



Electrische aansluiting 3 x 250 Ampère

Ruim bestraat en omheind buitenterrein

Goede bereikbaarheid - gelegen nabij Rijks snelweg A1 – afslag Oldenzaal Zuid

TE HUUR

GROOTSCHALIG BEDRIJFSKOMPLEX

Oppervlakte circa 5.566 m²

Textielstraat 16, Oldenzaal

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

In verband met de verhuizing van de bestaande gebruiker bieden wij u voor de verhuur aan een grootschalig multifunctioneel bedrijfscomplex, gelegen op het industrieterrein "Eekte- Hazewinkel", aan de Textielstraat 16 te Oldenzaal. Het object is zeer goed bereikbaar en bevindt zich op korte afstand van de Rijkssnelweg A1, richting Amsterdam en Berlijn.

Het complex is gesitueerd op een ruim perceel en is voorzien van kantoorruimten verdeeld over 2 verdiepingen en kent een drietal geschakelde bedrijfsruimten in combinatie met een ruim bestraat en afgesloten buitenterrein. De bedrijfsruimten zijn geschikt voor zowel productie- als handelsbedrijven en kennen rondom ruim daglichttoefreding.

In overleg met u als potentiële huurder kunnen aanpassingen en/of specifieke gebruikerswensen worden onderzocht. Verhuurder vindt het belangrijk dat het pand het afwerkingsniveau krijgt dat u, de gebruiker, past.

Bestemmingsplan

"Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel" met als enkelbestemming "Bedrijventerrein" en functieaanduiding "Bedrijf t/m categorie 3.2".

Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie

Kadastraal

Gemeente	Oldenzaal
Sectie	E
Nummer	1130
Groot	7.792 m ²

Bouwjaar

1990.

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 5.566 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	kantoorruimte	ca. 223 m ²
Begane grond	bedrijfsruimte I (grotendeels v.v. betonnen tussenvloer)	ca. 1.593 m ²
Begane grond	bedrijfsruimte II	ca. 1.463 m ²
Begane grond	bedrijfsruimte III	ca. 1.107 m ²
Eerste verdieping	kantoor/kantine	ca. 150 m ²
Eerste verdieping	bedrijfsruimte/entresol	ca. 1.030 m ²
Totaal		ca. 5.566 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurmakelaar 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.

Omschrijving	Oppervlakte
Buitenterrein linkerzijde (achter poort)	ca. 325 m ²
Buitenterrein rechterzijde (achter poort)	ca. 1.800 m ²



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Kantoorruimte

- Representatieve glazen entree v.v. tochtsluis
- Systeemplafonds v.v. led verlichtingsarmaturen
- CV (gas) installatie met radiatoren
- Meerdere toiletgroepen
- Deels vloerbedekking, deels tegels – in overleg nieuw aan te brengen pvc vloer
- Meerdere losse airco units
- Pantry v.v. vaatwasser – begane grond
- Kabelgoten v.v. wandcontactdozen en data-aansluitingen
- Kantineruimte v.v. keuken – 1^e verdieping
- Kleedruimte met wasgelegenheid – 1^e verdieping

Bedrijfsruimten

- Gladde betonnen vloeren
- Elektrisch bedienbare overheaddeuren 4 x
- Ruim daglichttoetreding middels raampartijen
- Vrije hoogte variërend van 2,7 mtr. tot 6,0 mtr.
- Volledig vrije overspanning in 2 bedrijfsruimten (31 x 47 mtr. + 30 x 37 mtr.)
- Verwarming middels gasheaters
- Diverse krachtstroomaansluitingen
- Volledig vrij overspanning
- Toiletgroep

Algemeen

- Elektrische aansluiting 3 x 250 Ampère
(Fysieke capaciteit 173 kVa – gecontracteerde capaciteit 126 kW)
- Alarminstallatie in combinatie met brandmeldinstallatie – bestaand
- Bestraat buitenterrein v.v. 2 stalen toegangspoorten
- Brandslanghaspels in combinatie met poederblussers
- Buitenverlichting
- Meerdere parkeervakken verspreidt over buitenterrein – ca. 32 parkeervakken
- Zonnepanelen 112 stuks – eigendom van huidig huurder – ter overname
- Oplaadpunt t.b.v. elektrische auto's – eigendom van huidig huurder – ter overname

De verhuurder heeft de kennis en expertise in huis om deze bedrijfsruimte af te stemmen op de specifieke gebruikerswensen van de huurder/gebruiker. Verhuurder vindt het belangrijk dat het bedrijfspand het afwerkingsniveau krijgt dat bij u, de gebruiker, past.

Wij denken daarom graag met u mee, onderzoeken en bespreken de mogelijkheden tot maatwerk. Met genoegen maken we tijd voor u vrij om eens verder te praten over de kansen, die dit gebouw u kan bieden.

Zo zal verhuurder begin januari 2026 de navolgende werkzaamheden/aanpassingen uitvoeren, te weten:

- Bestaande toiletten voorzien van nieuwe betegeling en sanitair in de kantoorruimten
- Vernieuwen van de bestaande gasheaters in de bedrijfsruimten
- Vervangen van de bestaande CV – installatie in de kantoorruimte



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 298.000,-- per jaar, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

10 jaar.

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkenmale 5 jaar.

Aanvaarding

Aanvaarding per 01 januari 2026.



Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

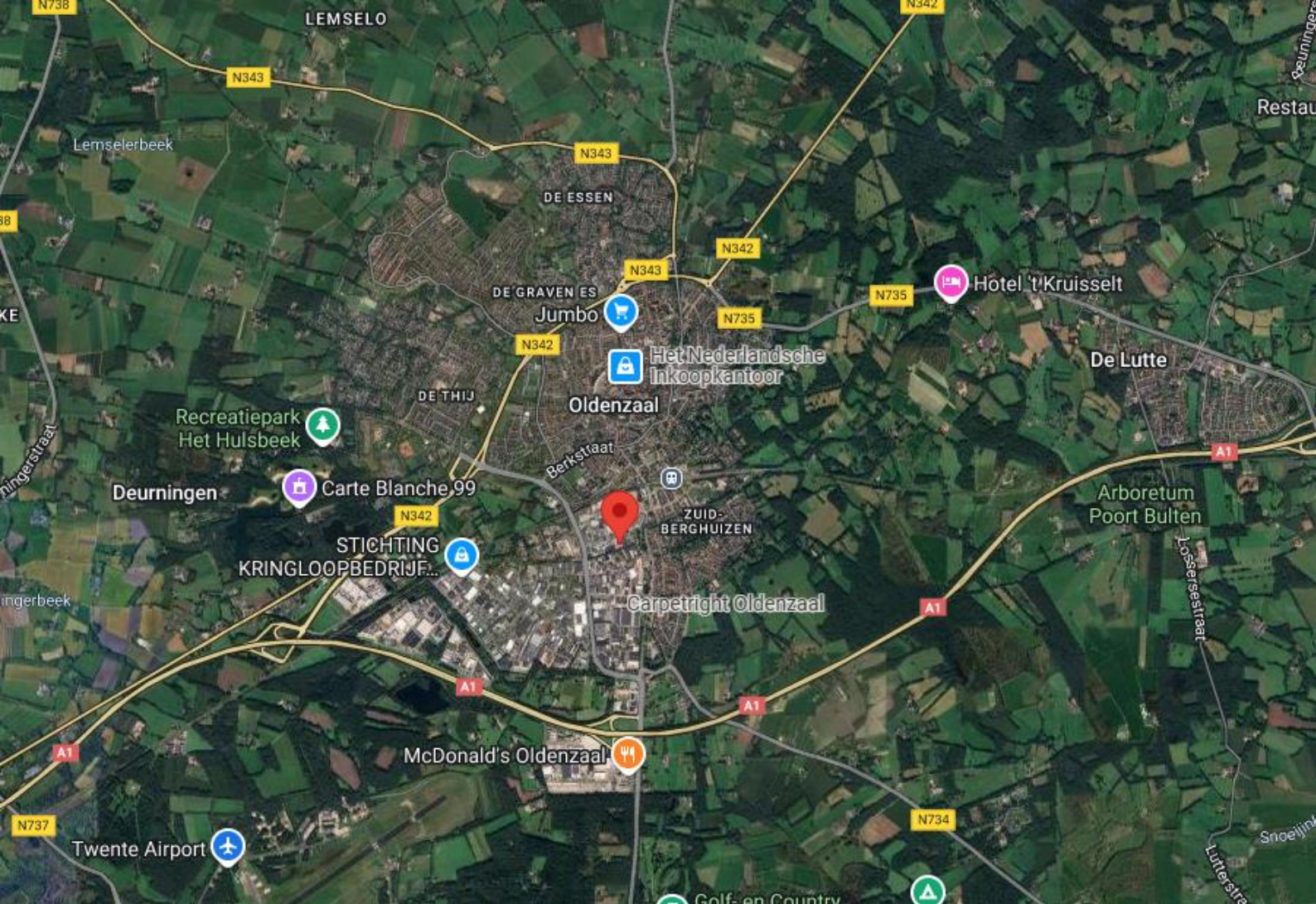
Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-ervangende opslag worden berekend.

Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 6 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

Het object aan de Textielstraat 16 te Oldenzaal is gelegen aan een zijstraat van de belangrijkste invalsweg van de stad, de Eektestraat. De bereikbaarheid is uitstekend dankzij de ligging vlakbij de Rijkssnelweg A1, die richting Amsterdam en Duitsland leidt en op ongeveer 2 minuten rijafstand ligt. Ook de lokale uitvalswegen naar omliggende plaatsen zijn snel en gemakkelijk te bereiken.

Met de auto en vrachtverkeer is het pand zeer goed bereikbaar. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is redelijk, met meerdere buslijnen die in de buurt stoppen. Het treinstation van Oldenzaal is op korte afstand gelegen. Kortom, het pand biedt uitstekende toegang voor zowel gemotoriseerd verkeer als openbaar vervoer.

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. In de nabije omgeving bevinden zich verder diverse industriële, handels- en autobedrijven, zoals Rhenus Road, SKO, Brookhuis Taxivervoer, Omori Europe, Prepain, GAMMA Bouwmarkt en Power Packer zijn gevestigd.

Parkeren – laden/lossen & buitenopslag

Het onderhavige bedrijfsobject beschikt over ruim voldoende mogelijkheden tot parkeren, alsmede buitenopslag op het ruim bestraatte en grotendeels omheinde buitenterrein. De totale oppervlakte van het omheinde buitenterrein bedraagt ca. 2.125 m².



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

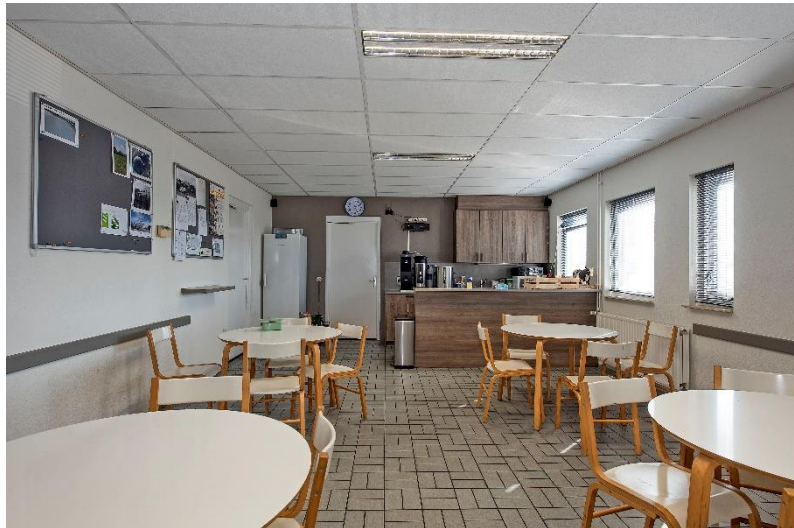
Aanvaarding per 01 januari 2026.

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

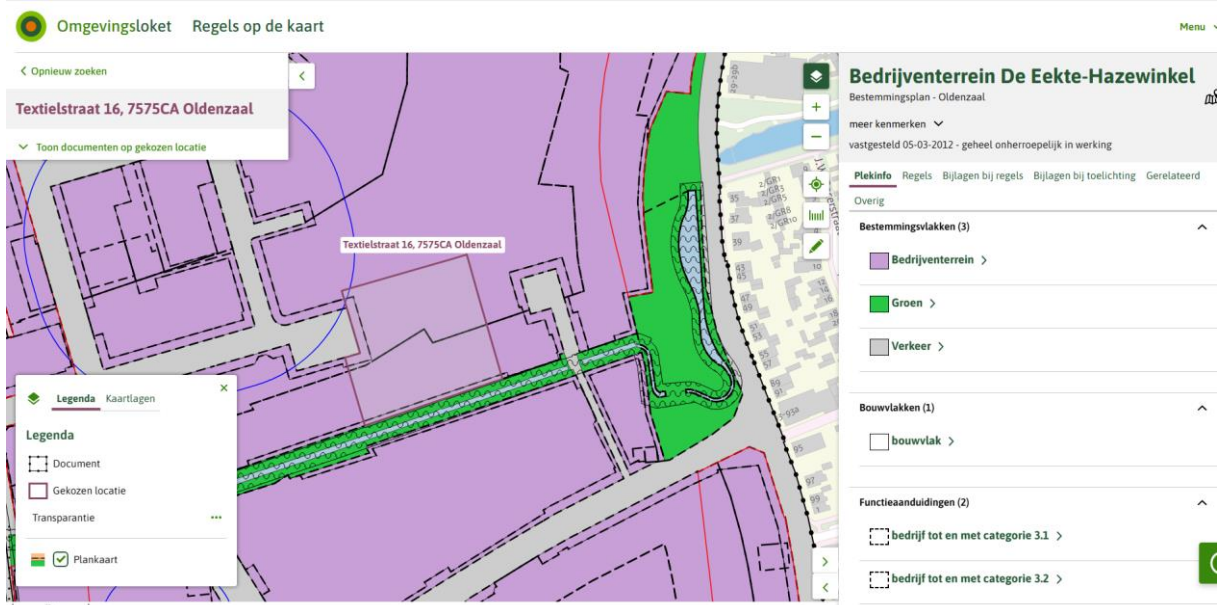
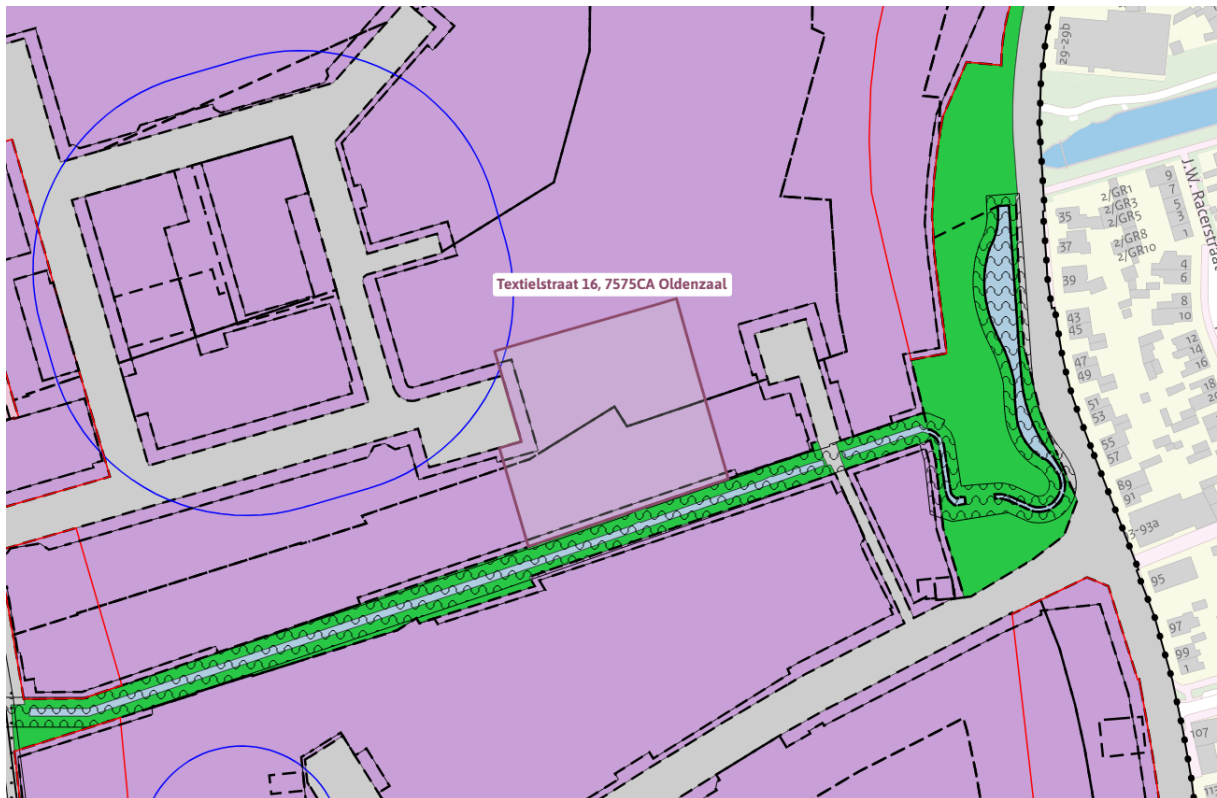
BIJLAGEN



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Oldenzaal</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1130</p>	
--	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 januari 2024
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.



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 - 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 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.

▪ Invouwen 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.

○ Invouwen 5.3 Afwijken van de bouwregels

▪ Invouwen 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.