



Perceel ca. 13.500 m<sup>2</sup> v.v. opstallen/bedrijfsruimten/bestrating

Gelegen direct aan Rijkssnelweg A1 – afslag “Oldenzaal Zuid”

# TE HUUR

## GROOTSCHALIG PERCEEL - BEDRIJVENTERREIN BEDRIJFSRUIMTE, OPSLAG, STALLING

**Enschedesestraat 175, Oldenzaal**  
Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Namens onze opdrachtgever bieden wij te huur aan een grootschalig bedrijventerrein met twee bestaande bedrijfshallen, alsmede diverse overkappingen. De bedrijfsruimte is voorzien van een kleinschalige inpandige kantoorfaciliteit in combinatie met een deels geïsoleerd en een deels niet-geïsoleerde opslagruimte. Door het ruime grotendeels bestrate buitenterrein zijn er diverse mogelijkheden voor de stalling van voertuigen e.d. en/of buitenopslag.

Het terrein is gelegen aan de rand van Oldenzaal op het industrieterrein "Eekte-Hazewinkel", en heeft een uitstekende bereikbaarheid via de Eektestraat, die direct verbonden is met de Rijksweg A1.

Uitbreiding van het perceel van de huidige aangeboden 13.500 m<sup>2</sup> naar een perceel oppervlakte van ca. 28.355 m<sup>2</sup> (2,8 hectare) behoort tot de mogelijkheden.

### Bestemmingsplan

"Zuid Berghuizen" met als enkelbestemming "Bedrijf" met de functieaanduidingen "bedrijf tot en met categorie 2", "bedrijf tot en met categorie 3.1" en "specifieke vorm van bedrijf - houtzagerij" (zie bijlage).

### Kadastraal

Gemeente	Oldenzaal
Sectie	F
Nummer	2232, 2233 en 436
Groot	circa 28.355 m <sup>2</sup>



### Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van de bebouwing bedraagt circa 2.720 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte – v.v.o.
Bedrijfshal A	Kantoorruimte - inpandig	ca. 65 m <sup>2</sup>
	Bedrijfsruimte	ca. 840 m <sup>2</sup>
	Bedrijfs-/nevenruimte	ca. 215 m <sup>2</sup>
Bedrijfshal B	Opslagruimte (niet geïsoleerd)	ca. 1.600 m <sup>2</sup>
Totaal		ca. 2.720 m <sup>2</sup>
Buiten terrein	Bestraat middels diverse verhardingen	ca. 5.000 m <sup>2</sup>

De oppervlakten zijn gemeten door verkopend 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

### Bedrijfsruimte A

- Inpandige kantoorruimte / kantine v.v. CV gas installatie en radiatoren
- Gladde betonvloer
- Handbediende schuifdeuren
- TL verlichtingsarmaturen
- Toiletten
- Vrije hoogte ca. 4,1 mtr.
- Vrije overspanning 15,5 mtr x 60,0 mtr.

### Bedrijfsruimte B (niet geïsoleerd)

- Klinkervloer
- Handbediende schuifdeuren
- Vrije hoogte ca. 4,5 mtr.
- Vrije overspanning 25,5 mtr. x 64,3 mtr.

### Algemeen

- Grote delen van het terrein zijn verhard
- Meerdere toegangswegen/inritten tot het terrein
- 6x kunststoffen overkapping (8,0 mtr x 12 mtr) + 10x zeecontainers (2,5 mtr x 12 mtr)
- Stroomaansluitingen 3 x 125 Ampère



## HUURGEGEVENS

### Huurprijs perceel 13.500 m<sup>2</sup> incl. opstallen

€ 125.000,- per jaar, te vermeerderen met btw.

Uitbreiding van de perceeloppervlakte tegen nader overeen te komen voorwaarden.

### Huurtermijn

5 jaren.

### Verlengingstermijn

Met aansluitende perioden van telkenmale 5 jaren.

### Bijzonderheden

De mogelijkheid van een langdurige erfpacht van het onderhavige perceel kan onderzocht worden. Dit biedt de mogelijkheid tot realisatie van opstallen, welke passend zijn voor de gebruiker/huurder bij alternatieve huisvestingswensen.

### Servicekosten

Niet van toepassing. Het object beschikt over eigen aansluitingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen.



### Opzegtermijn

12 (twaalf) maanden.

### 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 huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijnsindex (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 terrein is gelegen aan de rand van het industrieterrein "Eekte-Hazewinkel", het grootste bedrijventerrein van Oldenzaal. Het ligt tussen de A1 (afslag Oldenzaal-Zuid) en het stadscentrum van Oldenzaal.

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.

### Locatieaanduiding

Het object is gelegen op industrieterrein "Eekte-Hazewinkel". Dit bedrijventerrein is het grootste van Oldenzaal (circa 87 hectare). Het is een gemengd bedrijventerrein met industriële-, handels- en transportbedrijven. Een belangrijk onderdeel van het terrein is de "woonboulevard". Enkele grote bedrijven op het industrieterrein zijn: Aluminium Gieterij Oldenzaal, Trioliet, Pré Pain, Gamma, Leen Bakker, Parker Hannifin en Power Packer.

### Parkeren

Door het zeer royale buitenterrein zijn er voldoende parkeermogelijkheden beschikbaar.



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



**Alexander Engelbertink**  
053 485 22 44



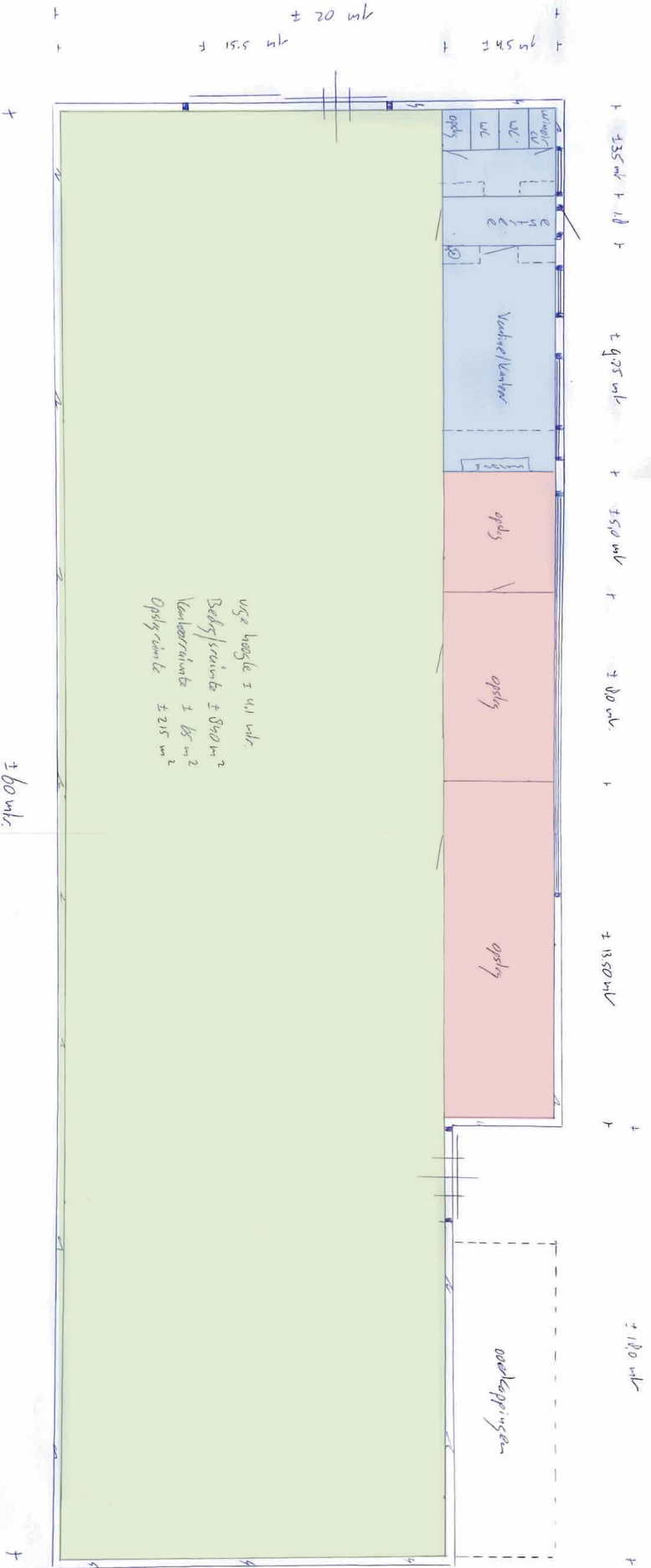
Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars

## BIJLAGEN

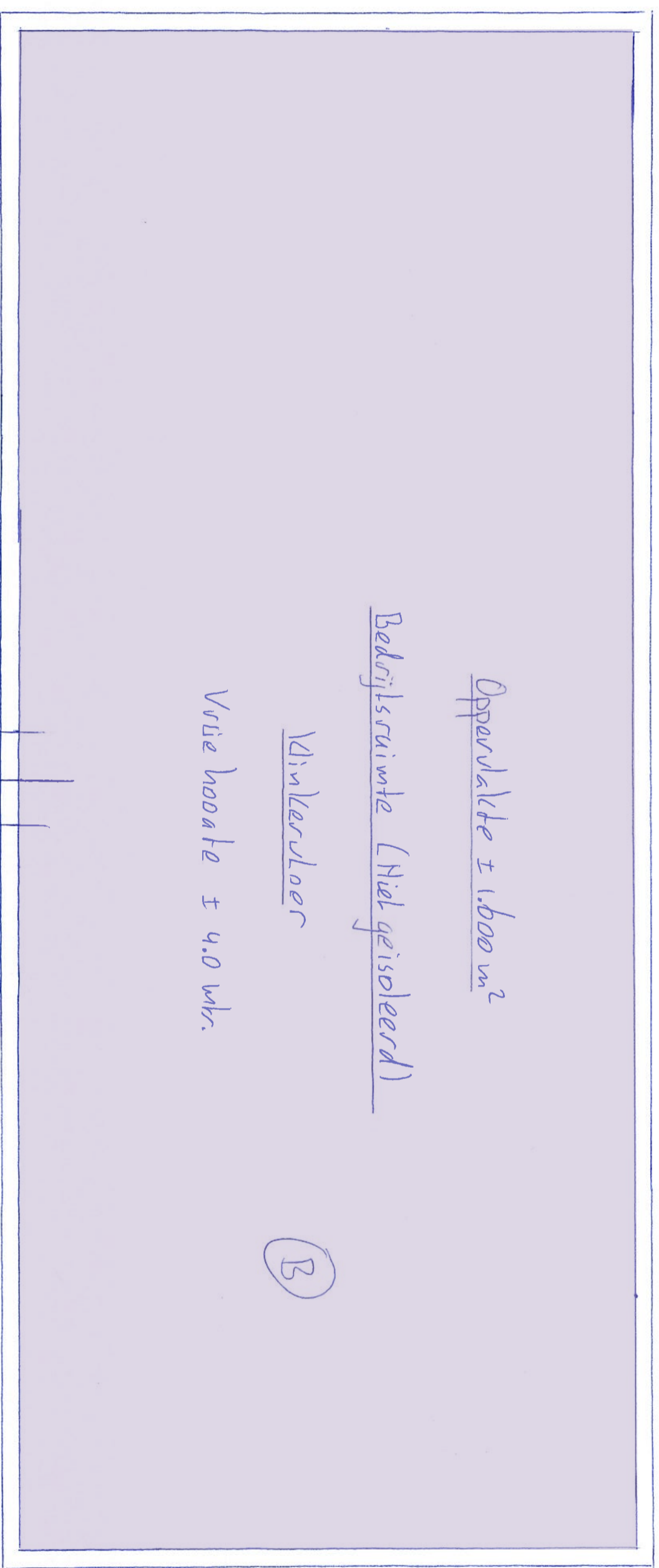
---



- Bedrijfsruimte
- Kantoorruimte
- Nevenruimte

Endnoteerstraat 195  
 Oldenzaal  
 Globale indelingsstedening

± 25.0 mtr



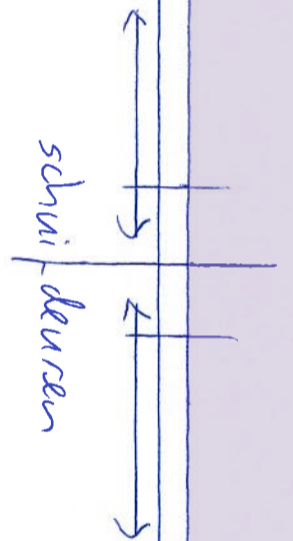
Opbergruimte ± 1.600 m<sup>2</sup>

Bedrijfsruimte (Niet geïsoleerd)

Winkervloer

Vrije hoogte ± 4.0 mtr.

(B)



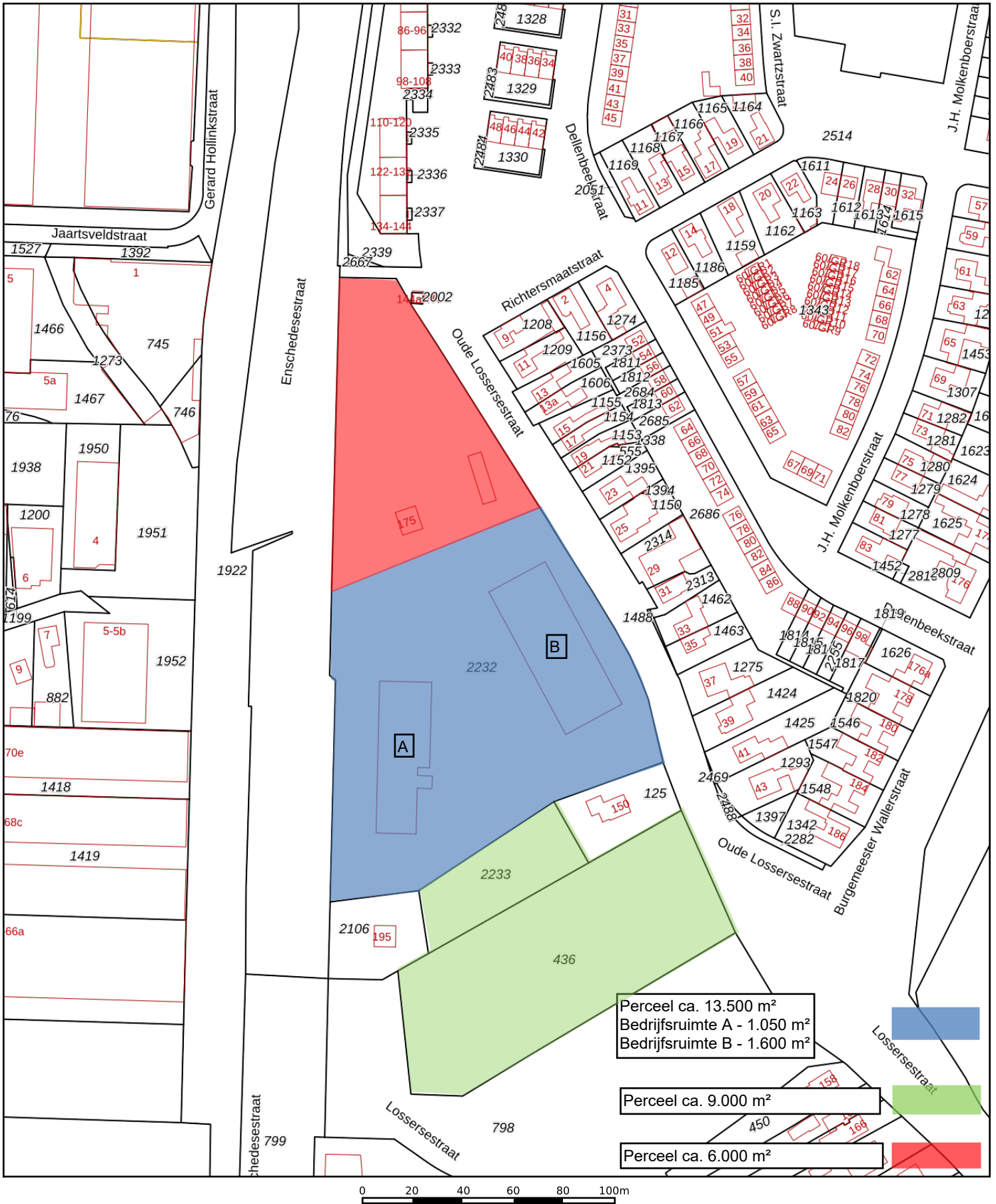
± 6,90 mtr

Opslagruimte

Enschedeese straat 175

Oldenzaal


Globale indelingsplanning



Perceel ca. 13.500 m<sup>2</sup>  
 Bedrijfsruimte A - 1.050 m<sup>2</sup>  
 Bedrijfsruimte B - 1.600 m<sup>2</sup>

Perceel ca. 9.000 m<sup>2</sup>

Perceel ca. 6.000 m<sup>2</sup>

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Oldenzaal</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2232</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 november 2023  
 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.



**Zuid Berghuizen**  
 Gemeente Oldenzaal  
 bestemmingsplan  
 onherroepelijk (vastgesteld 2013-07-01)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

**Enkelbestemming**  
 Bedrijf

**Bouwvlak**

**Funcieaanduiding**  
 bedrijf tot en met categorie 3.1

**Funcieaanduiding**  
 specifieke vorm van bedrijf -  
 houtzagerij

**Maatvoering**

- maximum bebouwingspercentage terrein: 75%
- maximum bouwhoogte: 12 m
- maximum goothoogte: 8 m

**Gebiedsaanduiding**  
 luchtvaartverkeerszone

**Zuid Berghuizen**  
 Gemeente Oldenzaal  
 bestemmingsplan  
 onherroepelijk (vastgesteld 2013-07-01)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

**Enkelbestemming**  
 Bedrijf

**Bouwvlak**

**Funcieaanduiding**  
 bedrijf tot en met categorie 3.1

**Funcieaanduiding**  
 specifieke vorm van bedrijf -  
 houtzagerij

**Maatvoering**

- maximum bebouwingspercentage terrein: 75%
- maximum bouwhoogte: 12 m
- maximum goothoogte: 8 m

**Gebiedsaanduiding**  
 luchtvaartverkeerszone

**Zuid Berghuizen**  
Gemeente Oldenzaal  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2013-07-01)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

- Enkelbestemming**  
Bedrijf
- Bouwvlak**
- Funcieaanduiding**  
bedrijf tot en met categorie 3.1
- Funcieaanduiding**  
specifieke vorm van bedrijf - houtzagerij
- Maatvoering**
  - maximum bebouwingspercentage terrein: 75%
  - maximum bouwhoogte: 12 m
  - maximum goothoogte: 8 m
- Gebiedsaanduiding**  
luchtvaartverkeerzone

**Zuid Berghuizen**  
Gemeente Oldenzaal  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2013-07-01)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

- Enkelbestemming**  
Bedrijf
- Bouwvlak**
- Funcieaanduiding**  
bedrijf tot en met categorie 3.1
- Funcieaanduiding**  
specifieke vorm van bedrijf - houtzagerij
- Maatvoering**
  - maximum bebouwingspercentage terrein: 75%
  - maximum bouwhoogte: 12 m
  - maximum goothoogte: 8 m
- Gebiedsaanduiding**  
luchtvaartverkeerzone

**Zuid Berghuizen**  
 Gemeente Oldenzaal  
 bestemmingsplan  
 onherroepelijk (vastgesteld 2013-07-01)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

260383.5, 479599.1

- Enkelbestemming**  
Bedrijf
- Bouwvlak**
- Functieaanduiding**  
bedrijf tot en met categorie 2
- Functieaanduiding**  
specifieke vorm van bedrijf - houtzagerij
- Maatvoering**
  - maximum bebouwingspercentage terrein: 75%
  - maximum bouwhoogte: 12 m
  - maximum goothoogte: 8 m
- Gebiedsaanduiding**  
luchtvaartverkeerszone

**Zuid Berghuizen**  
 Gemeente Oldenzaal  
 bestemmingsplan  
 onherroepelijk (vastgesteld 2013-07-01)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

- Enkelbestemming**  
Bedrijf
- Bouwvlak**
- Functieaanduiding**  
bedrijf tot en met categorie 3.1
- Functieaanduiding**  
specifieke vorm van bedrijf - houtzagerij
- Maatvoering**
  - maximum bebouwingspercentage terrein: 75%
  - maximum bouwhoogte: 12 m
  - maximum goothoogte: 8 m
- Gebiedsaanduiding**  
luchtvaartverkeerszone

**Zuid Berghuizen**  
Gemeente Oldenzaal  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2013-07-01)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

**Enkelbestemming**  
Bedrijf

**Bouwvlak**

**Funcieaanduiding**  
bedrijf tot en met categorie 3.1

**Funcieaanduiding**  
specifieke vorm van bedrijf -  
houtzagerij

**Maatvoering**

- maximum bebouwingspercentage terrein: 75%
- maximum bouwhoogte: 12 m
- maximum goothoogte: 8 m

**Gebiedsaanduiding**  
luchtvaartverkeerzone

**Zuid Berghuizen**  
Gemeente Oldenzaal  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2013-07-01)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

**Enkelbestemming**  
Bedrijf

**Bouwvlak**

**Funcieaanduiding**  
bedrijf tot en met categorie 3.1

**Funcieaanduiding**  
specifieke vorm van bedrijf -  
houtzagerij

**Maatvoering**

- maximum bebouwingspercentage terrein: 75%
- maximum bouwhoogte: 12 m
- maximum goothoogte: 8 m

**Gebiedsaanduiding**  
luchtvaartverkeerzone

## Artikel 3 Bedrijf

- [3.1 bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 bouwregels](#)
  - [3.2.1](#)
  - [3.2.2](#)
  - [3.2.3](#)
- [3.3 afwijken van de bouwregels](#)
- [3.4 specifieke gebruiksregels](#)
- [3.5 afwijken van de gebruiksregels](#)

### 3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1, alsmede';
- bedrijven tot en met categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3', alsmede;
- een houtzagerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtzagerij';
- 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.

### 3.2 bouwregels

#### 3.2.1

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen 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;
- het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage;
- de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt minimaal 300 m<sup>3</sup> en maximaal 1.000 m<sup>3</sup>.

#### 3.2.2

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

- 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:
  - 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 2/3 van de breedte van de voorgevel en de diepte maximaal 1 m mag bedragen;

- de goothoogte maximaal 3 m bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- de goothoogte is:
  - bij een in pandige bedrijfswoning maximaal 3 m;
  - bij een niet-in pandige bedrijfswoning maximaal 3 m, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,25 m;
- de bouwhoogte is:
  - bij een in pandige bedrijfswoning maximaal 6 m;
  - bij een niet-in pandige 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.

### 3.2.3

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- lichtmasten 6 m;
- bedrijfsinstallaties 3 m;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

### 3.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a voor het bouwen van erkers met afwijkende afmetingen, mits dit uit oogpunt van welstand noodzakelijk is.

### 3.4 specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- vuurwerkbedrijven;
- inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

### 3.5 afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen, mits:

- het bedrijf is opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (bijlage) dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.