



Snelder Zylstra
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars



TE HUUR
MODERNE KANTOORRUIMTE
3^e VERDIEPING

Kleibultweg 35, Oldenzaal
Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan, zeer representatieve turnkey kantoorruimten, gelegen op een absolute zichtlocatie aan de Kleibultweg 35 te Oldenzaal. De kantoorruimten zijn gelegen in het A One Business Center en beschikken naast een bemande receptie, over gedeelde vergader- en presentatieruimten, alsmede over een grote en modern geoutilleerde kantine-/horecaruimte met bijbehorende professionele keuken.

De kantoorruimten zijn gesitueerd op de 3^e verdieping en voldoen aan de eisen en uitstraling, welke men heden ten dage van moderne kantoorruimte mag verwachten. Laat u verrassen!

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein "Eekte-Hazewinkel" met als enkelbestemming volgens artikel 5: "Bedrijventerrein" met functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" (zie bijlage).

Kadastraal

Gemeente	Oldenzaal
Sectie	E
Nummer	1171

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 520 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Aandeel algemene ruimten o.a. speekkamer + kantineruimte	ca. 100 m ²
3e verdieping	Kantoorruimte	ca. 420 m ²
Totaal		ca. 520 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.

Bovengenoemde oppervlakten zijn inclusief een aandeel in de receptie en algemene toegangsruimten. Daarnaast zit in de oppervlakte verdisconteerd het medegebruik van de gezamenlijke presentatie- ontvangst- en kantineruimte.

- De kantine-/horecaruimte, gelegen op de begane grond, heeft een totale oppervlakte van ca. 160 m².
- De kantoorruimte op de derde verdieping is te splitsen, waardoor verhuur mogelijk is in units vanaf circa 260 m² kantoorruimte, inclusief het aandeel in de algemene ruimten.



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Kantoorruimte

- CV (gas) installatie met individueel regelbare radiatoren
- systeemplafond voorzien van LED-verlichting en spots
- luchtbehandelingsysteem met topkoeling
- gemeenschappelijke representatieve entree voorzien van balie/receptie
- gemeenschappelijke spreekkamers
- gemeenschappelijke presentatie- en ontvangstruimte
- gemeenschappelijke kantine-/horecafaciliteit voorzien van professionele keuken
- sanitaire voorzieningen per etage
- ruim parkeren op eigen terrein (RUIJ 70 PARKEERPLAATSEN)
- aanwezigheid van snel en beveiligd glasvezel
- personenlift



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 125,- per m² per jaar, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

5 jaar.

Afwijkende huurtermijnen tegen nader overeen te komen voorwaarden en condities.

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-ervangende 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.

Servicekosten

€ 45,- per m² per jaar, te vermeerderen met btw, te voldoen bij vooruitbetaling tegelijk met de huurprijs.

De levering van zaken en diensten, welke onder de servicekosten vallen zijn:

- gas- c.q. olieconsumptie inclusief vastrecht
- elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht ten behoeve van de installaties en de verlichting van de gemeenschappelijke ruimten inclusief terreinverlichting en gevelreclame naam kantoorgebouw
- waterverbruik inclusief vastrecht
- koffiemachine per verdieping
- onderhoud periodieke controle van verwarmings- en/of luchtbehandelingsinstallatie(s)
- idem van liftinstallatie(s)
- idem van bliksembeveiligingsinstallatie
- idem van hydrofooninstallatie
- idem van glazenwasinstallatie
- idem van automatische deuren, brandmelder-, gebouwbeveiligings-, storingsmelder-, noodstroom- en elektrische installatie(s)
- sanitaire voorzieningen, handdoekautomaten, zeep e.d. voor zover benodigd in openbare ruimten
- aansluiting glasvezel / internet
- inspecties dakbedekking
- schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten, liften, beglazing buitenzijde alsmede zonwering, beglazing gemeenschappelijke ruimten, terrassen, riolering en terrein
- schoonmaakkosten van de gehuurde ruimte
- verzorging huisvuil, containerhuur e.d.
- brandslang, haspels voor zover aanwezig in de algemene ruimte
- ongediertebestrijding
- glasverzekering
- divers klein onderhoud
- alle in de toekomst zich voordoende kosten welke in collectief verband noodzakelijk en verplicht zijn en waarvoor per geval van zich aandienende servicekostenpost op dat moment door verhuurder een voorschotberekening opgesteld wordt en het resultaat doorbelast zal worden aan huurder. Eén en ander in overleg met huurder
- administratiekosten à 5% over de hierboven aangekruiste leveringen en diensten

De verhuurder brengt 21% btw in rekening over de servicekosten. Voor het geval de verhuurder geen btw in rekening mag brengen over de servicekosten, ontvangt de verhuurder van de huurder een compensatie ter dekking van de btw-schade. Deze compensatie wordt bij voorbaat vastgesteld op 21% van de servicekosten.



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. 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 de "woonboulevard" van Oldenzaal gelegen met winkels als Van Gils Wonen en Slapen, Trendhopper, Profijt Meubel, Smellink Wonen + Design en Superkeukens.

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.

Parkeren

Op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid (70 parkeerplaatsen).



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding per 01 maart 2025, dan wel zoveel eerder in goed overleg met huidige huurder.

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

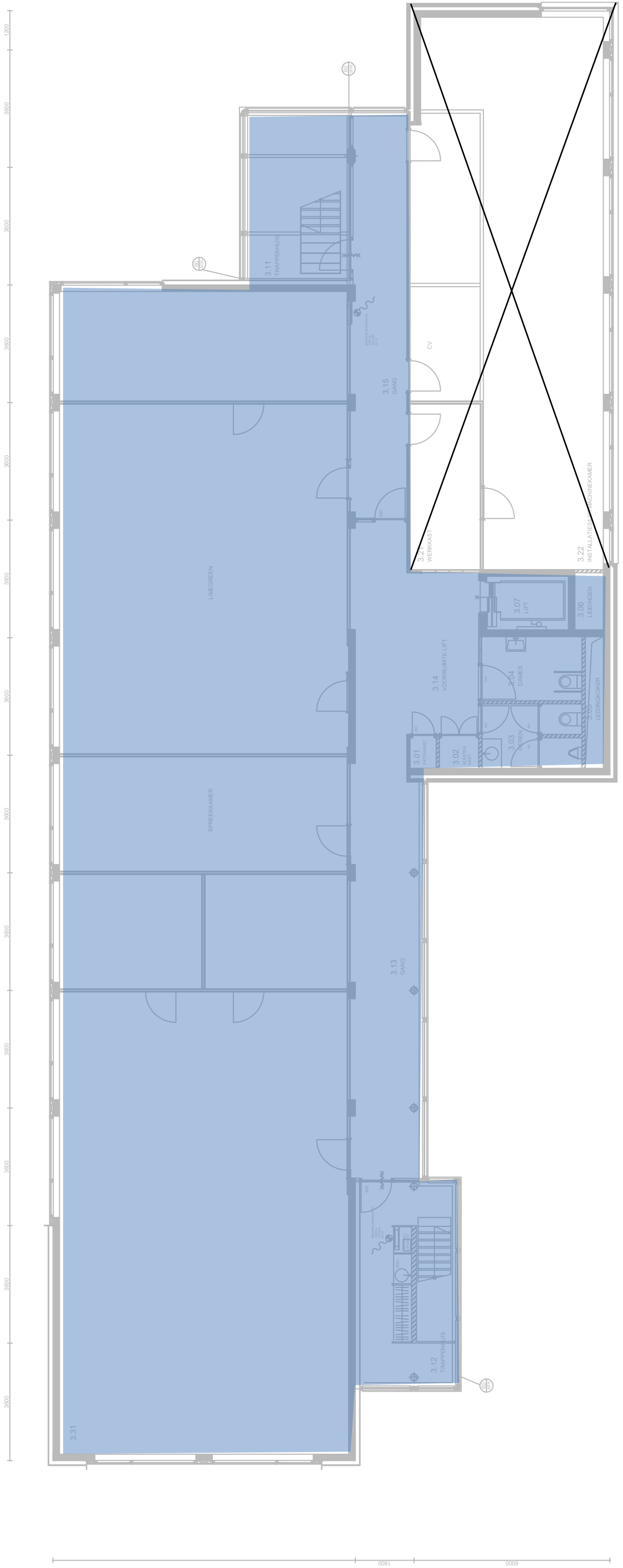


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl

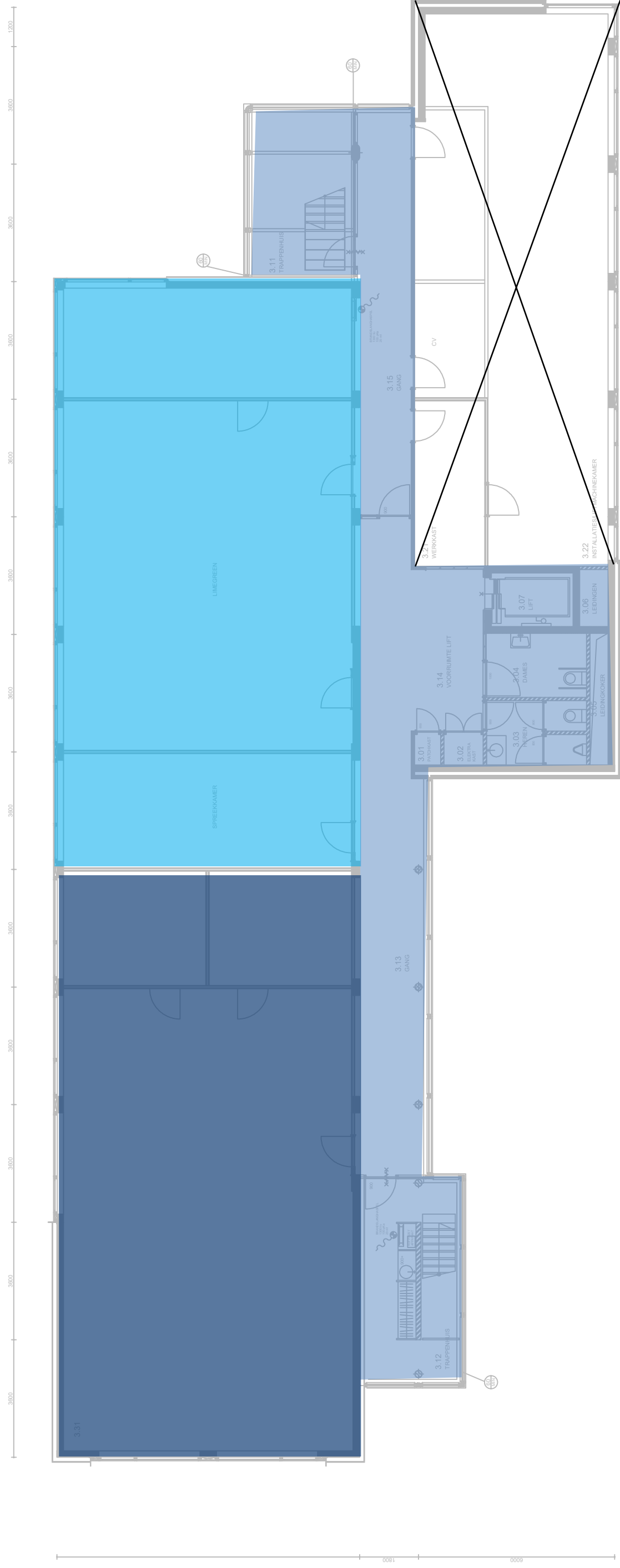


Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



Voorbeeld deelverhuur

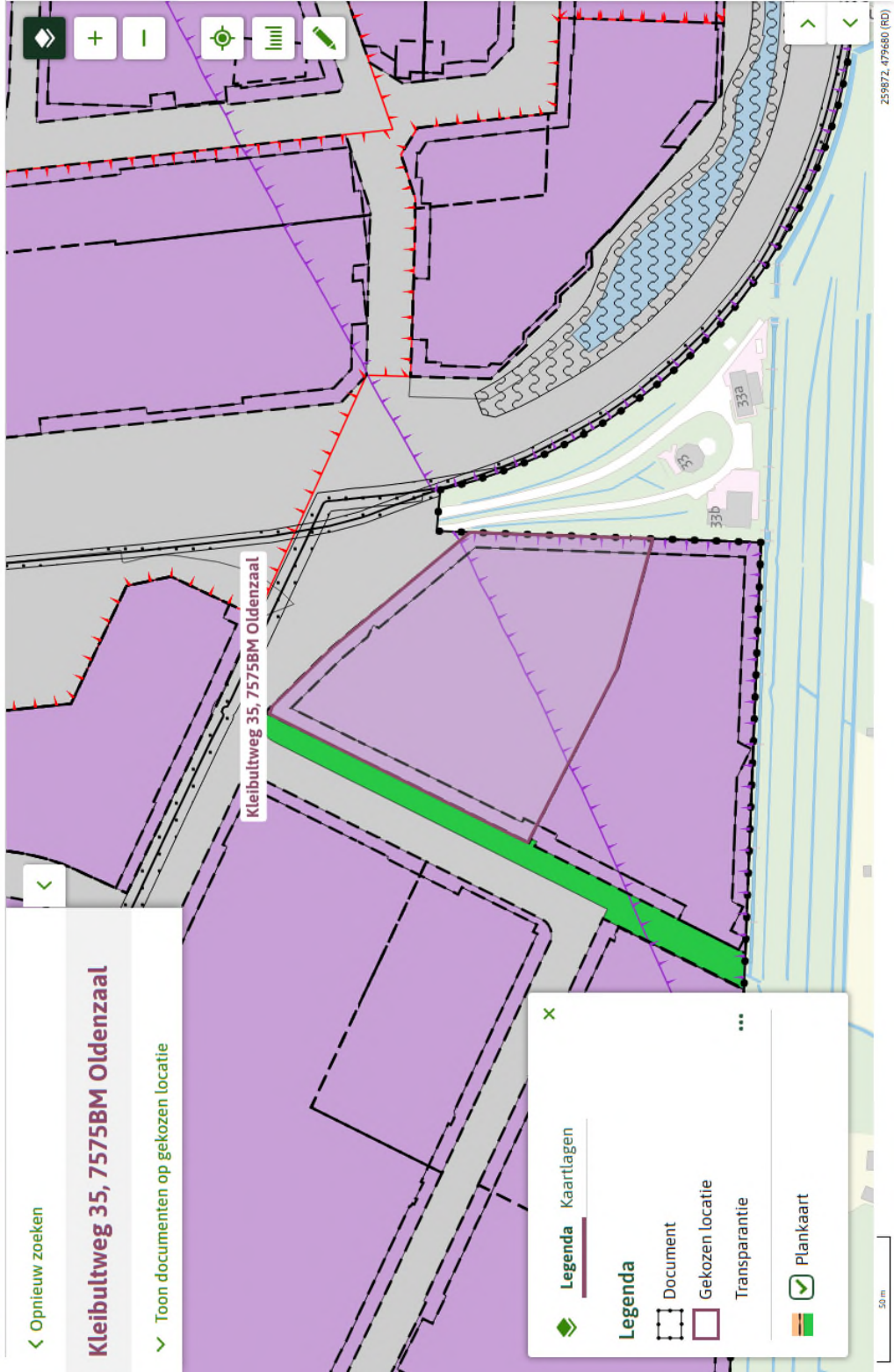




< Opnieuw zoeken

Kleibultweg 35, 7575BM Oldenzaal

> Toon documenten op gekozen locatie



Legenda Kaartlagen

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel

Bestemmingsplan Oldenzaal

meer kenmerken >

vastgesteld 05-03-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo

Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (3)

Bedrijventerrein >

Groen >

Verkeer >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Funcieaanduidingen (2)

bedrijf tot en met categorie 3.2

bedrijf tot en met categorie 3.1

Gebiedsaanduidingen (1)

Plan: Bedrijventerrein De Eekte-Hazewinkel
 Status: vastgesteld
 Plantype: bestemmingsplan
 IMRO-idn: NL.IMRO.0173.BP11011-va01

Artikel 5 Bedrijventerrein

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-parkeercijfers, 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.



Goed verzekerd met Snelder Zijlstra Verzekeringen

Of je nu net begonnen bent als ondernemer of recentelijk wijzigingen hebt doorgevoerd binnen jouw bedrijf, onze verzekeringsadviseur staat voor je klaar. Samen inventariseren we welke verzekeringen er al afgesloten zijn en welke nog nodig zijn voor jouw onderneming. Wij lopen zorgvuldig na of ze aansluiten op de actuele situatie van jouw bedrijf.

De best passende verzekering voor

- ✓ Gebouwen
- ✓ Bedrijfsschade
- ✓ Aansprakelijkheid
- ✓ Werknemers
- ✓ Transport
- ✓ Mobiliteit

Contact opnemen?

Onze verzekeringsadviseur komt graag langs voor een vrijblijvende check-up. Neem contact op voor meer info!

053 485 22 55

verzekeringen@snelderzijlstra.nl

snelderzijlstra.nl

*Plan een
kosteloze
check-up!*



[snelderzijlstra.nl/
zakelijk-verzekeren](https://snelderzijlstra.nl/zakelijk-verzekeren)



Niels Voortman
Adviseur
zakelijke verzekeringen