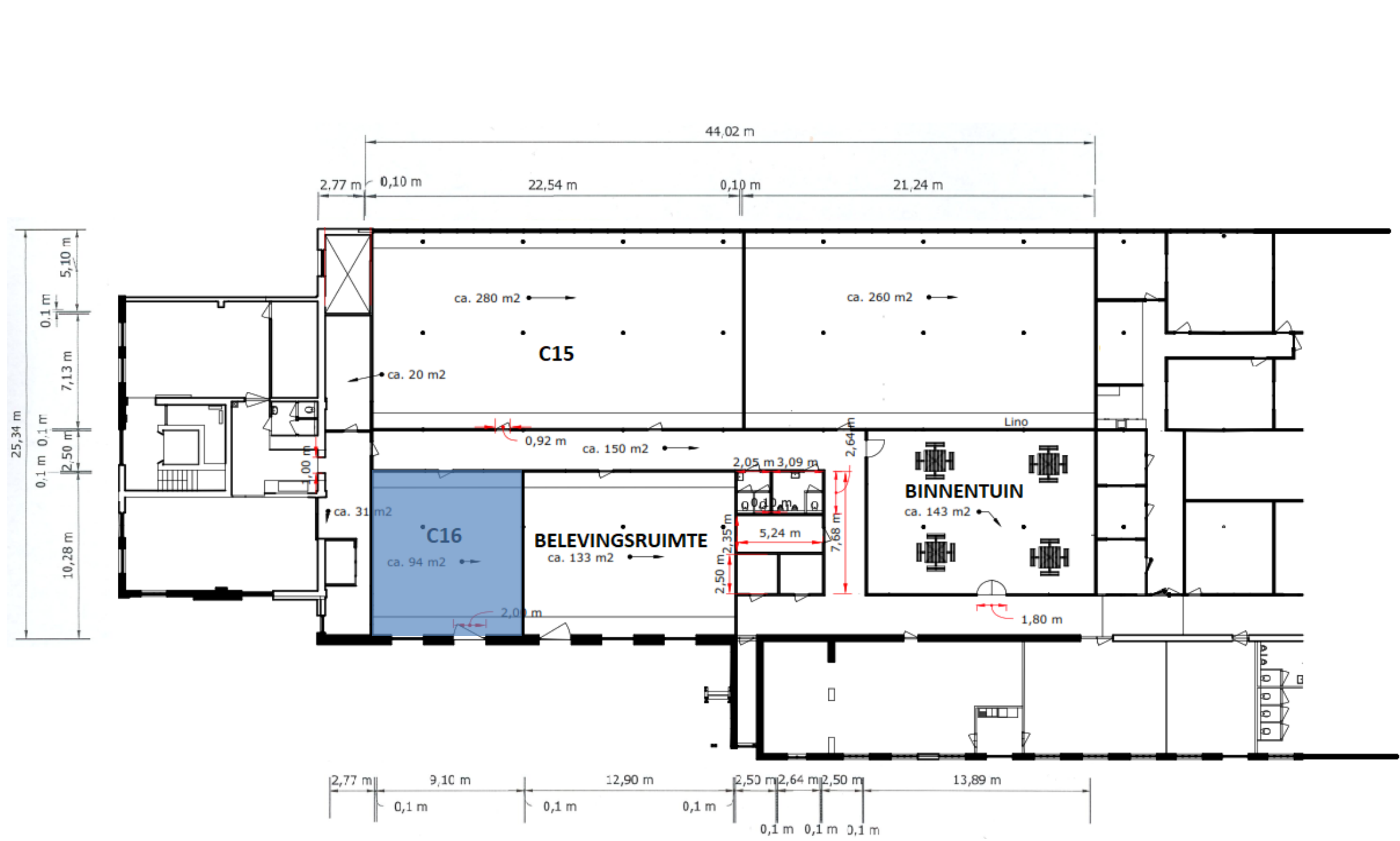
Legenda

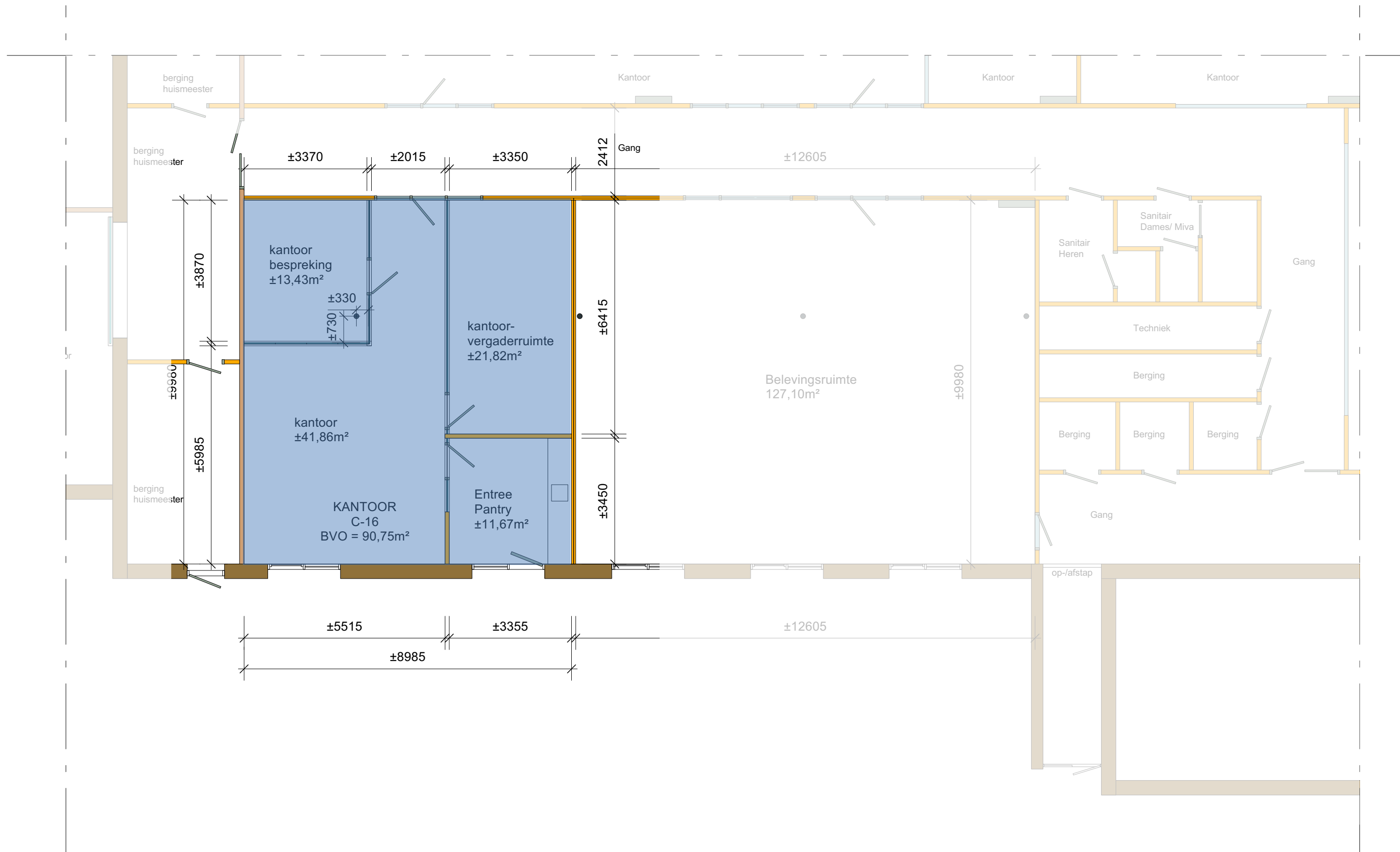
Ruimte C02A: 24,11 m²
Ruimte C02B: 26,69 m²
Ruimte C05: 28,51 m²
Ruimte C06: 40,38 m²
Ruimte C07: 10,20 m²
Ruimte C08: 9,84 m²
Ruimte C09: 10,20 m²
Ruimte C10: 68,59 m²
Ruimte C11: 17,60 m²

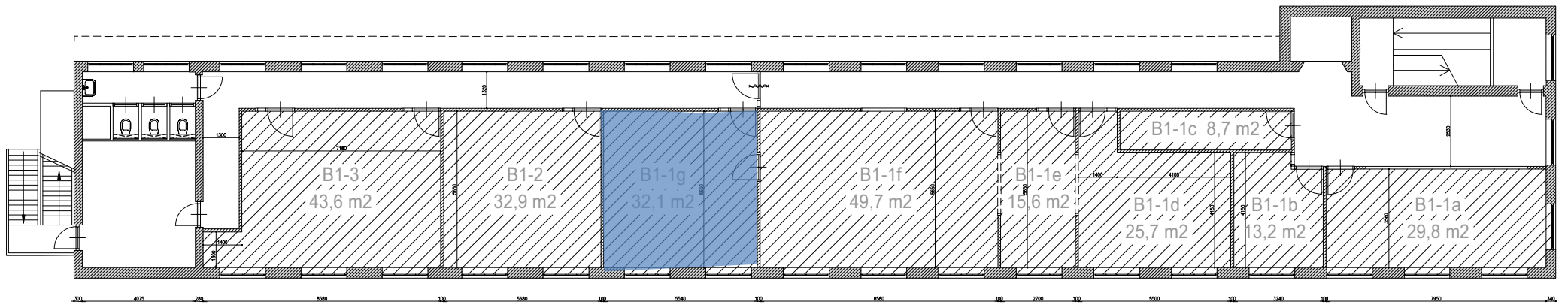
Totaal: 236,12 m²



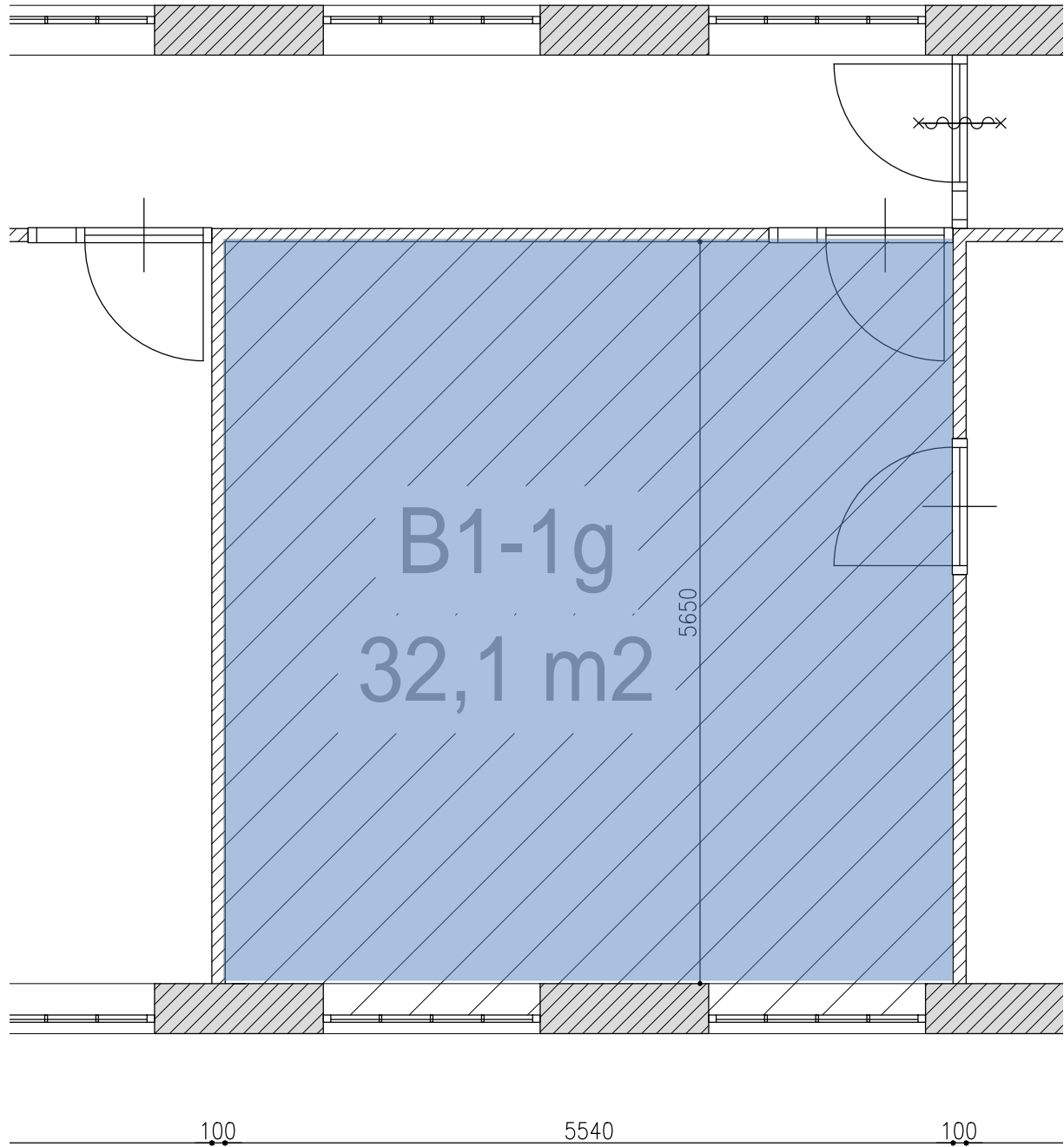
Schaal 1:100







1e verdieping



Plannaam: **Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel**

Datum afdruk: 2022-12-20

Naam overheid: Oldenzaal

IMRO-versie: IMRO2008

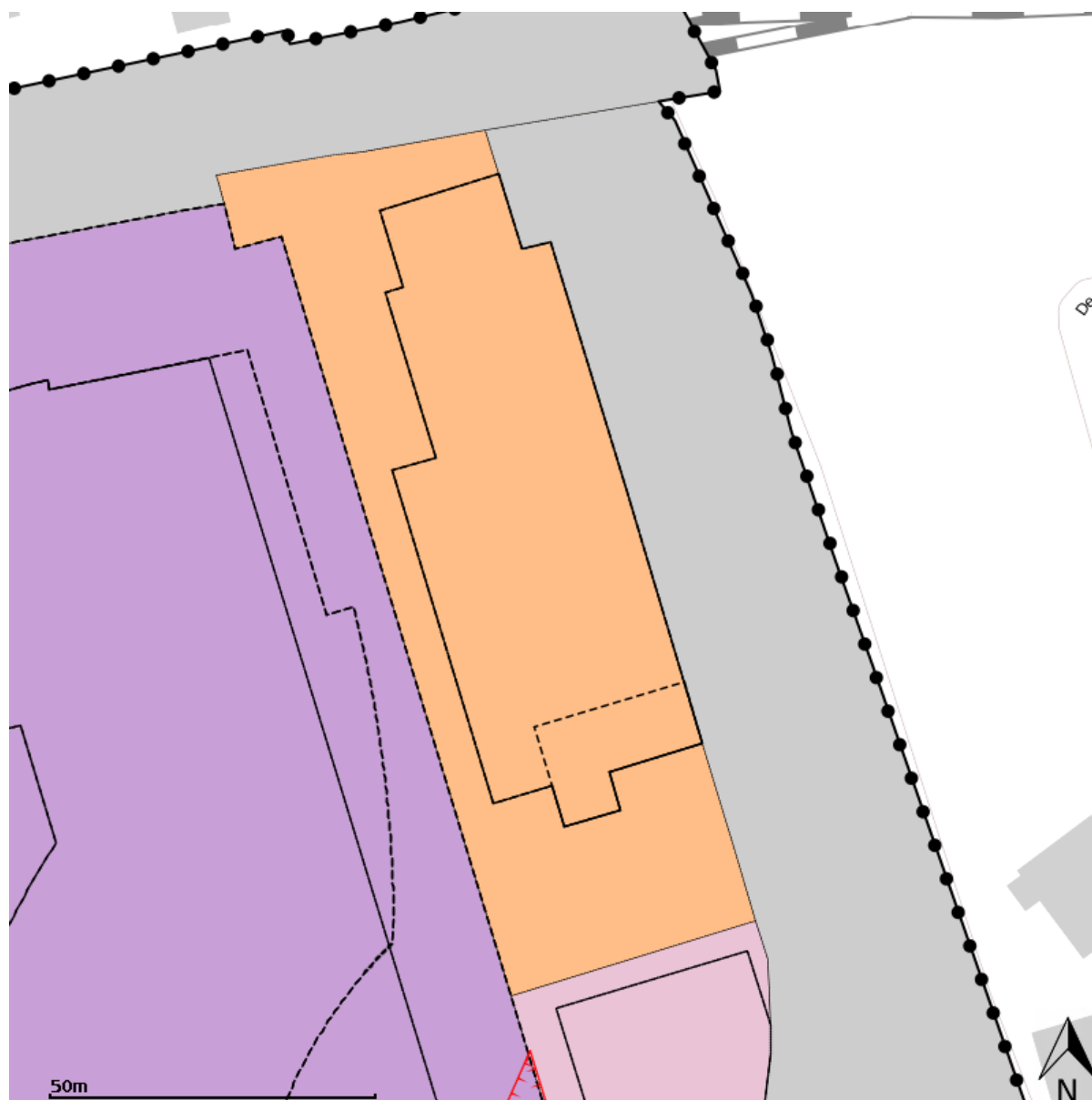
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2012-03-05

Planidn: NL.IMRO.0173.BP11011-va01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.




Legenda

 plangebied


Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006


Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

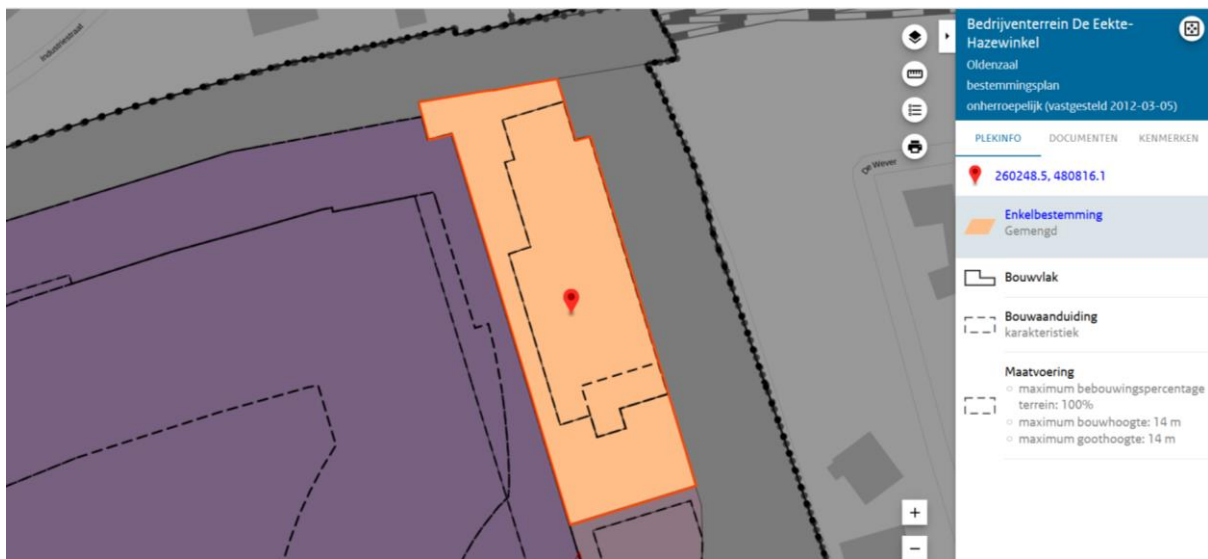
 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied







Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel
Oldenzaal
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2012-03-05)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

260248.5, 480816.1

Enkelbestemming
Gemengd

Bouwvlak

Bouwaanduiding
karakteristiek

Maatvoering

- maximum bebouwingspercentage terrein: 100%
- maximum bouwhoogte: 14 m
- maximum goothoogte: 14 m

Plan: Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0173.BP11011-va01

Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. dienstverlening en bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';

alsmede voor:

- c. lichte horeca, zoals genoemd in de 'Staat van lichte horeca-activiteiten', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca in categorie 1';
- d. het behoud van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met bijbehorende gebouwen bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

7.2 Bouwregels

7.2.1

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage.

7.2.2

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. lichtmasten 6 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

7.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. Het bepaalde in artikel 7.1.1 voor het toestaan van een vergaderaccommodatie, praktijkruimte en onderwijs en/of museum, wellness en theater, alsmede een fitnessruimte, mits
 1. het gezamenlijk gebruik maximaal 25% van de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen;
 2. voor de toename van het groepsrisico invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht zoals opgenomen in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), waarbij de oriëntatiewaarde als maximum wordt beschouwd;
 3. overeenkomstig de geldende CROW-parkeercijfers op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

7.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.4.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden ter plaatse van de aanduiding

'karakteristiek' gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen.

7.4.2

Het geheel of gedeeltelijk slopen is slechts toelaatbaar indien door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

7.4.3

Ter beoordeling van het bepaalde in artikel 7.4.2 wordt de gemeentelijke monumentencommissie gehoord.

7.4.4

Het bepaalde in artikel 7.4.1 is niet van toepassing voor:

- a. het slopen ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. sloopwerkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. sloopwerkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het gedeeltelijk veranderen of vernieuwen van een bouwwerk overeenkomstig een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen.



Denken in oplossingen!



U hebt uw zaken goed geregeld, maar in uw bedrijf kan er altijd iets misgaan. Wij helpen u risico's in kaart te brengen en bieden u vervolgens de meest ideale verzekeringsoplossing.

Over ons

Wij zijn ontstaan uit een samenwerking tussen **Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars** en **Veldsink Velten Groep**. De unieke combinatie van kennis van bedrijfsmatig onroerend goed en kennis op het gebied van risicobeheersing zorgt ervoor dat wij in staat zijn onze relaties een verzekeringspakket op maat te bieden. Of het nu gaat om risico's op het gebied van aansprakelijkheid, bedrijfscontinuïteit, vervoer, inkomen, pensioen etc.

Profiteer mee

Profiteer mee van deze unieke combinatie! Voor vragen, een oriënterend gesprek en/of een gratis polischeck kun u contact met ons opnemen!

Ons werkveld

- Gekwalificeerde en goed opgeleide medewerkers
- Advies op basis van onze kennis van uw bedrijf
- Kennis, ervaring en diep geworteld in de regio
- Snelle schadebehandeling
- Uitgebreide risicoanalyse

Contact opnemen?

053 485 22 55

info@snelderzijlstraverzekeringen.nl

[snelderzijlstraverzekeringen.nl](https://www.snelderzijlstraverzekeringen.nl)

*Optimaal
verzekerings
pakket!*



Welke risico's wilt u verzekeren en welke draagt u zelf? Wij stellen een uniek verzekeringspakket samen dat past bij uw situatie!



Daniël Nijhof
Directeur