



# TE HUUR

## KANTOOR-/PRAKTIJKRUIMTEN

Gezondheidscentrum Oosterpoort

**Oosterstraat 2-5, Enschede**  
Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44





## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan drie kantoor-/praktijkruimten, gesitueerd op de eerste en derde verdieping van het gezondheidscentrum "Oosterpoort", gelegen aan de Oosterstraat 2-5 te Enschede. In het gezondheidscentrum zijn onder andere Stichting HOED, een fysiotherapiepraktijk en een apotheker gevestigd.

### Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Laares 2014' met als enkelbestemming 'Gemengd-2' (zie bijlage). Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website: [www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/](http://www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/)

### Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	D
Nummer	14287

### Bouwjaar

1984.

## Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 329 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
1 <sup>e</sup> verdieping	kantoor-/praktijkruimte	ca. 35 m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> verdieping	kantoor-/praktijkruimte	ca. 52 m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> verdieping	kantoor-/praktijkruimte	ca. 242 m <sup>2</sup>
Totaal		ca. 329 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.

De oppervlaktes zijn inclusief aandeel in gemeenschappelijke ruimtes.



## OPLEVERINGSNIVEAU

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

### Algemeen

- systeemplafond met verlichtingsarmaturen
- algemene toiletgroepen
- liftinstallatie
- pantry
- linoleum
- aanwezige scheidingswanden
- topkoeling
- CV (gas) installatie met radiatoren





## HUURGEGEVENS

### Huurprijs

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte	Huurprijs
1 <sup>e</sup> verdieping	kantoor-/praktijkruimte	ca. 35 m <sup>2</sup>	€ 575,-- per maand
3 <sup>e</sup> verdieping	kantoor-/praktijkruimte	ca. 52 m <sup>2</sup>	€ 750,-- per maand
3 <sup>e</sup> verdieping	kantoor-/praktijkruimte	ca. 242 m <sup>2</sup>	€ 3.500,-- per maand

### **Servicekosten**

€ 55,-- per m<sup>2</sup> per jaar

### **Parkeerplaatsen**

€ 500,-- per parkeerplaats per jaar

### **Huurtermijn**

5 jaar.

### **Verlengingstermijn**

Met aansluitende periode van telkens 5 jaar.

### **Opzegtermijn**

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

### **BTW**

Niet van toepassing.

### **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 huuringangdatum, op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer 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 door de centrale ligging nabij het stadscentrum goed te bereiken met zowel eigen als met openbaar vervoer. Tegenover het object is eveneens een bushalte gelegen.

### Omgevingsfactoren

Het object is gelegen aan de rand van het centrum nabij de hoek Oldenzaalsestraat / Molenstraat.

### Parkeren

Op het gezamenlijke terrein rond het gezondheidscentrum zijn ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig.





## OVERIGE INFORMATIE

### Bijzonderheden

Om concurrentie binnen het gezondheidscentrum Oosterpoort tegen te gaan, zal altijd worden gekeken of een nieuwe kandidaat binnen het gezondheidscentrum past.

### Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

### Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

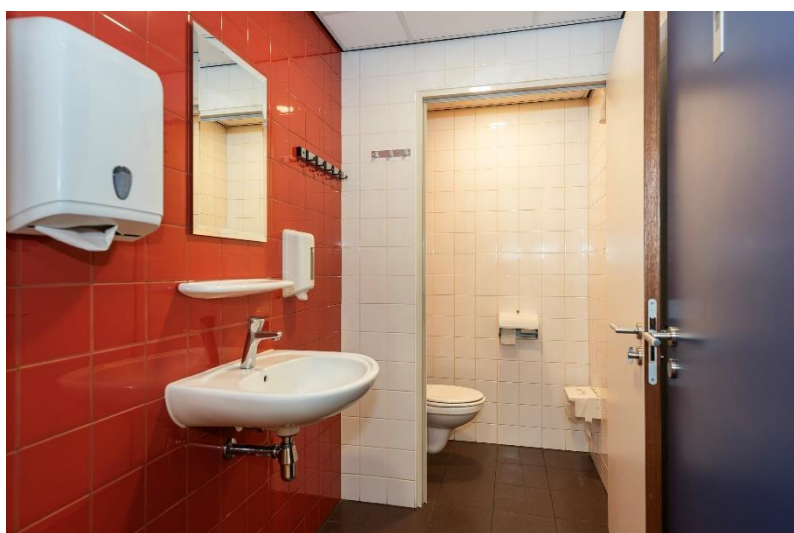
### Informatie

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

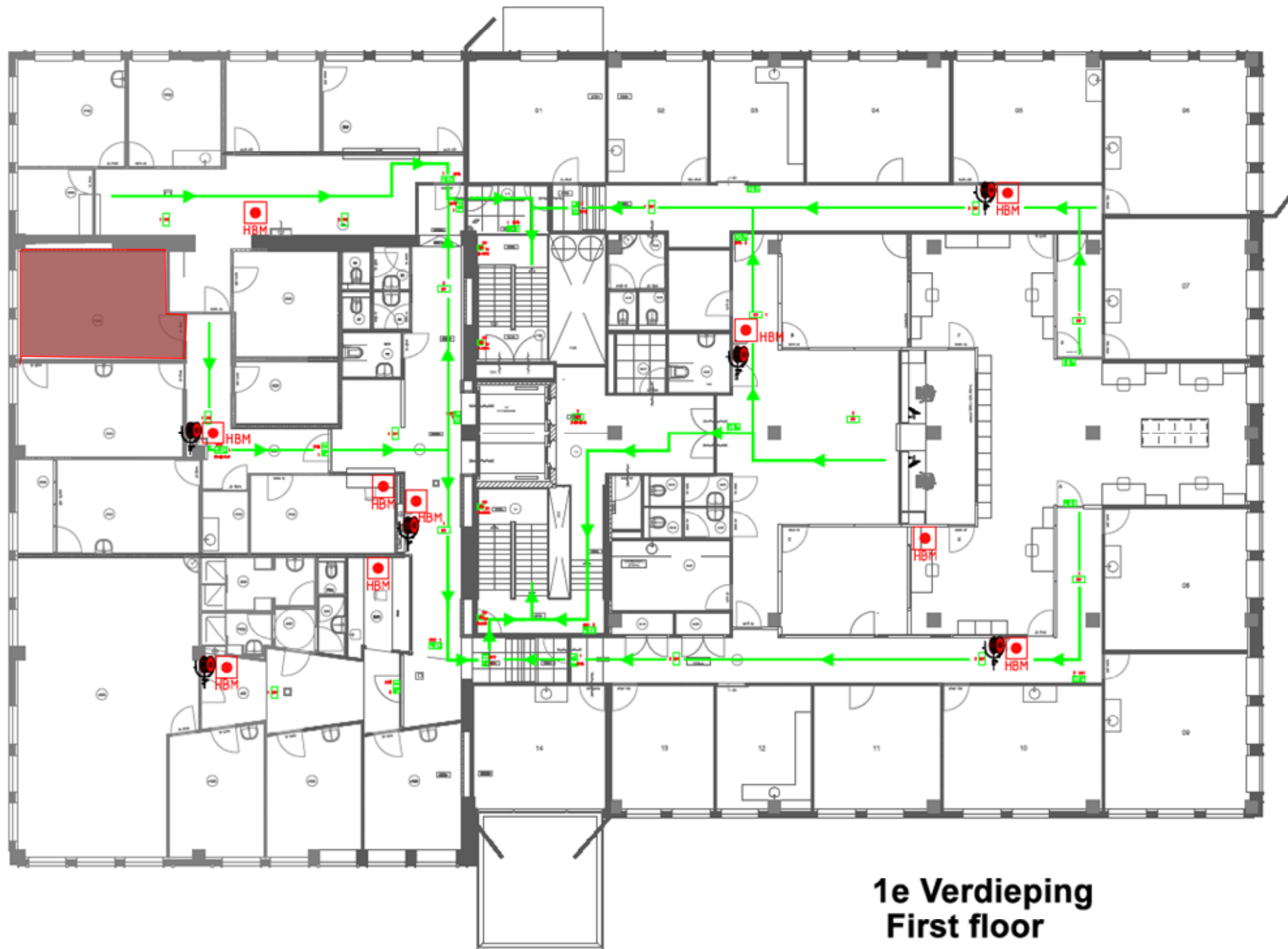


**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars



## BIJLAGEN

---



**1e Verdieping  
First floor**



**3e Verdieping**  
**Third floor**





## Bestemmingsplan : Laares 2014



### Artikel 4 Gemengd - 2

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor "Gemengd-2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  1. **dienstverlening**; met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
  2. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
  3. **bedrijf**; met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot bedrijven die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
  4. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, met inachtneming van het bepaalde onder f;
  5. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuisen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is de vestiging van risicovolle inrichtingen uitgesloten;
- c. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is horeca toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot horecabedrijven die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
- d. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is **detailhandel**: toegestaan met uitzondering van een supermarkt en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;

- e. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is een [kantoor](#): toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. Ter plaatse van de aanduiding "wonen uitgesloten" op gronden aan de Oosterstraat zijn de gronden niet bestemd voor het wonen.

## **4.2 Bouwregels**

### **4.2.1 Algemeen**

Op de voor "Gemengd-2" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid [4.1](#).

### **4.2.2 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte en maximale bouwhoogte" mag de goothoogte en de bouwhoogte niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden.

### **4.2.3 Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd tot maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen.

### **4.2.4 Overige bouwwerken**

Voor het bouwen van niet eerder genoemde overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

### **4.2.5 Nutsvoorzieningen**

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:



- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

#### **4.2.6 Bestaande bebouwing**

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden [4.2.1](#), [4.2.2](#), [4.2.3](#), [4.2.4](#), en/of [4.2.5](#) mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

#### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [4.2.1](#), voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in bijlage van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [4.1](#), onder a sub 4, op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid [4.2.3](#), onder b, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m<sup>2</sup>, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
- c. lid [4.2.4](#), onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
- d. lid [4.2.4](#), onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter;
- e. lid [4.2.6](#), voor het vervangen en/of uitbreiden van bestaande gebouwen die zijn gesitueerd buiten het bouwvlak met een vergroting die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte van die gebouwen onder de voorwaarden dat:
  1. de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd;
  2. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

- a. De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis is samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:
1. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet groter is dan 30 m<sup>2</sup>;
  2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage );
  3. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
  4. geen sprake is van detailhandel en/of horeca;
  5. geen onevenredige aantasting plaats vindt van de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
  2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [4.1](#), onder a sub 3, ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in bijlage van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [4.1](#), onder a sub 3, op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid [4.4](#), onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximaal vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken;
- c. lid [4.4](#), onder a, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) danwel is genoemd in categorie 2 van de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf dat is genoemd in categorie 1.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **4.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. het verwijderen van de aanduiding “detailhandel”, indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- b. het verwijderen van de aanduiding “horeca”, indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- c. het verwijderen van de aanduiding "kantoor" indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in dit lid genoemde wijzigingsbevoegdheid, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.