



Grootschalige Detailhandel in o.a. meubels mogelijk

TE HUUR

FUNCTIONELE BEDRIJFSRUIMTE

oppervlakte ca. 885 m²

Newtonstraat 5, Oldenzaal
Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij een multifunctionele bedrijfsruimte met showroomruimte en inpandig kantoor. Het object is gelegen op industrieterrein De Eekte-Hazewinkel, aan de Newtonstraat 5 te Oldenzaal.

In de directe omgeving zijn meerdere meubelzaken waaronder Kotter Living, Seiger wonen, Smellink Wonen + Design, Babydump, Leijdekkers meubelen, alsmede de woonboulevard Oldenzaal gevestigd met o.a. de navolgende zaken: Van Gils Lifestyle, Sanders Wonen, Carpet Right, Meubelvoordeel Van Gils Lifestyle, Profijt Meubel, Henders & Hazell, Montel, Xoon, Leen Bakker, Montel, Trendhopper en Super Keukens.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'De Eekte-Hazewinkel' met als enkelbestemming volgens artikel 5 van de bestemmingsvoorschriften 'Bedrijventerrein' en functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2. en functieaanduiding 'Specifieke vorm van bedrijventerrein – meubelzaak'. (zie bijlagen)

Kadastraal

Gemeente	Oldenzaal
Sectie	E
Nummer	1041
Groot	1.145 m ²



Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 885 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond (Zijde Newtonstraat)	Kantoorruimte	ca. 40 m ²
Begane grond (Zijde Newtonstraat)	Showroomruimte	ca. 100 m ²
Begane grond (Zijde Newtonstraat)	Bedrijfs-/opslagruimte	ca. 745 m ²
Bedrijfsruimte	Totale oppervlakte	ca. 885 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.



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Bedrijfs-/showroomruimte

- CV (gas) installatie v.v. radiatoren en heteluchtverwarming
- TL-verlichtingsarmaturen
- Inpandige kantoorruimte – oppervlakte ca. 40 m²
- Showroomruimte v.v. glazen pui – oppervlakte ca. 100 m²
- Daglichttoetreding middels raampartijen
- Pantry
- Toilet (D + H)
- Overheaddeur
- Betonnen vloer v.v. houten beplating
- Vrije hoogte ca. 3,25 mtr.
- Frontbreedte ca. 30 mtr.



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 45.000,-- 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-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

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. Daardoor is het object ook voor Duitse bezoekers goed bereikbaar. 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 Kotter Living en de "Woonboulevard Oldenzaal" gelegen met maar liefst 24 verschillende woon- en interieurwinkels.

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.



OVERIGE INFORMATIE

Parkeren

Aan de voorzijde en aan de zijkant van het pand bevinden zich voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en openbaar terrein.

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 m² zijn kernbegrippen.



Alexander Engelbertink
053 485 22 44

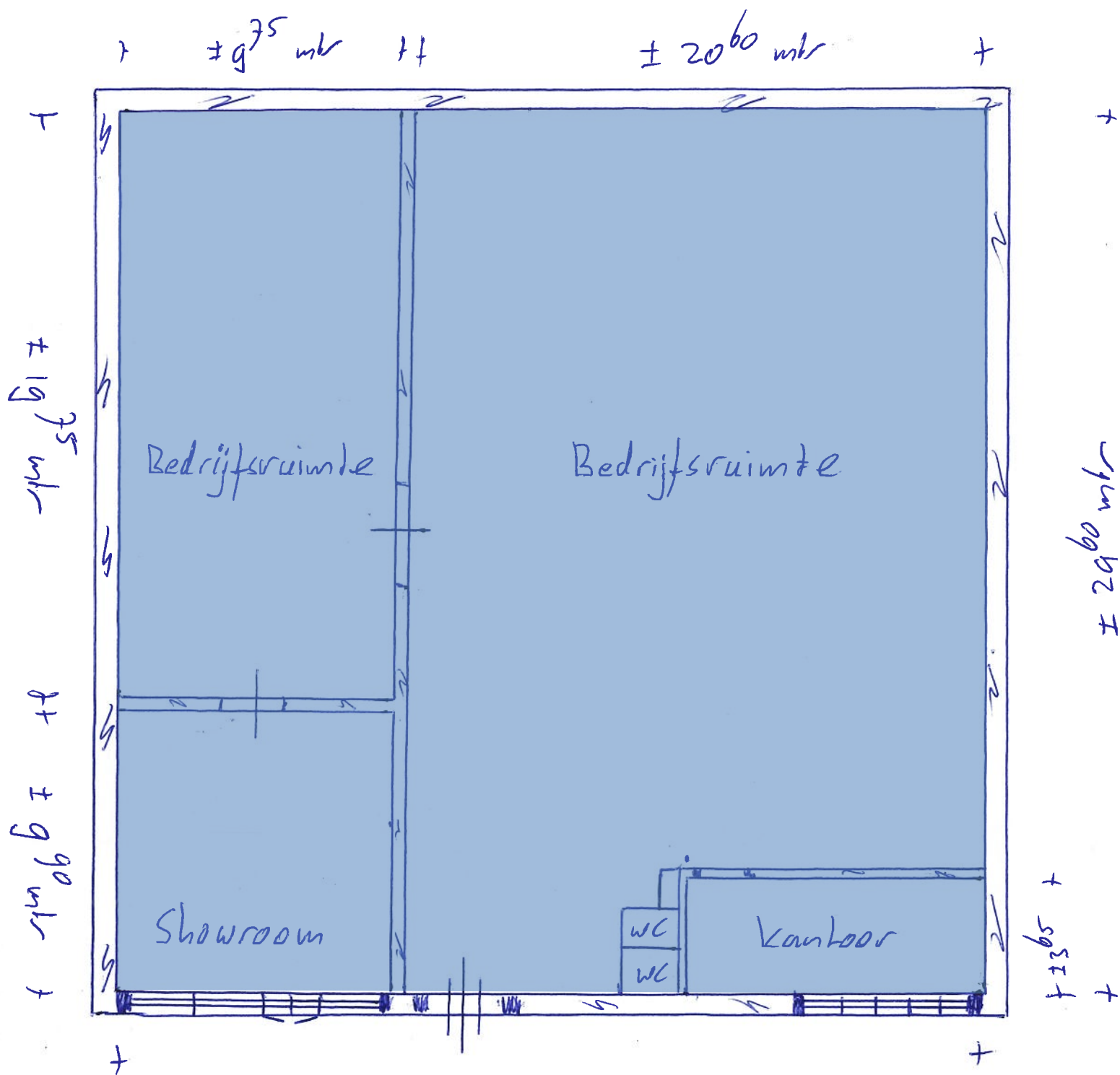


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN

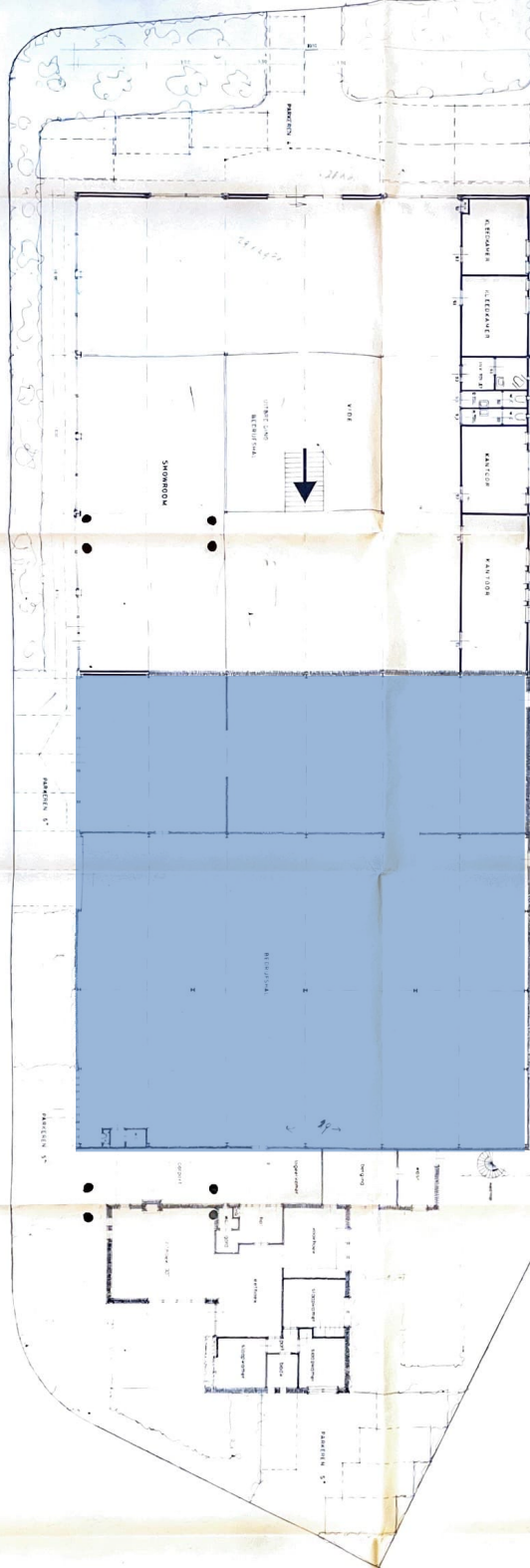


Newtonstraat 5
Oldenzaal
Globale Indeling

This architectural drawing shows a long, low building elevation. The structure features a series of rectangular windows along its length, with a central entrance area that appears to have a small porch or overhang. The drawing is a technical sketch, likely for a design or construction project.

A hand-drawn architectural sketch of a long building facade, oriented vertically. The drawing shows a series of rectangular windows and doors along a horizontal line. On the left side, there are several groups of windows, some with shutters. On the right side, there are more windows, some of which are grouped together. The drawing is done in a simple, sketchy style with visible pencil or light ink lines. The overall impression is that of a preliminary architectural drawing or a conceptual sketch of a building's exterior.

This architectural drawing shows a vertical section of a building facade. On the left, a staircase is depicted with a series of steps leading upwards. To the right of the staircase is a large, rectangular window or opening. The drawing is rendered in a technical style with fine lines and shading, typical of architectural blueprints. The overall composition is vertical, emphasizing the height of the structure.





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oldenzaal
Sectie	E
Perceel	1041

kadaster

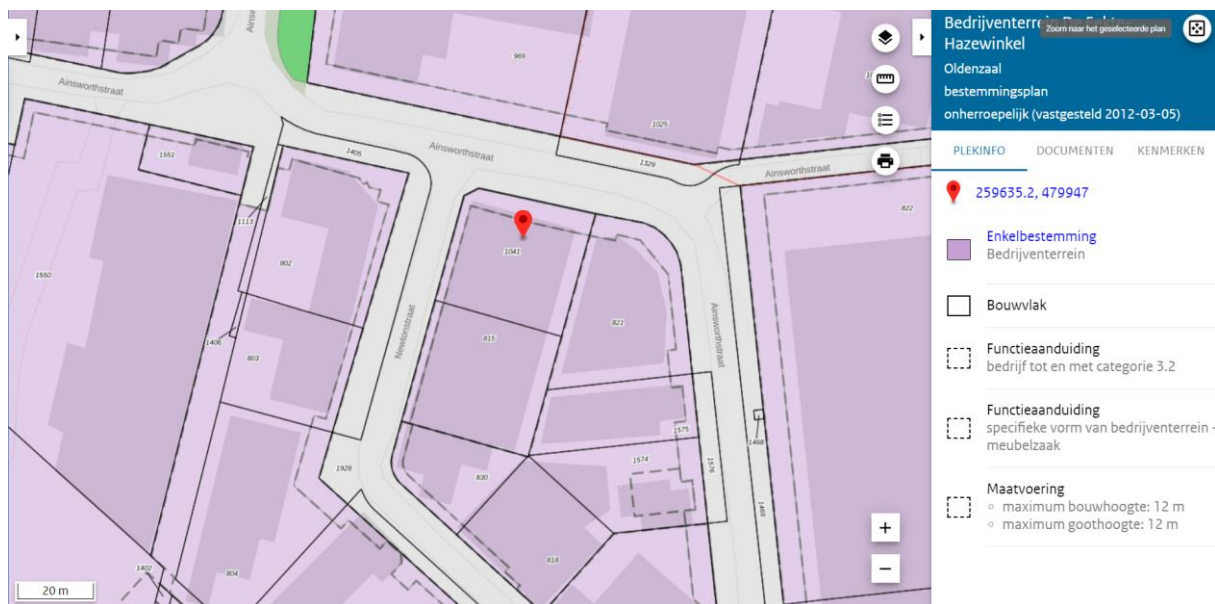
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 december 2023

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.

Bestemmingsplan 'De Eekte-Hazewinkel'







Artikel 5 Bedrijventerrein

- [5.1 Bestemmingsomschrijving](#)
 - [5.1.1](#)
 - [5.1.2](#)
- [5.2 Bouwregels](#)
 - [5.2.1](#)
 - [5.2.2](#)
 - [5.2.3](#)
 - [5.2.4](#)
 - [5.2.5](#)
- [5.3 Afwijken van de bouwregels](#)
 - [5.3.1](#)
 - [5.3.2](#)
 - [5.3.3](#)
- [5.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [5.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
 - [5.5.1](#)
- [5.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)
 - [5.6.1](#)

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'
'specifieke vorm van bedrijventerrein - zandbereidingstoren'
'specifieke vorm van bedrijventerrein - groothandel in tuinartikelen'
'specifieke vorm van bedrijventerrein - keukencentrum'
'specifieke vorm van bedrijventerrein - kunstverwerkingsbedrijf'
'specifieke vorm van bedrijventerrein - metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf'
'specifieke vorm van bedrijventerrein - meubelzaak'
'specifieke vorm van bedrijventerrein - non-ferro gieterij'
'specifieke vorm van bedrijventerrein - opslag gevaarlijke stoffen'
'specifieke vorm van maatschappelijk - praktijkonderwijs'
'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'
'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'
'vulpunt lpg'

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.