



Voorzien van bestraat buitenterrein

TE HUUR

FUNCTIONELE BEDRIJFSRUIMTE

Oppervlakte circa 347 m²

Textielstraat 19, Oldenzaal

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan een functionele bedrijfsruimte, gelegen aan de Textielstraat 19 te Oldenzaal. De bedrijfsruimte is voorzien van een elektrische overheaddeur en een inpandige kantoorruimte.

Het object bevindt zich op het grootste bedrijventerrein van Oldenzaal, "Eekte-Hazewinkel", gelegen aan de invalsweg de Eektestraat die in verbinding staat met de Rijksweg A1.

In overleg met verhuurder kunnen de naast gelegen units Textielstraat 15 en of 17 gezamenlijk gehuurd worden.

Bestemmingsplan

Het object bevindt zich binnen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel' met als enkelbestemming 'Bedrijventerrein' en functieaanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 4.1' (zie bijlage).

Kadastraal

Gemeente	Oldenzaal
Sectie	E
Nummer	1261
Groot	609 m ²

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 347 m² en is als volgt onderverdeeld:

Object	Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Textielstraat 19	Begane grond	Kantoorruimte	Ca. 25 m ²
	Begane grond	Bedrijfsruimte	Ca. 322 m ²
Totaal			Ca. 347 m ²
Uitbreiding mogelijkheid zie Funda in Business Textielstraat 15 – 17			Ca. 756 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verhurend/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.

Het object is deel van drie geschakelde units, om het gewenste oppervlakte te bereiken, is het mogelijk om één of beide van deze units gezamenlijk te huren.

Verhuurder vindt het belangrijk dat het bedrijfspannd het afwerkingsniveau krijgt dat bij u, de gebruiker, past. Wij denken daarom graag met u mee en onderzoeken en bespreken de mogelijkheden tot maatwerk. Met genoeg maken wij tijd voor u vrij om verder te praten over de kansen die dit gebouw u kan bieden.



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Kantoorruimte

- Systeemplafond v.v. verlichtingsarmaturen
- Toiletten
- Tapijt vloerbedekking
- Pantry



Bedrijfsruimte

- Gladde betonnen vloer
- Overheaddeuren (2x) – elektrisch bedienbaar
- Vrije hoogte ca. 5,5 tot 5,75 mtr.
- Daglichttoetreding middels raampartijen en polycarbonaten lichtstraten
- TL-verlichtingsarmaturen
- Zwenkraan 1 x (250 kg)

Algemeen

- Bestraat en grotendeels omheind buitenterrein
- Royaal aantal parkeerplaatsen op eigen en grotendeels omheind buitenterrein
- Alarminstallatie



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 2.750,-- per maand, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

5 jaar.

Verlengingstermijn

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-vervangende 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

Het object is gelegen aan een zijstraat van de grootste invalsweg van Oldenzaal, de Eektestraat. De bereikbaarheid is zeer goed te noemen door de ligging direct nabij de Rijkssnelweg A1 richting Amsterdam en Duitsland, gelegen op circa 2 minuten rijafstand. Ook lokale uitvalswegen naar omliggende plaatsen zijn direct en goed bereikbaar.

Per auto en vrachtverkeer is het object zeer goed bereikbaar. Per openbaar vervoer is de bereikbaarheid redelijk.

Locatie- en omgevingsfactoren

Het object bevindt zich op het industrieterrein "Eekte-Hazewinkel", het grootste bedrijventerrein van Oldenzaal (circa 87 hectare). Het terrein ligt tussen de Rijkssnelweg A1 (afslag Oldenzaal-Zuid) en het stadscentrum, en herbergt een mix van industriële, handels- en transportbedrijven. Een belangrijk kenmerk is de Woonboulevard Oldenzaal, waar ook bedrijven als Trioliet, Prepain, GAMMA Bouwmarkt en Bleckmann zijn gevestigd. In de nabije omgeving bevinden zich verder diverse industriële, handels- en autobedrijven.

Parkeren

Het eigen terrein beschikt over ruime parkeermogelijkheden en/of buitenopslag aan de achterzijde van de objecten. Aan de voorzijde is er tevens ruimte om auto's te parkeren.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

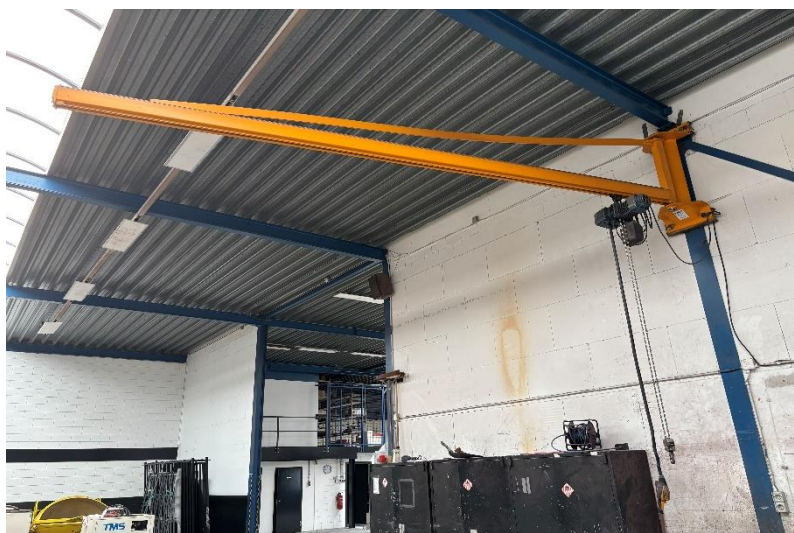
Aanvaarding per direct.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper/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

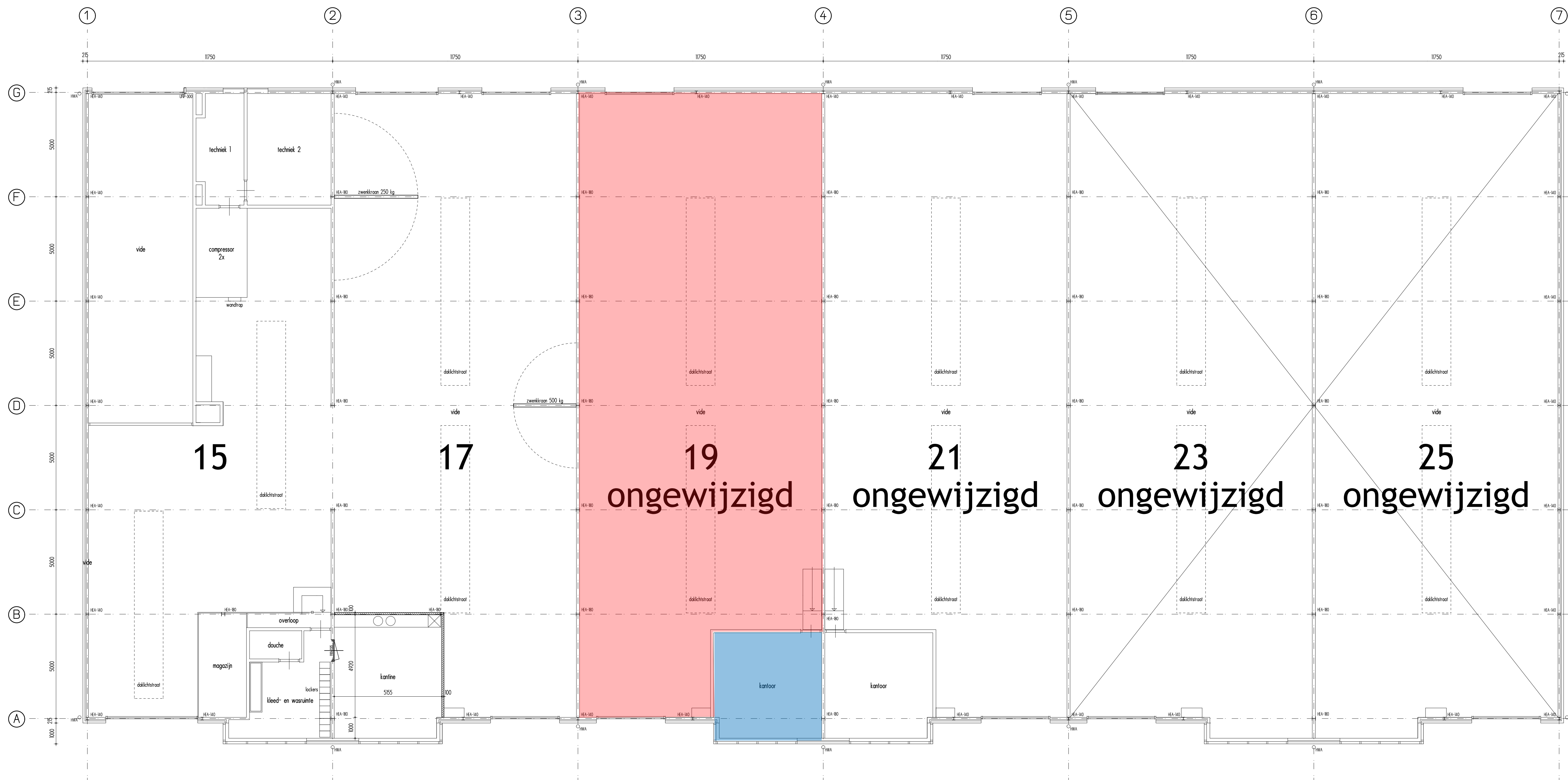


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

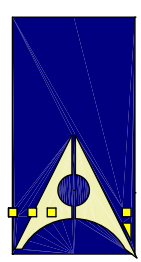
BIJLAGEN



----- 1e verdieping -----

dd	02.12.2009
paraaf	OH

LEFERINK

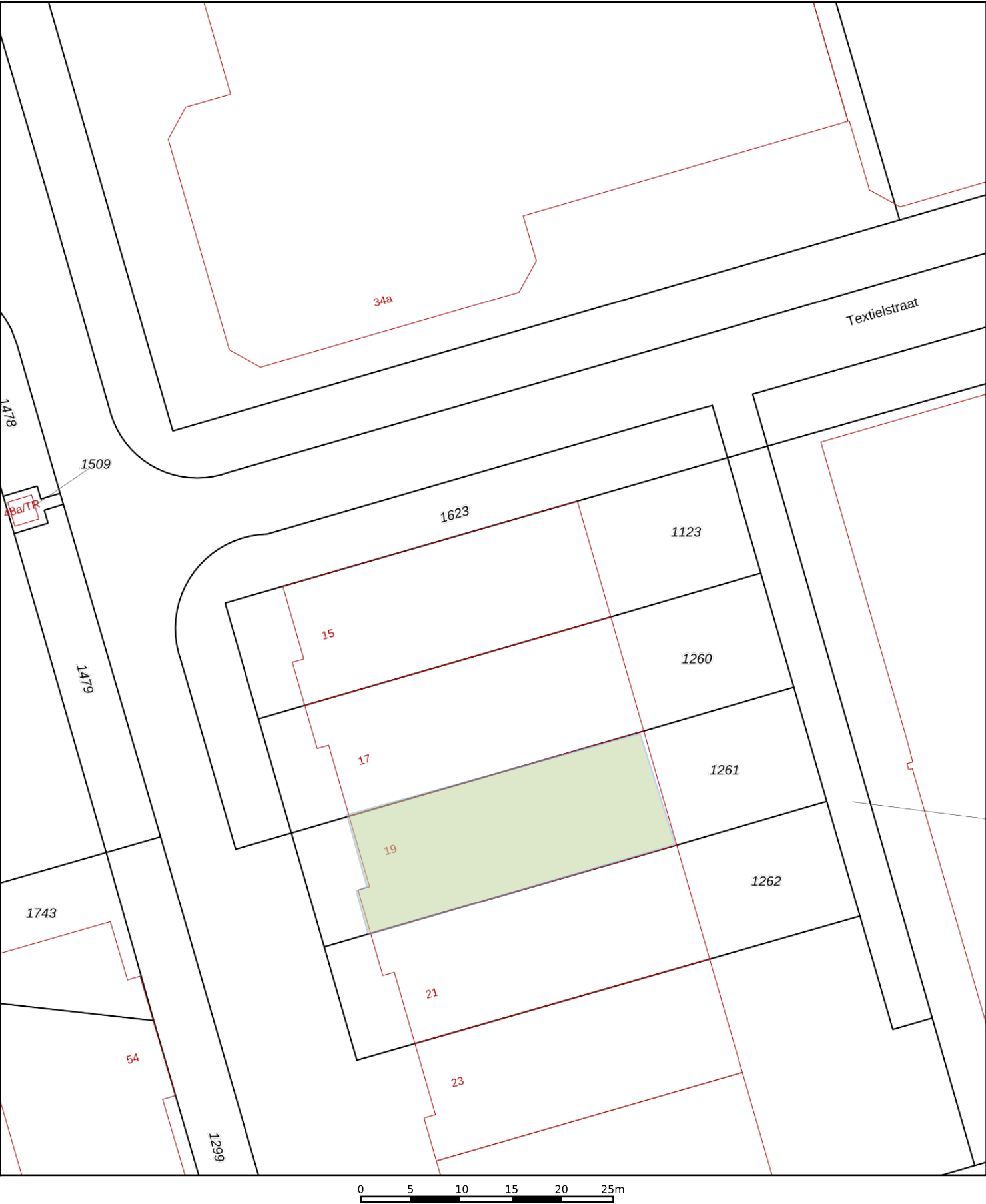


ARCHITECTEN BNA BV

Wilhelminastraat 10
7591 in denekamp
tel. 0541 - 35 82 60
fax. 0541 - 35 82 69
info@leferink-architecten.nl
www.leferink-architecten.nl

bladnr: B/06		plan: VERBOUW EN UITBREIDING VAN EEN BEDRIJFSPAND TE OLDENZAAL	
DWG-formaat: 20091202_806.dwg		onderdeel: VERDIEPING, OPNAME SITUATIE NOVEMBER 2009	
07-016		opdrachtgever: BEN VROOJINK - INDUSTRIËLE SPUITERIJ	
		TEXTIELSTRAAT 15, 7575 CB OLDENZAAL, TEL: 0541 - 51 25 00	
naam	d.d.	omschrijving	plattegrond
getek. O. Heerink	02.12.2009	Opname bestaande situatie	20091202_806.pdf
gewijz. A			
gewijz. B			
gewijz. C			
afmeting: A-1 1840*594 mm		schakel 1 à 100	

I.v.m. bestaand werk, maatvoeringen door bouwkundige aannemer in het werk te controleren, aangegeven maatvoeringen zijn gerelateerd aan oude referentietekeningen van Architectenbureau Huijink uit Enschede, ontbrekende maten in het werk te bepalen.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oldenzaal

E

1123

kadaster

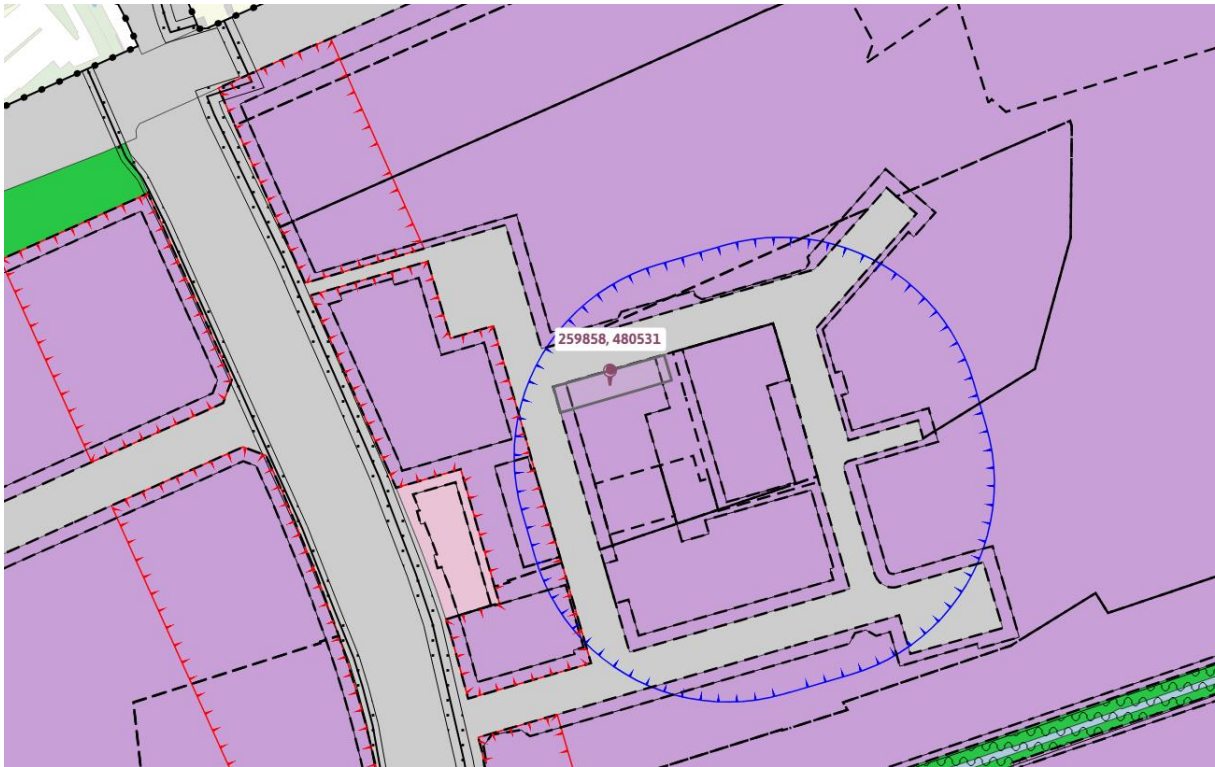


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 februari 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- artikel 5 Bedrijventerrein

Kenmerken en kaartgegevens tonen

- 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 -
metaaloppervlaktebehandelings
bedrijf' een
metaaloppervlaktebehandelings
bedrijf

'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 ³

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-parkeerkencijfers, 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 m³.

- **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 m²;
- c. de goothoogte is:
 - 1. bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m;
 - 2. bij een niet-inpandige 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 inpandige bedrijfswoning maximaal 6 m;
 - 2. bij een niet-inpandige 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 m².

▪ 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.

hoofdstuk 3 Algemene regels

- **Invouwenartikel 26 Algemene aanduidingsregels**

Kenmerken en kaartgegevens tonen

- **26.1 Luchtvaartverkeerzone**

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' geldt, in aanvulling op de bepalingen in de daar voorkomende bestemmingen, dat geen woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen mogen worden gebouwd.

- **26.2 Veiligheidszone - bevi**

- **26.2.1 Aanduidingomschrijving**

- a. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat;
- b. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 17) zijn op de in artikel 26.2.1 onder a bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

- **26.2.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 17) mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de in artikel 26.2.1 onder b genoemde functies.

- **26.2.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 26.2.2 voor het toestaan van gebouwen ten behoeve van de in artikel 26.2.1 onder b bedoelde functies, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

- **26.3 Veiligheidszone - lpg**

- **Invouwen26.3.1 Aanduidingomschrijving**

- a. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-zone.

- b. in afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 17) zijn op de in artikel 26.3.1 onder a bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

▪ **26.3.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikel 3 tot en met 17) mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de in artikel 26.3.1 onder b genoemde functies.

▪ **26.3.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 26.3.2 voor het toestaan van de in artikel 26.3.1 onder b genoemde functies en het bouwen van gebouwen ten behoeve van die functies, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

▪ **26.3.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het verplaatsen of verkleinen van het aanduidingsvlak van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt c.q. het verkleinen van de LPG-doorzet als aangeduid, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
- b. het verwijderen van het aanduidingsvlak van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de LPG-zone wordt beëindigd.