

Succes met uw volgende pand

# TE HUUR



Adres: Bisschopstraat 2 & 2a, 7571 CZ Oldenzaal

Huurprijs € 45.000,00 per jaar



**KockvanBenthem**  
Business

[www.kvbb.nl](http://www.kvbb.nl)  
0541-522022

# Succes met uw volgende pand

## Omschrijving

In het bruisende centrum van Oldenzaal, met in de directe omgeving diverse landelijke publiekstrekkers en diverse horeca gelegenheden, bieden wij u deze winkelruimte aan voor de verhuur.

Het object is gelegen aan het begin van de Bisschopstraat en naast het druk bezochte plein de 'Grote Markt' te Oldenzaal.

In de omgeving zijn verschillende landelijke en lokale publiekstrekkers gevestigd.

### Oppervlakte:

#### Begane grond

Winkelruimte ca. 260 m<sup>2</sup>

Kantoor / pantry ruimte ca. 22 m<sup>2</sup>

Berging / toilet ca. 16 m<sup>2</sup>

Magazijn ca. 27 m<sup>2</sup>

Totaal: ca. 325 m<sup>2</sup>

#### 1e etage

Opslagruimte ca. 87 m<sup>2</sup>.

### Opleveringsniveau:

In overleg.

### Bereikbaarheid:

De Bisschopstraat is zowel met het openbaar vervoer als met het eigen vervoer uitstekend bereikbaar.

### Parkeergelegenheid:

In de directe omgeving zijn ruim voldoende parkeermogelijkheden. (Betaald parkeren)

### Bestemmingsplan:

De locatie valt binnen bestemmingsplan Binnenstad met enkelbestemming Centrum. De voor "Centrum" aangewezen objecten zijn o.a. bestemd voor detailhandel, dienstverlening, horecabedrijven (restaurant), wonen en kantoren. Over andere mogelijkheden of bestemmingen adviseren wij u zelf contact op te nemen met de gemeente Oldenzaal.



**KockvanBenthem**  
Business

[www.kvbb.nl](http://www.kvbb.nl)  
0541-522022

**Locatie:**

Het object is gelegen in het centrum van Oldenzaal en grenzend aan de Grote Markt. Aan de Grote Markt zijn diverse horecagelegenheden gevestigd. Op enkele meters afstand bent je in winkelcentrum "De Driehoek" en winkelcentrum "De Vijfhoek".

**Bereikbaarheid:**

Het object is goed bereikbaar door haar ligging in het stadscentrum van Oldenzaal, zowel voor eigen vervoer als openbaar vervoer. Het NS-/Busstation is op circa 10 minuten loopafstand van het centrum van Oldenzaal gelegen. Het object is bereikbaar voor auto- en vrachtverkeer t.b.v. laden en lossen.

**Parkeren:**

In de omgeving zijn voldoende (betaalde) parkeerplaatsen aanwezig. De Ganzenmarkt is op circa 1 minuut loopafstand gelegen. Ook is parkeren mogelijk in de nabijgelegen parkeergarage onder winkelcentrum "De Driehoek".

**Huurprijs:**

€ 45.000,00 per jaar, te vermeerderen met BTW.

**Zekerheidsstelling:**

Waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief BTW.

**Huurtermijn:**

5 + 5 verlengingsjaren.

**Indexering:**

Jaarlijks, 1 jaar na ingangsdatum huurovereenkomst volgens module "Indexering Huren" van het CBS.

**Wij denken graag met u mee. Maak een afspraak om ter plaatse te gaan kijken en om de verdere mogelijkheden te bespreken!**



**KockvanBenthem**  
◀Business▶

[www.kvbb.nl](http://www.kvbb.nl)

0541-522022

# Kenmerken

## Hoofdfunctie

Hoofdfunctie: Winkelruimte  
Oppervlakte: 325 m<sup>2</sup>  
Frontbreedte: 1274 cm  
Verdiepingen: 1  
Welstandsklasse: A1  
Detailhandel: Ja  
Showroom: Ja  
Horeca toegestaan: Ja

## Gebouw

Bouwjaar: 1952

## Omgeving

Horeca toegestaan: Ja  
Welstandsklasse: A1  
Ligging: Winkelgebied stadscentrum

## Parkeren

Parkeerfaciliteiten: In de omgeving zijn voldoende (betaalde) parkeerplaatsen aanwezig. De Ganzenmarkt is op circa 1 minuut loopafstand gelegen. Ook is parkeren mogelijk in de nabijgelegen parkeergarage onder winkelcentrum "De Driehoek".

## Voorziening

Bank: Op minder dan 500 m  
Restaurant: Op minder dan 500 m  
Winkel: Op minder dan 500 m



**Kock van Benthem**  
◀ Business ▶

[www.kvbb.nl](http://www.kvbb.nl)

0541-522022

## Locatiekaart



## Bereikbaarheid

Toelichting: Het object is gelegen in het centrum van Oldenzaal en grenzend aan de Grote Markt. Aan de Grote Markt zijn diverse horecagelegenheden gevestigd. Op enkele meters afstand bent je in winkelcentrum "De Driehoek" en winkelcentrum "De Vijfhoek".

## Toelichting

Het object is gelegen in het centrum van Oldenzaal en grenzend aan de Grote Markt. Aan de Grote Markt zijn diverse horecagelegenheden gevestigd. Op enkele meters afstand bent je in winkelcentrum "De Driehoek" en winkelcentrum "De Vijfhoek".



**Kock van Benthem**  
Business

[www.kvbb.nl](http://www.kvbb.nl)

0541-522022

# Foto's



vastgoedcert  
gecertificeerd

funda in business

**KockvanBenthem**  
Business

[www.kvbb.nl](http://www.kvbb.nl)

0541-522022



**KockvanBenthem**  
◀Business▶

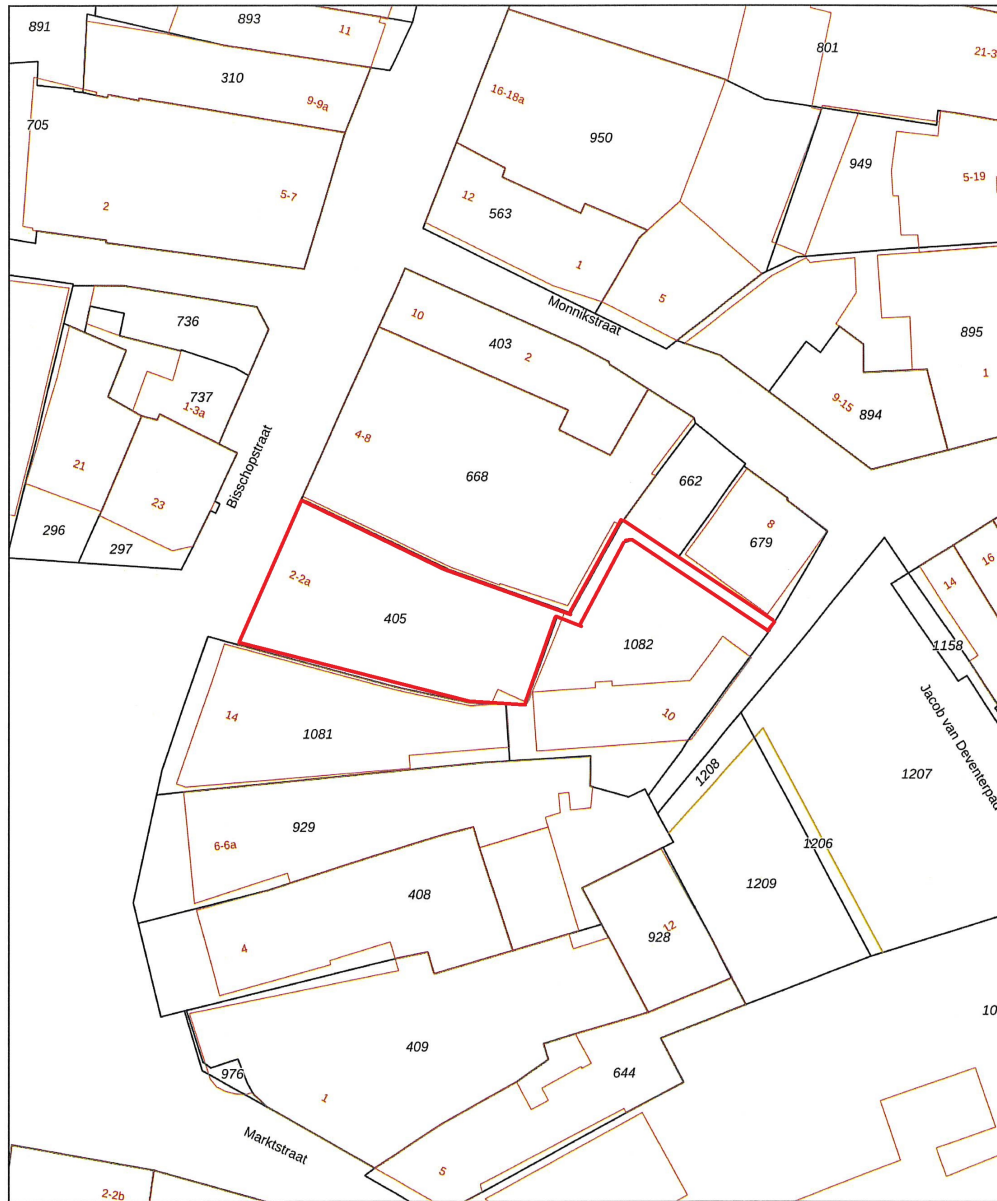
[www.kvbb.nl](http://www.kvbb.nl)  
0541-522022




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bisschopstraat 2



<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: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oldenzaal</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 405</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 augustus 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 databankrecht.



[www.kvbb.nl](http://www.kvbb.nl)

0541-522022



# Bestemmingsplan

**Binnenstad Oldenzaal**  
bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2011-02-28)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

260179, 481765

Enkelbestemming  
Centrum

Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie

Bouwvlak

Funcieaanduiding  
horeca

Maatvoering  
o maximum bouwhoogte: 13 m  
o maximum goothoogte: 10 m

Gebiedsaanduiding  
korrelgrootte

Ruimtelijkeplannen.nl  
ADRES:  PLUNNAAM OF -NUMMER:   
bischopstraat 2, oldenzaal

GEMEENTE (4) PROVINCIE (5) RIJK (30)

**BESTEMMINGSPANNEN**

- vastgesteld (2023-07-12)  
G **cultuurhistorische waarden binnenstad**  
voorbereidingsbesluit  
vastgesteld (2022-12-19)
- R **Voorbereidingsbesluit hyperscale**  
datacenters  
voorbereidingsbesluit  
vastgesteld (2022-11-08)
- G **Parapluplan parkeornormen Oldenzaal**  
Bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2018-11-28)
- G **Binnenstad**  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2011-02-28)

**STRUCTUURVISIES**

- G **Structuurvisie Oldenzaal**  
structuurvisie  
vastgesteld (2014-03-10)

^ Verberg plannen



www.kvbb.nl  
0541-522022

Plan: Binnenstad  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0173.BP05006-va01

## Artikel 4 Centrum

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horecabedrijven, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' geen beperkingen gelden voor de toegestane vormen van horecabedrijven;
  2. op de overige gronden uitsluitend horecabedrijven zijn toegestaan in de vorm van:
    - a. een restaurant, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - restaurant';
    - b. een café bar uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - café bar';
    - c. een café bar uitsluitend in de kelder van het gebouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - café bar kelder';
    - d. een hotel restaurant, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel restaurant'.
- d. bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. wonen, met dien verstande dat wonen niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- f. kantoren;
- g. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- h. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- i. een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- j. het behoud en de verbetering van het monumentale karakter van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument';
- k. het behoud en de verbetering van het monumentale karakter van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument';
- l. tuinen;

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

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen 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. de gebouwen worden gebouwd met kap;
- d. de dakhelling van kappen bedraagt minimaal 30° dan wel de bestaande dakhelling;
- e. voor de nokrichting geldt dat deze haaks staat op de straat, dan wel de bestaande nokrichting, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op hoekpanden.

#### 4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. overkappingen worden minimaal 2 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gesitueerd, met dien verstande dat bijgebouwen tevens mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de begane grond worden minimaal 6 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gesitueerd;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel, bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3,5 meter.

#### 4.2.3 Garageboxen

In aanvulling op het bepaalde in de artikelen 4.2.1 en 4.2.2 mogen ter plaatse van de aanduiding 'garage' tevens garageboxen gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van een garagebox maximaal 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen.

#### 4.2.4 Onderdoorgang

In afwijking van het bepaalde in artikelen 4.2.1 mogen ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geen gebouwen worden gebouwd op de begane grond.

#### 4.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen bedraagt maximaal:

- a. lichtmasten 6 m;
- b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

#### 4.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel:

- a. 4.2.1 onder c en d voor het toestaan van een dakhelling van minimaal 0° mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied;
- b. 4.2.1 onder e voor een afwijkende nokrichting mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

#### 4.4 Afwijking van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder c sub 2 voor het toestaan van winkelondersteunende horeca, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.