



## TE HUUR

ca. 226 m<sup>2</sup> kantoor-/praktijkruimte in  
gezondheidscentrum

**Wijnand Zeeuwstraat 26, Rijssen**  
Vragen? Bel Elizabeth Molema | 053 485 22 44





## OBJECT

### Algemeen

Te huur meerdere kantoor-/praktijkruimte gelegen in een medisch gezondheidscentrum aan de Wijnand Zeeuwstraat 26 te Rijssen. Van dit gehele complex (groot 3.695 m<sup>2</sup>) is momenteel circa 226 m<sup>2</sup> beschikbaar, verdeeld over het souterrain en tweede verdieping. Het object beschikt over een zeer hoog opleveringsniveau.

Binnen het gezondheidscentrum bevinden zich verscheidene zorginstellingen, hetgeen zorgt voor veel traffic in en rondom het object.

### Bestemmingsplan

"Wonen Rijssen" met als enkelbestemming "Maatschappelijk"

### Kadastraal

Gemeente	Rijssen
Sectie	H
Nummer	6061
Groot	1.615 m <sup>2</sup>

### Bouwjaar

2009

## Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 226 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Souterrain Kamer -1.32/1.33	Praktijk/kantoorruimten inclusief aandeel algemene ruimte	ca. 45 m <sup>2</sup>
Souterrain Kamer -1.80	Praktijk/kantoorruimte inclusief aandeel algemene ruimte	ca. 30 m <sup>2</sup>
Souterrain Kamer -1.08	Praktijk/kantoorruimten inclusief aandeel algemene ruimte	ca. 40 m <sup>2</sup>
2 <sup>e</sup> verdieping Kamer 2.42	Praktijk/kantoorruimten inclusief aandeel algemene ruimte	ca. 46 m <sup>2</sup>
2 <sup>e</sup> verdieping Kamer 2.33	Praktijk/kantoorruimten inclusief aandeel algemene ruimte	ca. 29 m <sup>2</sup>
2 <sup>e</sup> verdieping Kamer 2.45a	Praktijk/kantoorruimten inclusief aandeel algemene ruimte	ca. 36 m <sup>2</sup>
Totaal		Ca. 226 m <sup>2</sup>



## OPLEVERINGSNIVEAU

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

### Algemeen

- Pantry (verschilt per ruimte van zelfstandig tot een gedeelde pantry)
- Klimaatsysteem
- Airconditioning in meerdere ruimten aanwezig
- Intercom in verschillende ruimten en vleugels
- Alarminstallatie
- Systeemplafond v.v. verlichtingsarmaturen (upgrade naar Led indien gewenst)
- CV (gas) installatie v.v. radiatoren
- Liftinstallaties
- Gedeelde toiletgroepen in de algemene ruimten
- Databekabeling
- Gedeelte voorzien van zonneschermen





## HUURGEGEVENS

### Huurprijs

€ 130,-- m<sup>2</sup>/jaar, te vermeerderen met BTW compensatie

### Servicekosten

€ 40,-- m<sup>2</sup>/jaar, te vermeerderen met BTW

### Huurtermijn

5 jaar, afwijkende termijnen in overleg.

### Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 jaar.

### **Opzegtermijn**

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

### **BTW**

N.v.t.

### **Zekerheidsstelling**

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden bruto huurverplichting.

### **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 uitstekend bereikbaar via het openbaar vervoer aan de overzijde van de straat. Via de Markeloseweg is de Rijksweg A1 uitstekend te bereiken.

### Omgevingsfactoren / locatieaanduiding

Gelegen in een woonwijk aan een doorgaande weg.

### Parkeren

Er zijn voldoende parkeermogelijkheden aanwezig op het terrein aan de voorzijde van het object.



## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

### Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

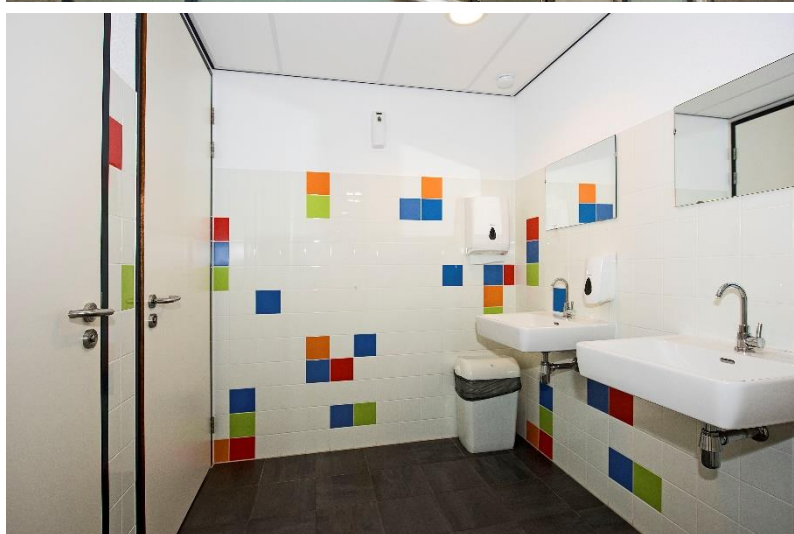
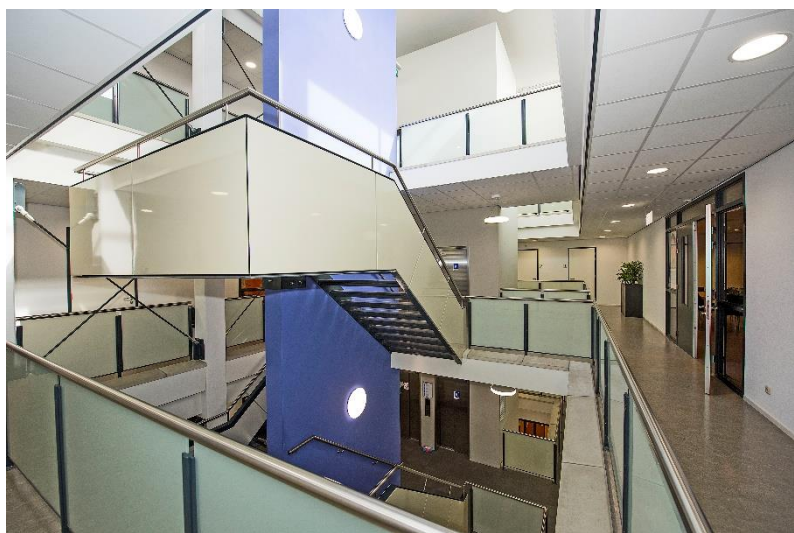
### Informatie

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.



**Elizabeth Molema**  
053 485 22 44



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

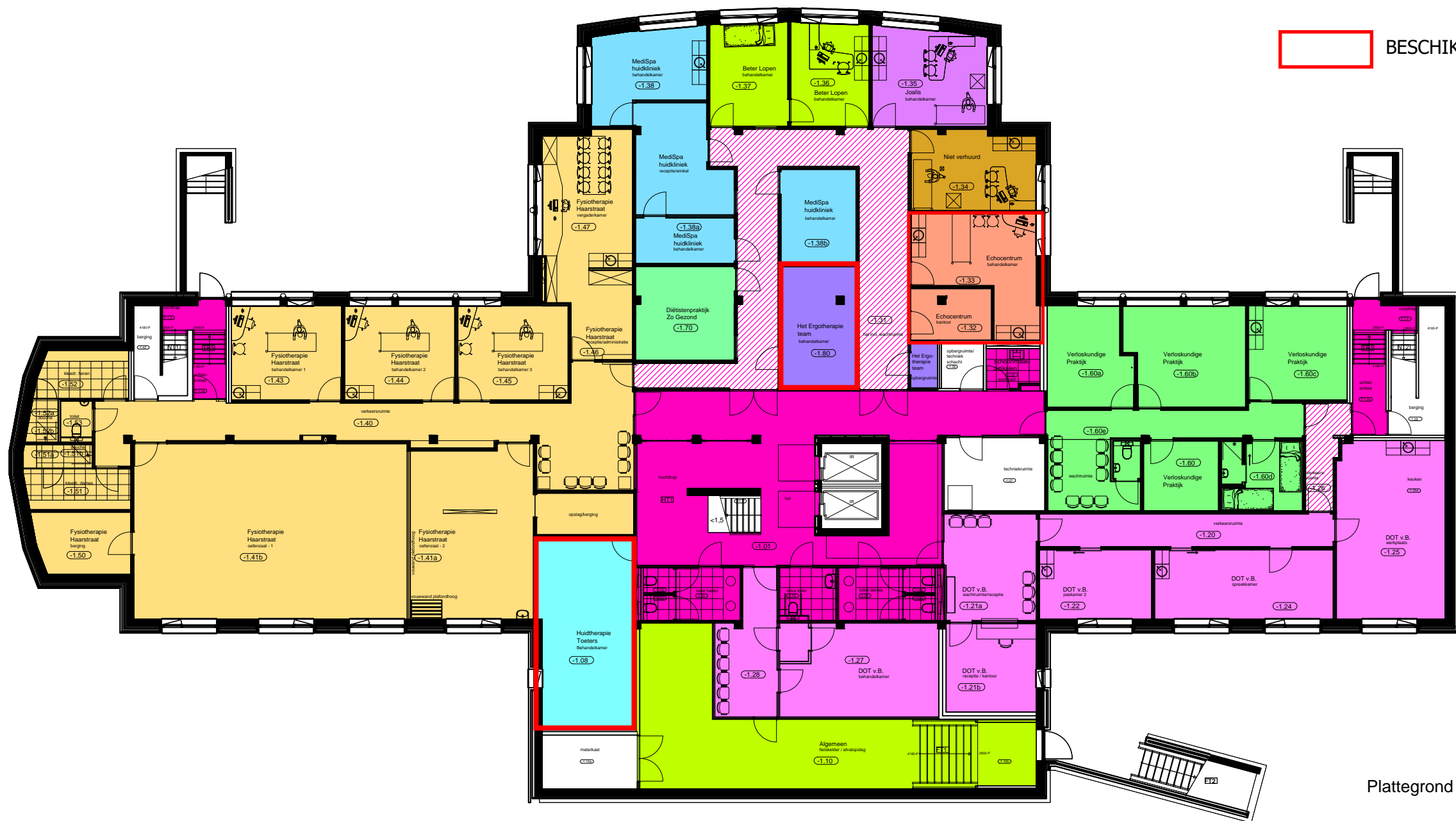


**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars

## BIJLAGEN

---





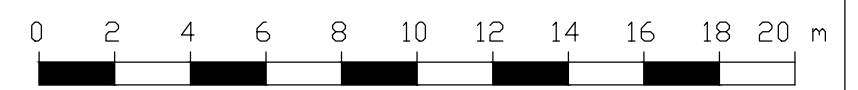
BESCHIKBAAR

Plattegrond kelder (4180-P)

**Toewijzing Primair oppervlak aan:**

Huurder	Direkt	Rato	Geen
Huurder A	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Huurder B	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Huurder C	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Huurder D	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Huurder E	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Huurder F	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Huurder G	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Huurder H	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Huurder I	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Huurder J	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Huurder K	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

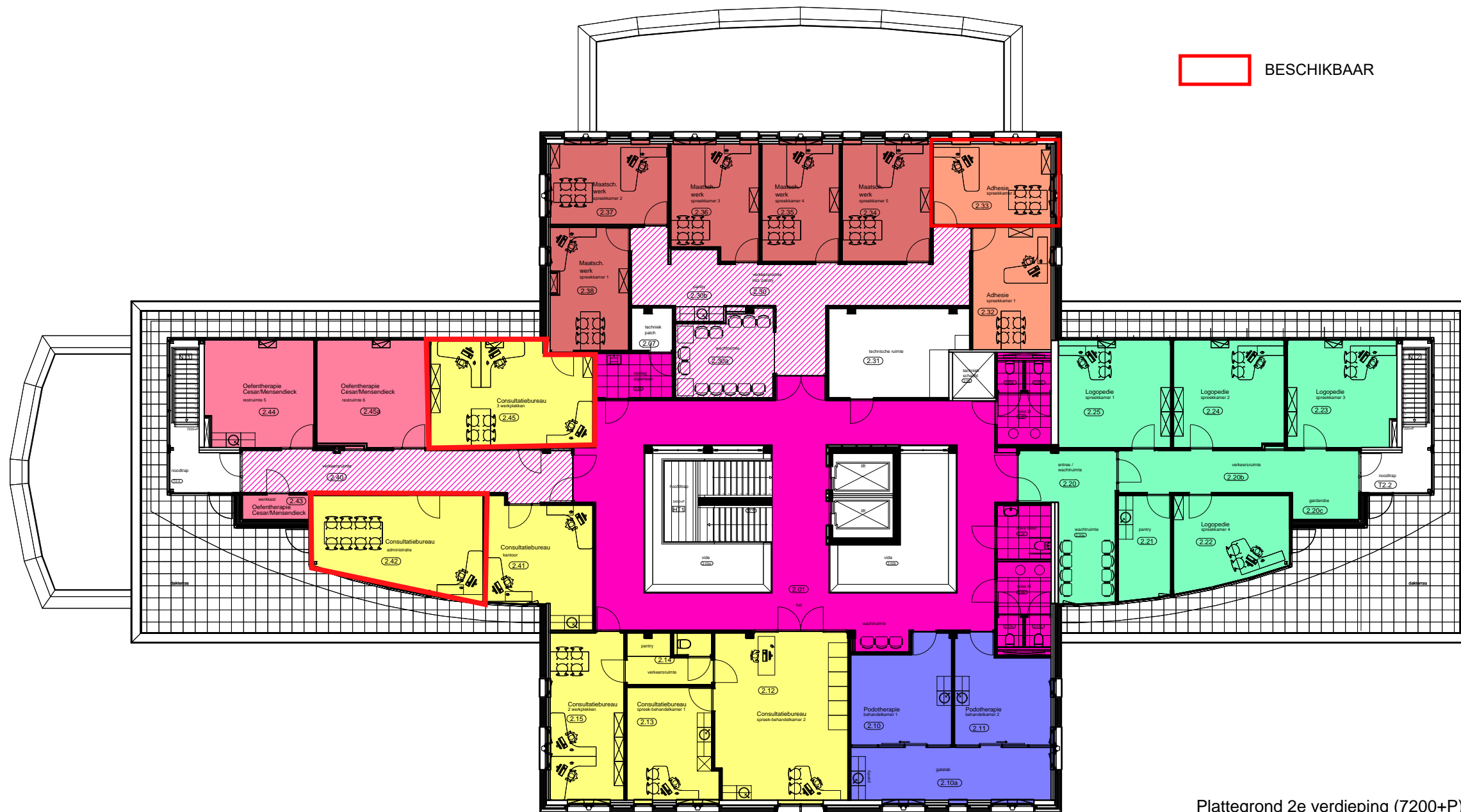
Symbol	Beschrijving	Direkt	Rato	Geen
<span style="background-color: #FF00FF; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Gemeenschappelijke doorbelasting verdieping Secundair oppervlak (Rato % Huurders)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Gemeenschappelijke doorbelasting gebouw Tertiair oppervlak (Rato % Huurders)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<span style="background-color: #FFFFFF; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Niet verhuurbaar deel gebouw	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<span style="background-color: #FFB6C1; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Gemeenschappelijke doorbelasting verdieping beperkt aantal huurders Secundair oppervlak (Rato % Huurders)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Object	Hoofdgebouw, kelder
Adres	Wijnand Zeeuwstraat 26
Plaats	Rijssen
Oprachtgever	Rijssen Medisch Centrum B.V.
Certificaatnummer	20191056 H2
Tekening	NEN 2580 meting
Datum	16-05-2019

**Aveco de Bondt**  
ingenieursbedrijf

Reggesingel 2  
Postbus 202  
7460 AE Rijssen  
T +31 (0)548 51 52 00  
F +31 (0)548 51 85 65  
E rijssen@avecodebondt.nl



BESCHIKBAAR

Plattegrond 2e verdieping (7200+P)

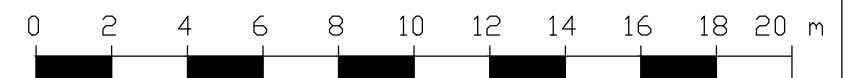
Toewijzing Primair oppervlak aan:

	Huurder U		
	Huurder V		
	Huurder W		
	Huurder X		
	Huurder Y		
	Huurder Z		

Direkt  
Rato  
Geen

	Gemeenschappelijke doorbelasting verdieping Secundair oppervlak (Rato % Huurders)		
	Gemeenschappelijke doorbelasting gebouw Tertiair oppervlak (Rato % Huurders)		
	Niet verhuurbaar deel gebouw		
	Gemeenschappelijke doorbelasting verdieping beperkt aantal huurders Secundair oppervlak (Rato % Huurders)		

Direkt  
Rato  
Geen

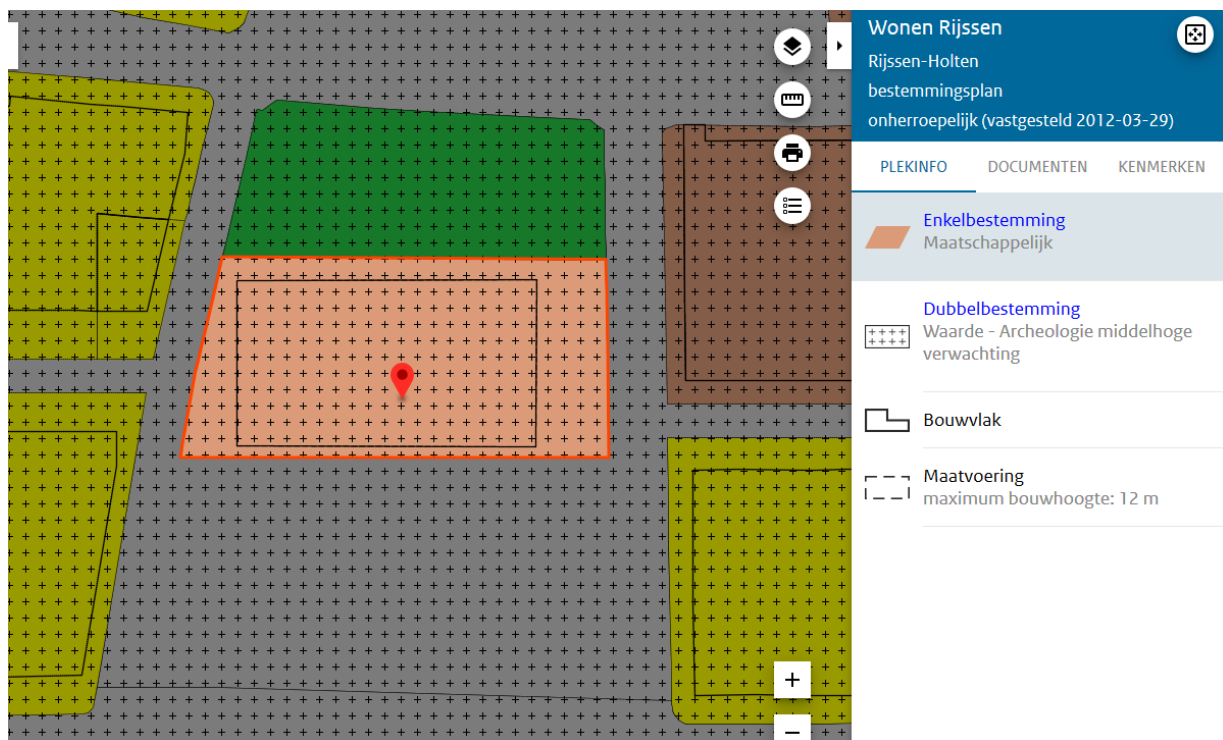


Object	Hoofdgebouw, 2e verdieping
Adres	Wijnand Zeeuwstraat 26
Plaats	Rijssen
Oprachtgever	Rijssen Medisch Centrum B.V.
Certificaatnummer	20191056 H2
Tekening	NEN 2580 meting
Datum	16-05-2019

**Aveco de Bondt**  
 ingenieursbedrijf

Reggesingel 2  
 Postbus 202  
 7460 AE Rijssen  
 T +31 (0)548 51 52 00  
 F +31 (0)548 51 85 65  
 E rijssen@avecodebondt.nl





## Artikel 11 Maatschappelijk

- [11.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [11.2 Bouwregels](#)
- [11.3 Nadere eisen](#)
- [11.4 Specifieke gebruiksregels](#)

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- (sociaal-)medische instellingen;
- sociaal-culturele instellingen;
- bestaande religieuze instellingen;
- bestaande bijzondere woonvormen, zoals verpleging en verzorgingen en begeleid wonen, al dan niet in samenhang centrale voorzieningen;
- bestaande onderwijsinstellingen en kinderopvang;
- bestaande openbare dienstverlening, waaronder politie, brandweer en gemeenteopslag;
- bestaande sportvoorzieningen;
- horecabedrijven overeenkomstig de categorieën 1 en 2 en bestaande horecabedrijven overeenkomstig categorie 3, zoals vermeld in de bij deze regels behorende [Categorie-indeling horecabedrijven](#) uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2';
- bestaande (dienst)woningen;

een en ander met bijbehorende;

- groenvoorzieningen en water;

- verkeers- en parkeervoorzieningen;
- ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen
- het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met dien verstande dat:

- in de bestemming inrichtingen als bedoeld in artikel 1 juncto artikel 40 van de Wet geluidhinder en risicovolle inrichtingen niet zijn begrepen.

## **11.2 Bouwregels**

### **11.2.1 gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- het aantal (dienst)woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
- het maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak mag per bouwvlak 100 % bedragen, dan wel niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage per (deel van het) bouwvlak;
- de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 7 m, danwel de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven hoogte, danwel de bestaande bouwhoogte van hoofdgebouwen als deze hoger is, met uitzondering van (kerk)torens;
- ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bedragen de goot- en bouwhoogten ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogten.
- de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 2,5 m, dan wel ten minste de afstand van het bestaande gebouw tot de zijdelingse perceelgrens, indien deze minder bedraagt.

### **11.2.2 bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen en carports zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorste bebouwingsgrens ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
- de hoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

## **11.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de verschijningsvorm van karakteristieke panden;



nadere eisen stellen aan:

- de plaats en de bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het behoud van de karakteristieke verschijningsvorm van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- de plaats en bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **11.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijven in de vorm van bar-dancings, nachtclubs en discotheken;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijven in een hogere categorie en/of in afwijking van de categorieomschrijving, zoals vermeld in de bij deze regels behorende '[Categorie-indeling horecabedrijven](#)'.



## 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 Zylstra 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@snelderzylstraverzekeringen.nl

[snelderzylstraverzekeringen.nl](https://www.snelderzylstraverzekeringen.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





## **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