



Beschikbare stroomcapaciteit – ca. 900 KW

Zeer ruim geasfalteerd buitenterrein – oppervlakte ca. 4.100 m<sup>2</sup>

# TE HUUR

## BEDRIJFSRUIMTEN + RUIM VERHARD BUITENTERREIN

**Kelvinstraat 1A, Oldenzaal**

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan een gedeelte van het grootschalige bedrijfscomplex, gelegen aan de Kelvinstraat 1A te Oldenzaal. Het betreft functionele bedrijfsruimte, deels v.v. kraanbanen en diverse overkappingen, in combinatie met een zeer ruim omheind en geasfalteerd buitenterrein.

Voor de nieuwe huurder is een zeer ruime beschikbaarheid van stroom aanwezig, te weten 900 KW.

Het object is grotendeels in gebruik bij Brookhuis Personenvervoer, alsmede Arriva en is gelegen nabij de Rijksweg A1 (afslag Oldenzaal Zuid). Het complex is uitermate geschikt voor bedrijven in de transportsector en aanverwante bedrijvigheid die een ruim buitenterrein benodigd hebben.

De totale oppervlakte van het omheinde en geasfalteerde buitenterrein bedraagt circa 4.100 m<sup>2</sup>.

### Bestemmingsplan

"Bedrijventerrein De Eekte – Hazewinkel" met als enkelbestemming "Bedrijventerrein" en functieaanduiding grotendeels "bedrijf tot en met categorie 4.1" en deels functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2".

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

### Kadastraal

Gemeente	Oldenzaal
Sectie	E
Nummer	1822
Groot	16.825 m <sup>2</sup> (deels)



### Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 1.495 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
<b><u>Hoofdgebouw</u></b>		
Begane grond	Bedrijfsruimte	610 m <sup>2</sup>
<b><u>Bijgebouwen</u></b>		
Begane grond	Bedrijfsruimte	500 m <sup>2</sup>
Begane grond	Overkappingen	385 m <sup>2</sup>
Totaal bedrijfsruimten		1.495 m <sup>2</sup>
<b><u>Buitenterrein</u></b>	Geasfalteerd buitenterrein	4.100 m <sup>2</sup>

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurend 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:

### Bedrijfsruimte hoofgebouw

- Gladde betonnen vloeren
- Elektrische overheaddeuren (2 stuks)
- Inpandige kantoorruimte – oppervlakte circa 35 m<sup>2</sup>
- 2 bovenloopkranen (5 ton en 10 ton)
- TL verlichtingsarmaturen
- Vrije hoogte circa 7,0 meter
- Daglichttoetreding middels raampartijen
- Diverse krachtstroompunten
- Polycarbonaten lichtstraat



### Bedrijfsruimte bijgebouwen

- Gladde betonnen vloeren
- Elektrische overheaddeuren (2 stuks)
- Gasheater
- TL verlichtingsarmaturen
- Vrije hoogte circa 4,5 meter
- Wasplaats v.v. bezinkput met olie- en vetafscheider – gemeenschappelijk gebruik
- Inpandige kantoor-/opslagruimte

### Algemeen

- Circa 4.100 m<sup>2</sup> omheind en geasfalteerd buitenterrein voorzien van stalen toegangspoorten
- Gebouw-/buitenverlichting
- Gasflessenopslagplaats gesitueerd op buitenterrein
- Brandslanghaspels + poederblussers

### Stroomcapaciteit

- Beschikbare stroomcapaciteit circa 900 KW – uitbreiding bespreekbaar



## HUURGEGEVENS

### Huurprijs

€ 159.000,- per jaar, te vermeerderen met btw.

### Huurtermijn

5 jaar.

### Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 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. Het NS treinstation is gelegen op circa 5 minuten rijafstand, dan wel 20 minuten lopen.

### Omgevingsfactoren

De omliggende bebouwing bestaat uit diverse bedrijfscomplexen variërend in aard en omvang. Enkele gebruikers in de omgeving zijn: Brookhuis Personenvervoer, Omori Europe BV, Vernay Europe, Vossenbeld C. en C. Techniek B.V., Power Packer en de Woonboulevard Oldenzaal.

### Parkeren

Op eigen terrein is aan de voorzijde van het perceel een grote en ruime parkeerplaats aangelegd met daarop parkeergelegenheid voor circa 40 auto's. Deze parkeerplaats is gelegen buiten het omheinde en afgesloten buitenterrein en is voor gezamenlijk gebruik.

Daarnaast beschikt het gehuurde deel van het complex over een groot geasfalteerd buitenterrein met een oppervlakte van circa 4.100 m<sup>2</sup>. Dit geasfalteerde buitenterrein is volledig omheind en voorzien van 2 stalen toegangspoorten. De bebouwing is gelegen aan en rondom dit geasfalteerde buitenterrein.

De mogelijkheden van parkeren en stalling van goederen op dit buitenterrein zijn enorm te noemen.





## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

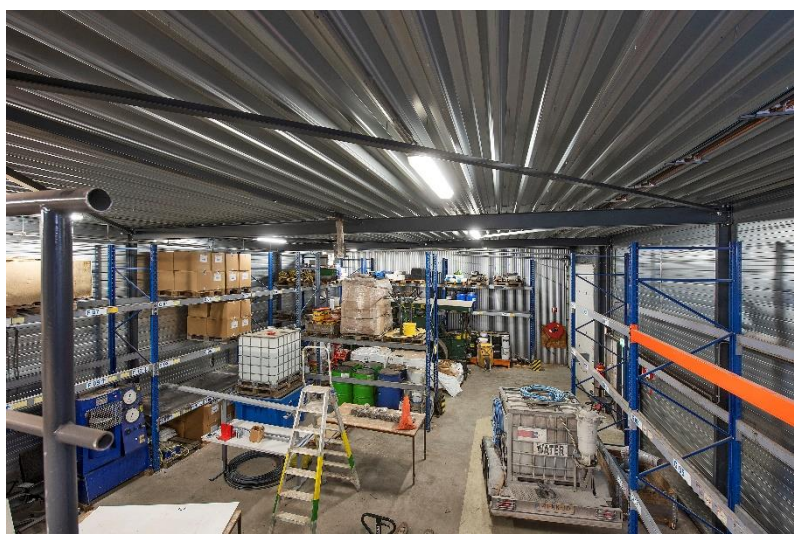
Aanvaarding per 01 mei 2025.

### 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



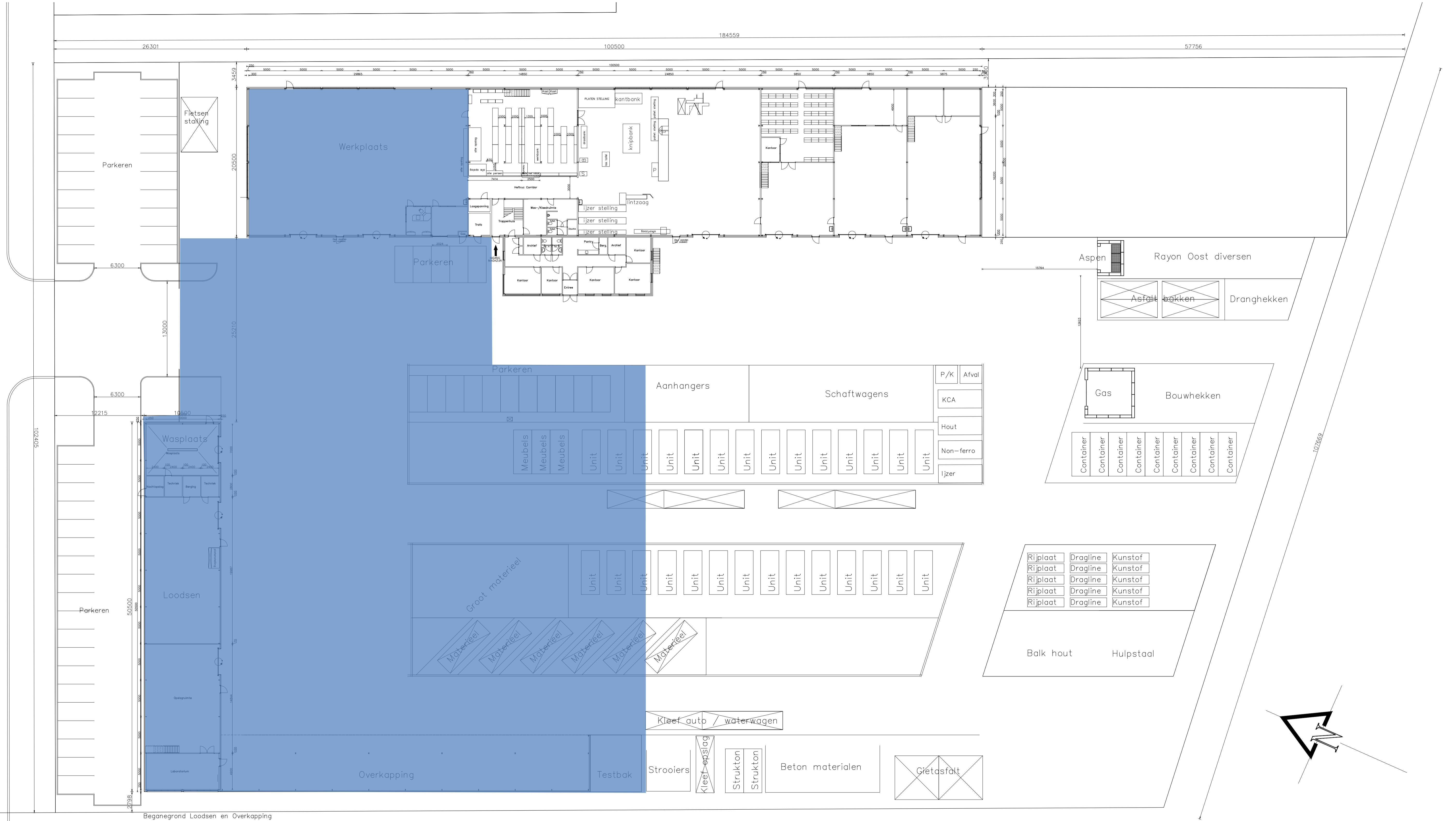
Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars

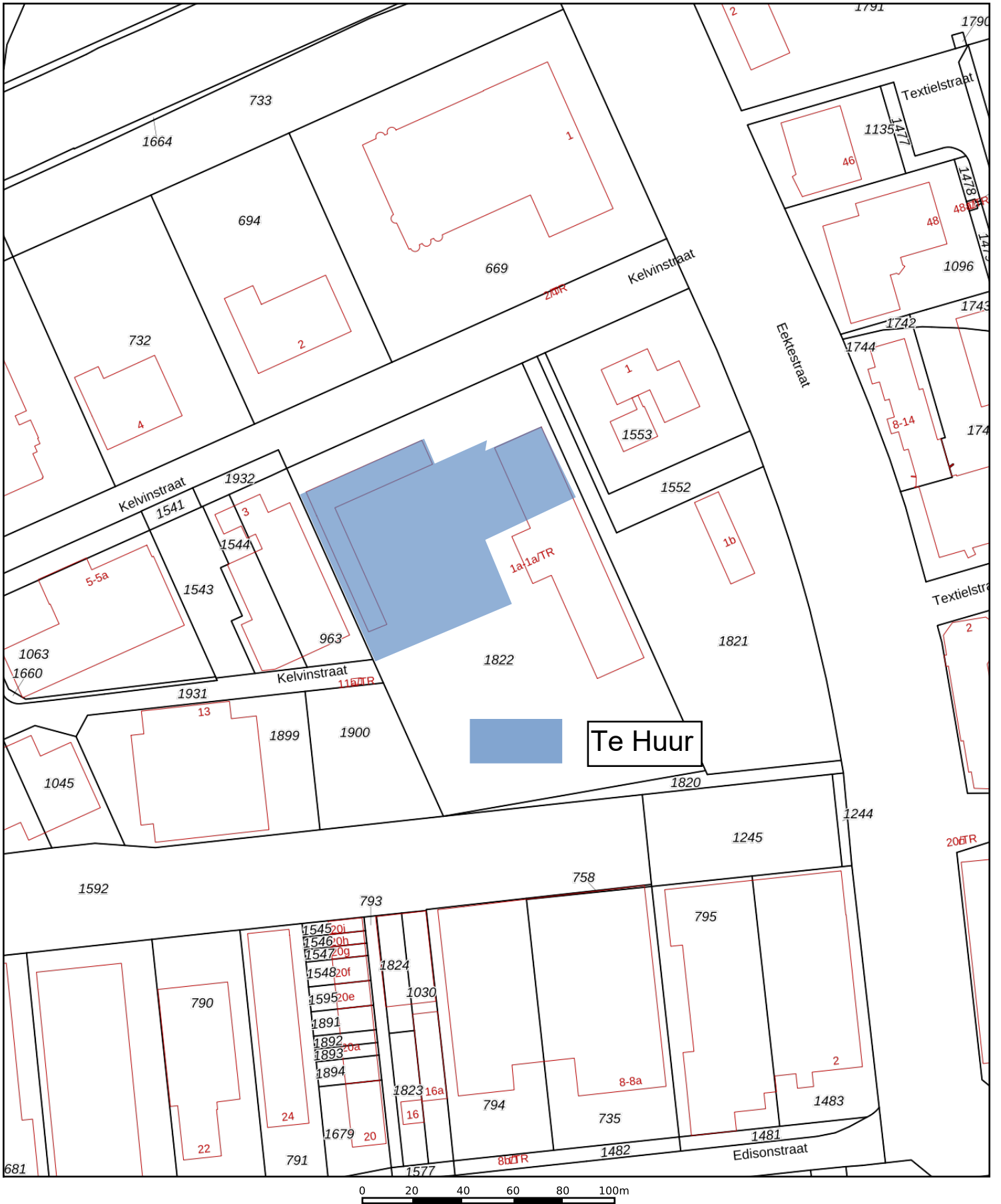
## BIJLAGEN


---



Beganegrond Loodsen en Overkapping

SITUATIE



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Oldenzaal</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1822</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 oktober 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.



<b>Plannaam:</b>	<b>Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel</b>	Datum afdruk:	2022-11-07
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

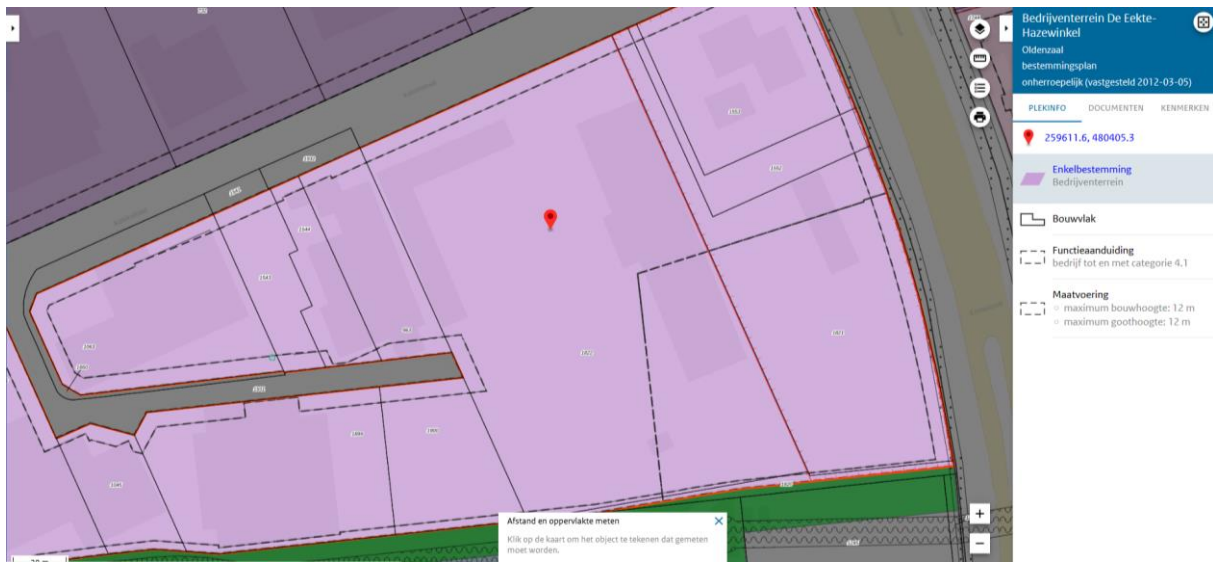
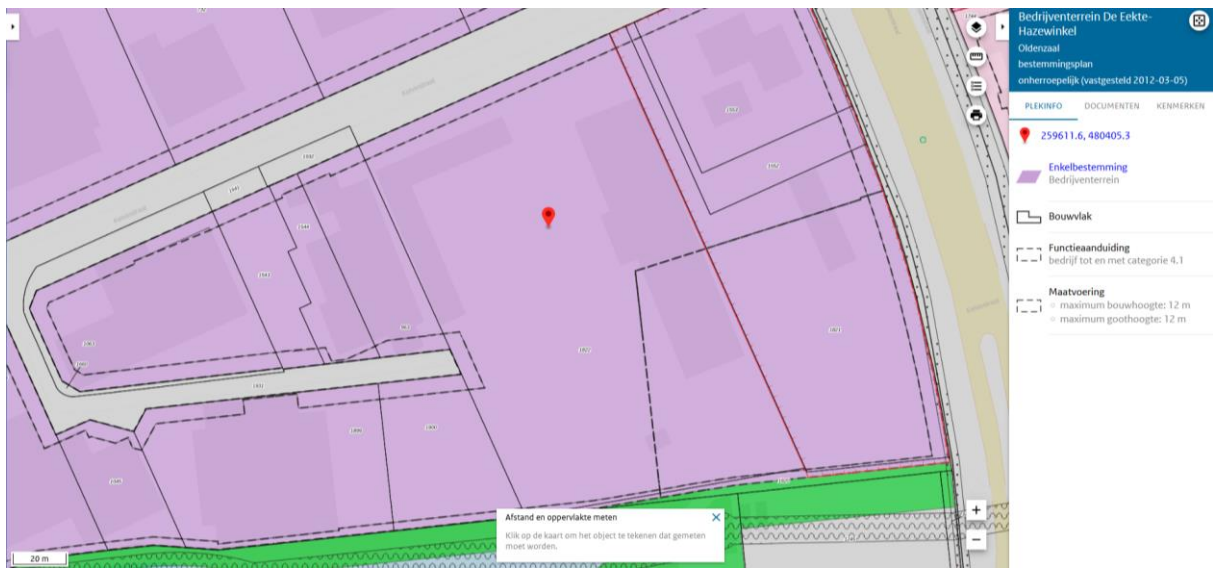
 plangebied

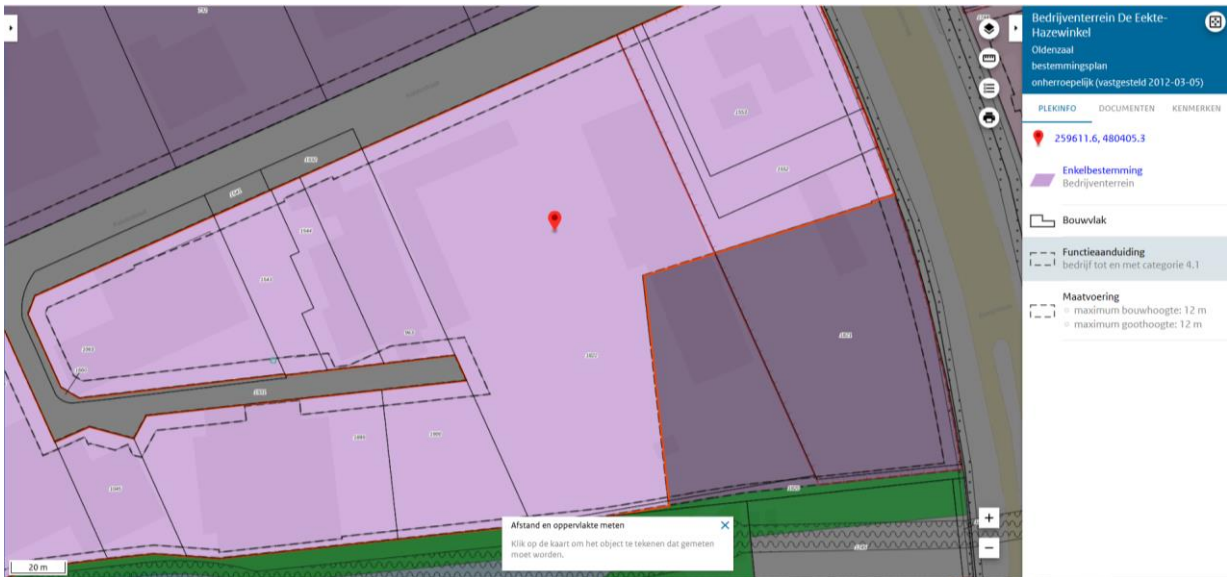
### Gescande kaarten

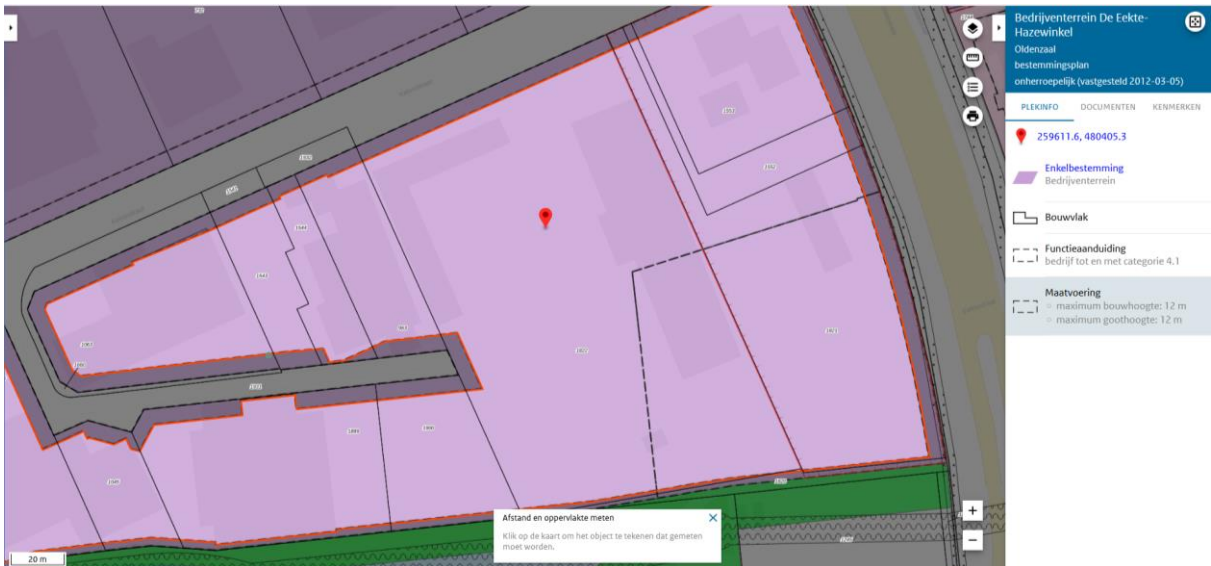
 plangebied

### Overige besluiten

 plangebied







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

## Artikel 5 Bedrijventerrein

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

#### 5.1.1

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 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';

b. alsmede ter plaatse van de aanduidingen:

'specifieke vorm van bedrijventerrein - aluminiumgieterij'	een aluminiumgieterij
'specifieke vorm van bedrijventerrein - zandbereidingstoren'	een zandbereidingstoren
'specifieke vorm van bedrijventerrein - groothandel in tuinartikelen'	een groothandel in tuinartikelen
'specifieke vorm van bedrijventerrein - keukencentrum'	een keukencentrum
'specifieke vorm van bedrijventerrein - kunstverwerkingsbedrijf'	een kunststofverwerkingsbedrijf
'specifieke vorm van bedrijventerrein - metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf'	een metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf
'specifieke vorm van bedrijventerrein - meubelzaak'	een meubelzaak
'specifieke vorm van bedrijventerrein - non-ferro gieterij'	een non-ferro gieterij
'specifieke vorm van bedrijventerrein - opslag gevaarlijke stoffen'	een opslag voor gevaarlijke stoffen meer dan 10.000 kg
'specifieke vorm van maatschappelijk - praktijkonderwijs'	een praktijkschool
'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'	een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg
'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'	een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg
'vulpunt lpg'	een LPG-vulpunt met een maximale doorzet van 1.000 m <sup>3</sup>

met dien verstande dat tevens bedrijven zijn toegestaan binnen de ter plaatse opgenomen categorie van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';

- c. bestaande volumineuze detailhandel in de meubelbranche met daaraan ten dienste staande winkelondersteunende horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
- d. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. groen, verkeer en een luchtbrug, waarin ondergeschikte detailhandel en horeca is toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - luchtbrug 1';
- f. groen, verkeer en een luchtbrug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - luchtbrug 2';

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

#### 5.1.2

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - schoolactiviteiten uitgesloten' zijn geen schoolactiviteiten toegestaan.

### 5.2 Bouwregels

### 5.2.1

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen 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 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;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;
- e. inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup>.

### 5.2.2

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

- a. 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:
  1. 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  $\frac{2}{3}$  van de breedte van de voorgevel en de diepte maximaal 1 m mag bedragen;
  2. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte is:
  1. bij een in pandige bedrijfswoning maximaal 3 m;
  2. bij een niet-in pandige bedrijfswoning maximaal 3 m, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,25 m;
- d. de bouwhoogte is:
  1. bij een in pandige bedrijfswoning maximaal 6 m;
  2. 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.

### 5.2.3

De zandbereidingstoren voldoet aan de volgende kenmerken:

- a. bouwhoogte maximaal 18,5 m;
- b. oppervlakte maximaal 200 m<sup>2</sup>.

### 5.2.4

Luchtbruggen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- c. onderdoorgang ten minste 4,2 m hoog.

### 5.2.5

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. bedrijfsinstallaties en lichtmasten 8 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 5.2.1 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;
- b. het bepaalde in artikel 5.2.1 onder d voor het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens tot 0 m;
- c. het bepaalde in artikel 5.2.3 onder a voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 20 m.

#### 5.3.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 onder a kan slechts worden verleend, mits:

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

#### 5.3.3

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 onder b kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. er wordt voldaan aan de eisen voor brandveiligheid.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, behoudens de in artikel 5.1.1c genoemde bestaande volumineuze detailhandel.

### 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 5.5.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 5.1.1 onder a voor het toestaan van een bedrijf dat niet is vermeld in de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (bijlage), mits:
  1. 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;
  2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in artikel 5.1.1 en artikel 5.4 voor het toestaan van ondergeschikte detailhandel van ter plaatse vervaardigde goederen, materialen en producten;
- c. het bepaalde in artikel 5.1.1 artikel 5.4 voor het toestaan van volumineuze detailhandel in de vorm van auto's, boten en caravans.
- d. het bepaalde in artikel 5.1.1 en artikel 5.4 voor het toestaan van ondergeschikte detailhandel in brandgevaarlijke en explosieve goederen.

### 5.6 Wijzigingsbevoegdheid

#### 5.6.1



Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in de naasthogere 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 naasthogere categorie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
  2. 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**



**Niels Voortman**  
Adviseur  
zakelijke verzekeringen