



Goede bereikbaarheid nabij diverse uitvalswegen

v.v. bestraat en omheind buitenterrein - groot ca. 950 m<sup>2</sup>

## TE HUUR

FUNCTIONELE BEDRIJFSRUIMTE + BUITENTERREIN  
oppervlakte ca. 970 m<sup>2</sup> + ca. 950 m<sup>2</sup> buitenterrein

**Edisonstraat 30, Oldenzaal**

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Aan de Edisonstraat 30 in Oldenzaal, gelegen op bedrijventerrein **De Eekte-Hazenwinkel**, staat een gerenoveerde bedrijfsruimte beschikbaar voor de verhuur. Dankzij de ligging aan een drukke doorgaande weg biedt deze locatie uitstekende bereikbaarheid en zichtbaarheid.

De bedrijfsruimte heeft een gerenoveerd kantoor en is voorzien van moderne afwerkingen, waaronder een nieuwe keuken, laminaatvloer, geavanceerd alarmsysteem, rookmelders en videobewaking, waardoor veiligheid en controle optimaal zijn.

Met twee overheaddeuren, een ruim bestraat en omheind buitenterrein van ca. 950 m<sup>2</sup> biedt deze ruimte uitstekende mogelijkheden voor bedrijven die baat hebben bij veel buitenruimte, zoals koeriersdiensten en bouwbedrijven. Bovendien is er een sterke WIFI verbinding aanwezig.

### Bestemmingsplan

Bedrijventerrein "De Eekte-Hazenwinkel" met als enkelbestemming "Bedrijventerrein" en functieaanduiding "Bedrijf t/m categorie 4.1.

Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen wij u naar de website: [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie)

### Kadastraal

|          |           |
|----------|-----------|
| Gemeente | Oldenzaal |
| Sectie   | E         |
| Nummer   | 789       |





### Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 970 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

| Bouwlaag                                                  | Omschrijving                        | Oppervlakte            |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Begane grond                                              | Bedrijfsruimte met inpandig kantoor | ca. 970 m <sup>2</sup> |
| Totaal                                                    |                                     | ca. 970 m <sup>2</sup> |
| Bestraat, omheind buitenterrein v.v. stalen toegangspoort |                                     | ca. 950 m <sup>2</sup> |

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:

### Kantoorruimte

- Inpandige, gerenoveerde kantoorruimte
- CV (gas) installatie met radiatoren
- Pantry en toilet
- Systeemplafond v.v. led verlichtingsarmaturen

### Bedrijfsruimte

- Gladde betonnen vloeren voor zware vloerbelasting
- Overheaddeur (2x)
- Toilet (2x)
- Vrije hoogte van ca. 4,5 meter
- Systeemplafonds v.v. led verlichtingsarmaturen
- Verwarming middels gas heater(s)
- Alarmsysteem, videocamera's, wifi-spots
- Rookmelders
- Bestraat en omheind buitenterrein – oppervlakte ca. 950 m<sup>2</sup>
- Aanwezige reclamezuil – bestaand
- 3x80A elektra aansluiting





## HUURGEGEVENS

### Huurprijs

€ 54.000,-- 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.

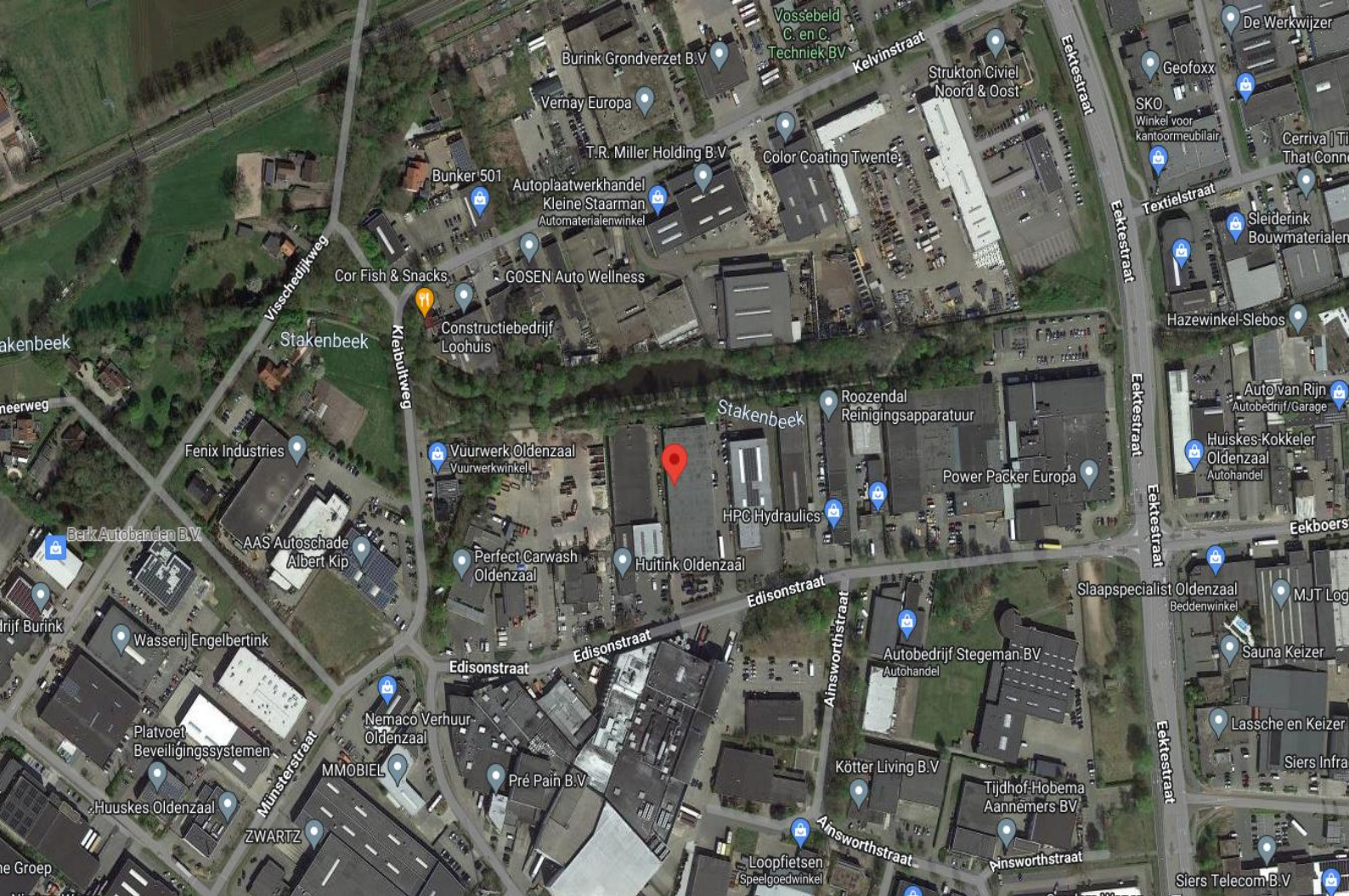
### Zekerheidsstelling

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

Het object is goed bereikbaar en ligt nabij de op- en afrit van de Rijksweg A1 richting Amsterdam en Berlijn. Door de goede ontsluitingswegen zijn omliggende plaatsen zoals Hengelo, Enschede, Ootmarsum, Losser en Denekamp met circa 15 minuten te bereiken.

### Omgevingsfactoren

De omliggende bebouwing bestaat uit bedrijfscomplexen variërend in aard en omvang. Enkele gebruikers in de omgeving zijn: Power Packer, Parker Hannifin, Pré Pain, Woonboulevard Oldenzaal, Kötter Wonen en Gamma.

### Locatieaanduiding

Het object is gelegen op een goed bereikbare locatie op het bedrijventerrein "De Eekte-Hazenwinkel" nabij de op- en afrit van de Rijksweg A1. Het is een gemengd bedrijventerrein met industriële-, handels- en transportbedrijven.

### Parkeren

Er is ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Naast het aanwezige omheinde en bestrate buitenterrein is er rechts van het pand ook nog parkeergelegenheid op de gemeenschappelijk toegangsweg.





## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding per 01 augustus 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



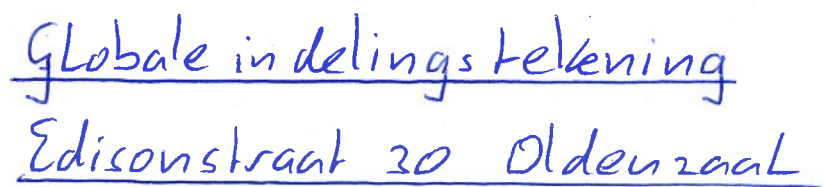
**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars



# BIJLAGEN

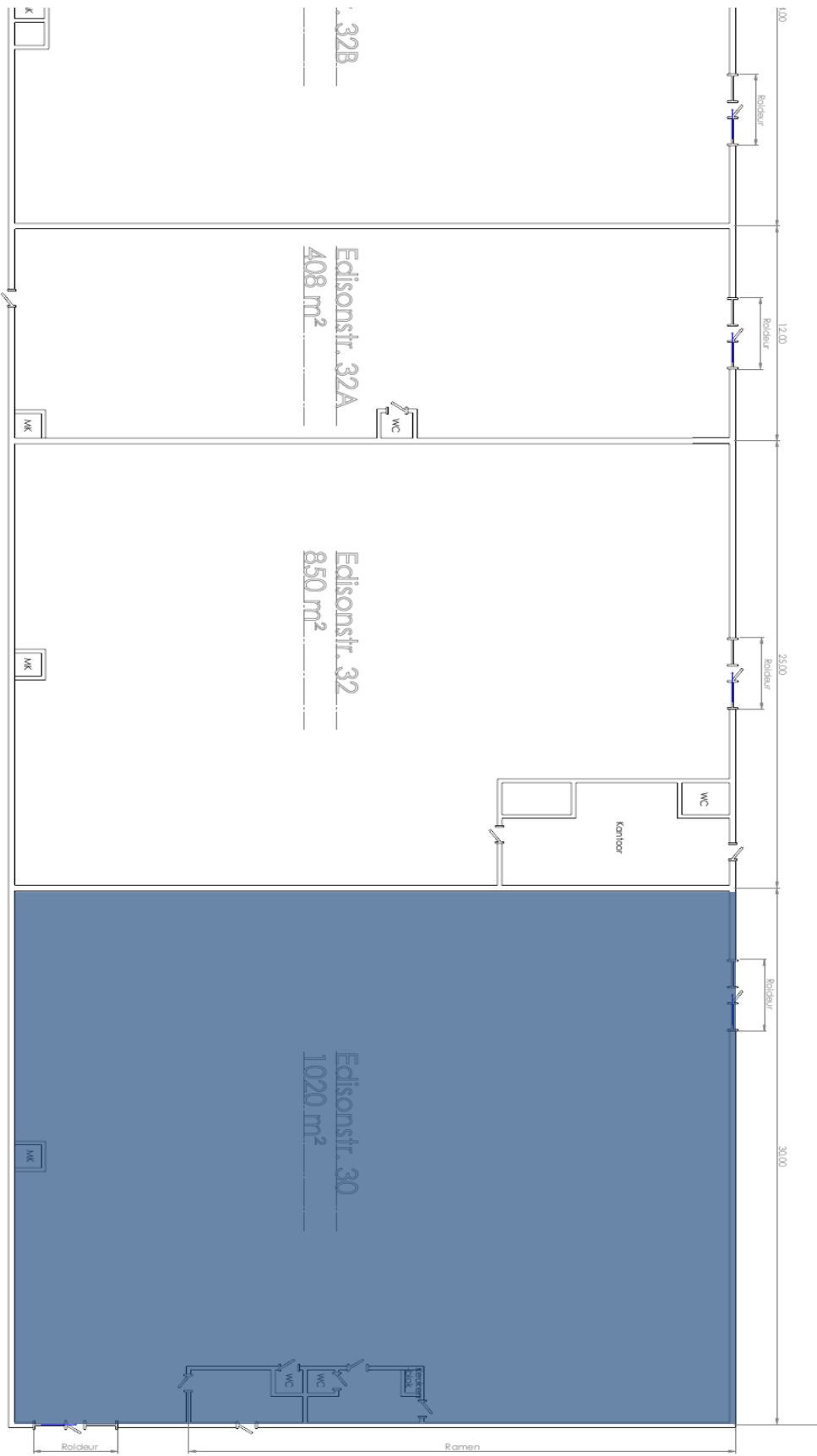






Edisonstraat 30 Oldenzaal











## Artikel 5 Bedrijventerrein

### 5.1.1

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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';

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';

bestaande volumineuze detailhandel in de meubelbranche met daaraan ten dienste staande winkelondersteunende horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';

een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

groen, verkeer en een luchtbrug, waarin ondergeschikte detailhandel en horeca is toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - luchtbrug 1';

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:

gebouwd binnen het bouwvlak;

de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;

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;

de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;

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:



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:

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 2/3 van de breedte van de voorgevel en de diepte maximaal 1 m mag bedragen;

de goothoogte maximaal 3 m bedraagt;

de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;

de goothoogte is:

bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m;

bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,25 m;

de bouwhoogte is:

bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 6 m;

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:

bouwhoogte maximaal 18,5 m;

oppervlakte maximaal 200 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.4

Luchtbruggen voldoen aan de volgende kenmerken:

de goothoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;

de bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;

onderdoorgang ten minste 4,2 m hoog.

#### 5.2.5

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

bedrijfsinstallaties en lichtmasten 8 m;

erf- en terreinafscheidingen 2 m;

overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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;

het bepaalde in artikel 5.2.1 onder d voor het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens tot 0 m;

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:

de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;

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:

de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

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:

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:

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;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;



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;

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.

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:

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:

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;

geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.