



# TE HUUR

## KANTOOR-/PRAKTIJKRUIMTE

**Wiedenbroeksingel 4, Haaksbergen**  
Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Te huur kantoor-/praktijkruimte, gesitueerd op de eerste verdieping van het gezondheidscentrum "Het Wiedenbroek", gelegen aan de Wiedenbroeksingel 4 te Haaksbergen. In het gezondheidscentrum zijn onder andere gevestigd het MST, Livio, Wender en in het naastgelegen pand het Doktershuis met verschillende huisartsen.

### Bestemmingsplan

"Haaksbergen Dorp, Boerenmaat, de Veldmaat, de Els, 't Wolferink, Zienesch en de Greune" met als enkelbestemming "maatschappelijk" (zie bijlage).

### Bouwjaar

1990

## Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 493 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Eerste verdieping	Kamer 1.26	37 m <sup>2</sup>
Eerste verdieping	Kamer 1.27	31 m <sup>2</sup>
Eerste verdieping	Kantoorvleugel	425 m <sup>2</sup>
Totaal		493 m <sup>2</sup>

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.



## OPLEVERINGSNIVEAU

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

### Algemeen

- Verlichting
- Algemene toiletgroepen
- Liftinstallatie
- Pantry
- Linoleum vloer
- Aanwezige scheidingswanden
- Fonteyntje in verschillende kamers
- Databekabeling
- Luchtbehandeling
- Wachtruimten



## HUURGEGEVENS

### Huurprijs

€ 110,-- per m<sup>2</sup> per jaar, **niet** 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 zonder BTW.

### **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.



## LOCATIE

### Bereikbaarheid

Het object is door de centrale ligging nabij de Enschedesestraat goed te bereiken met zowel eigen als met openbaar vervoer. Nabij het object is eveneens een bushalte gelegen.

### Locatieaanduiding

Het object is gelegen aan de oostzijde van Haaksbergen direct aan de N18, de verbindingsweg met Enschede.

### Parkeren

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



## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

### Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

### Bijzonderheden

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

### 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.



**Rob Temmink**  
053 485 22 44



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



**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars




1e Verdieping

TE HUUR

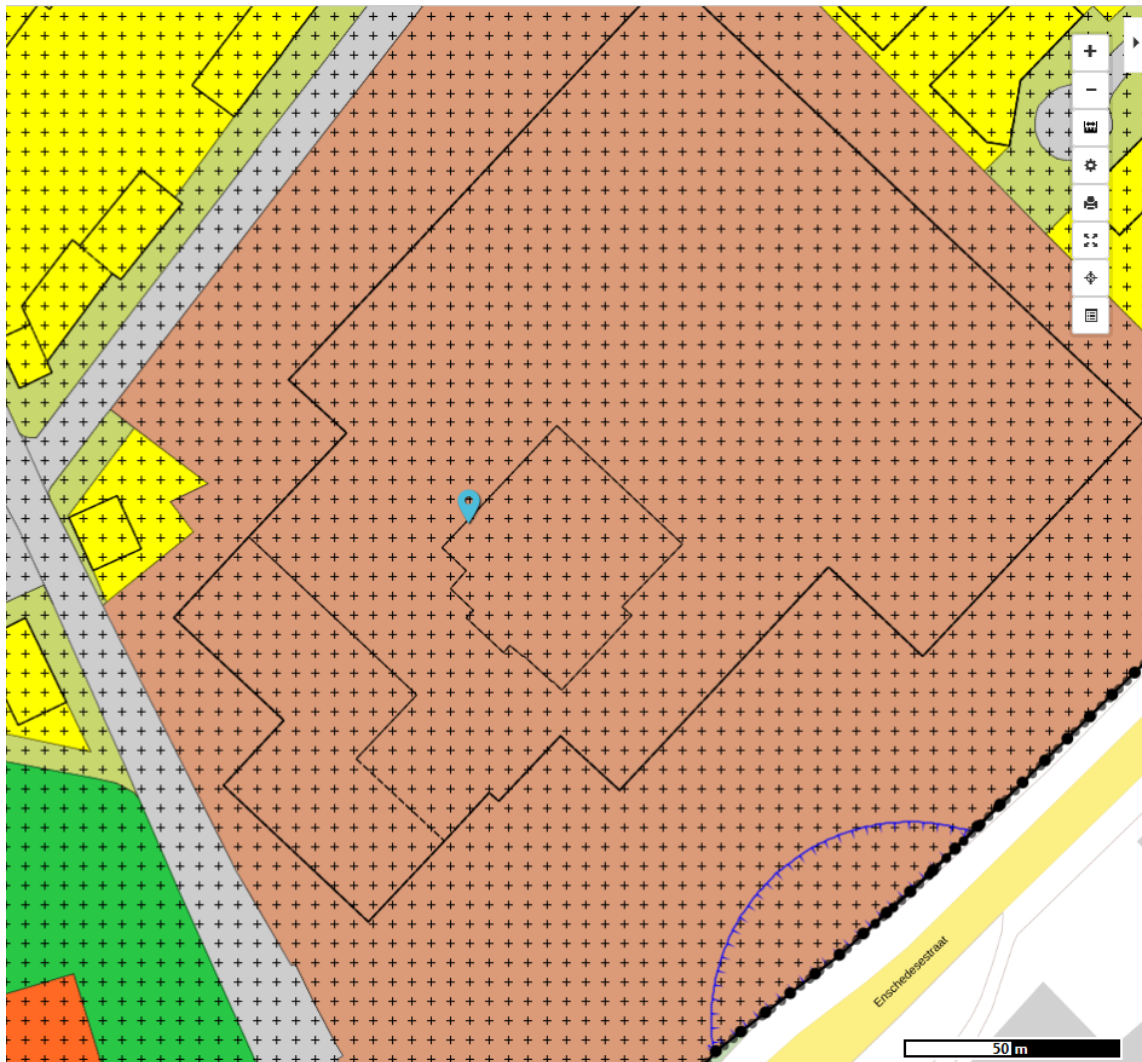


0 1 2 3 4 5m


  
**HET WIEDENBROEK**  
**WIEDENBROEKSINGEL 4**  
**7481 BT HAAKSBERGEN**  
 ONDERSOEK: VVO 1e VERDIEPING

FORMAAT	A2
DATUM	23-10-2015
SCHAAL	1:100
BELEGEND	JLD

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Maatvoering in het werk te controleren. Tekening vervaardigd door: **T.C. Group**



bestemmingsplan Haaksbergen Dorp, Boerenmaat, de Veldmaat, de Els, 't Wolferink, Zienesch en de Greune

type bestemmingsplan  
 plan  
 eigenaar gemeente Haaksbergen  
 status onherroepelijk (vastgesteld 25-03-2015)  
[oudere versies van dit plan](#)






[Toon meer](#) ▾

Plandocumenten

[regels](#)  
[toelichting](#)  
[bijlage bij de toelichting](#)

[Toon meer](#) ▾

Plekinfo

enkelbestemming:  
 maatschappelijk   
 dubbelbestemming:  
 waarde - hoge   
 archeologische verwachting   
 bouwvlak   
 bouwaanduiding: plat dak 

## Artikel 11 Maatschappelijk

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Maatschappelijk](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke doeleinden al dan niet in combinatie met verzorgd wonen;
- religieuze doeleinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'religie';
- meergezinshuizen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - meergezinshuizen';
- bestaande (bedrijfs)woningen;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - te handhaven hoofdvorm' de gronden tevens bestemd zijn voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarden;

met de daarbij behorende:

- hondenuitlaatplaatsen en parkeervoorzieningen;
- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- erven;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 11.2 Bouwregels

Op de voor '[Maatschappelijk](#)' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

### 11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bouwvlak worden bebouwd tot ten hoogste het percentage dat is aangeduid, met dien verstande dat indien geen bebouwingspercentage is aangeduid, het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
- de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' weergegeven maatvoering;
- de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'plat dak', waarvoor geldt dat de gebouwen dienen te worden voorzien van een plat dak;
- de afstand van het hoofdgebouw tot enige perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen, danwel bedraagt minimaal de bestaande afstand tot enige perceelgrens, indien deze minder bedraagt;
- in afwijking van en/of in aanvulling op het bepaalde onder a tot en met e geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - te handhaven hoofdvorm' dat de hoofdvorm, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, (goot-)hoogte, dakhelling en nokrichting zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan gehandhaafd dient te worden met dien verstande dat een afwijking van de goot- en/of bouwhoogte van ten hoogste 5% is toegestaan, waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast;
- het aantal (bedrijfs)woningen mag niet toenemen.

### 11.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- de afstand tot de voorgevel en het verlengde daarvan bedraagt ten minste 3 m;
- de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,5 m.

### 11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag, achter het denkbeeldig verlengde van de naar de weg toegekeerde gevel(s), niet meer dan 2 m bedragen;
- de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag, voor het denkbeeldig verlengde van de naar de weg toegekeerde gevel(s), niet meer dan 1 m bedragen;
- de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 8 m bedragen,
- in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.

### **11.3 Nadere eisen**

#### **11.3.1 Bevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

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

#### **11.3.2 Procedure**

Voor het stellen van nadere eisen geldt de in artikel [37](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

### **11.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **11.4.1 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid [11.2.1](#) sub c, ten behoeve van een platte afdekking;
- lid [11.2.2](#) sub a en b en toestaan dat buiten het bouwvlak een bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 60 m<sup>2</sup>.

#### **11.4.2 Afwegingskader**

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.



## Denken in oplossingen!



*U hebt uw zaken goed geregeld, maar in uw bedrijf kan er altijd iets misgaan. Wij helpen u risico's in kaart te brengen en bieden u vervolgens de meest ideale verzekeringsoplossing.*

### Over ons

Wij zijn ontstaan uit een samenwerking tussen **Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars** en **Veldsink Velten Groep**. De unieke combinatie van kennis van bedrijfsmatig onroerend goed en kennis op het gebied van risicobeheersing zorgt ervoor dat wij in staat zijn onze relaties een verzekeringspakket op maat te bieden. Of het nu gaat om risico's op het gebied van aansprakelijkheid, bedrijfscontinuïteit, vervoer, inkomen, pensioen etc.

### Profiteer mee

Profiteer mee van deze unieke combinatie! Voor vragen, een oriënterend gesprek en/of een gratis polischeck kun u contact met ons opnemen!

### Ons werkveld

- Gekwalificeerde en goed opgeleide medewerkers
- Advies op basis van onze kennis van uw bedrijf
- Kennis, ervaring en diep geworteld in de regio
- Snelle schadebehandeling
- Uitgebreide risicoanalyse

### Contact opnemen?

053 485 22 55

info@snelderzijlstraverzekeringen.nl

[snelderzijlstraverzekeringen.nl](http://snelderzijlstraverzekeringen.nl)

*Optimaal  
verzekerings  
pakket!*



Welke risico's wilt u verzekeren en welke draagt u zelf? Wij stellen een uniek verzekeringspakket samen dat past bij uw situatie!



**Daniël Nijhof**  
Directeur