



Maatschappelijk - gezondheidszorg

7 separate behandelkamers + 1 groeps-/oefenruimte

TE KOOP

PRAKTIJK-/KANTOORRUIMTE

oppervlakte ca. 225 m²

Peterskamplaan 109, Oldenzaal
Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verkoop bieden wij u aan een zeer functioneel ingerichte praktijk-/kantoorruimte, gelegen in de woonwijk "De Thij" in Oldenzaal aan de Peterskamplaan 109.

Het object is gelegen midden in de woonwijk en is uitermate geschikt voor kandidaten in de maatschappelijke en gezondheidszorg. Parkeren bevindt zich op openbaar terrein.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan "De Thij" met als functieaanduiding volgens artikel 2 "wonen" (zie bijlage). Het huidige gebruik is altijd geweest een praktijkruimte ten behoeve van fysiotherapie.

Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie.

Kadastraal

Gemeente	Oldenzaal
Sectie	K
Nummer	1858, 2462 en 8218
Groot	gemeenschappelijk groot 280 m ²

Bouwjaar

1971 en deels aangepast in de jaren 90.



Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 225 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Praktijkruimte	175 m ²
1 ^e Verdieping	Praktijkruimte	50 m ²
Totaal		225 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.

Globale indeling:

Entree voorzien van tochtsluis met een wachtruimte en de meterkast. Daarnaast beschikt de ruimte over een viertal behandelkamers, een receptie/kantoorruimte en een grote oefenzaal voorzien van een mooie glazen pui, twee toiletten en een opbergruimte.

Via de centraal gelegen trap is de 1^e verdieping bereikbaar, waarop aan de gang een drietal kamers bereikbaar zijn, alsmede een toilet-/doucheruimte en een opbergkast.

Het buitenterrein is met groen aangekleed en biedt ruimte tot het plaatsen van fietsen en is verder ingericht als tuin. Het parkeren van auto's is op openbaar terrein gesitueerd in de directe nabijheid voor het object.



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Kantoor-/praktijkruimten:

- CV (gas) installatie met radiatoren
- Deels systeemplafonds v.v. verlichtingsarmaturen
- 7 behandelkamers v.v. daglichttoetreding
- 1 grote oefenruimte
- Entree v.v. wachtruimte
- Toiletten
- Pantry
- Diverse losse airco units
- Zonnewering/screens (bestaand)
- Betonnen vloeren voornamelijk v.v. linoleum / PVC (bestaand)

Algemeen:

- Alarminstallatie
- Eigen aansluitingen op de nutsbedrijven
- Kleine tuin v.v. bestrating en groen



KOOPGEGEVENS

Koopsom

€ 410.000,-- kosten koper.

Zekerheidsstelling

Waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij of af te geven aan de notaris uiterlijk 10 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst.



LOCATIE

Bereikbaarheid

Per auto is de locatie goed bereikbaar middels de Johanna van Burenlaan, de Vondellaan en de Schipleidelaan, welke in directe verbinding staat met de N 342 richting Hengelo, almede Denekamp en De Lutte. Het centrum van Oldenzaal is op enkele rijminuten gelegen. Daarnaast zijn vele busstations bij het object in de buurt. Hierdoor is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer optimaal.

Omgevingsfactoren

Gelegen in woonwijk 'De Thij' met in de nabijheid voornamelijk woonhuizen. In de verdere nabijheid zijn tevens voorzieningen zoals winkels, te weten: Supermarkt Albert Heijn, De Kapperij Oldenzaal, Bloemen van Delft, Urhoy en Oriental De Thij.

Parkeren

Voldoende (openbaar) parkeergelegenheid direct gesitueerd voor het object. Fietsen kunnen op eigen terrein neergezet worden.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

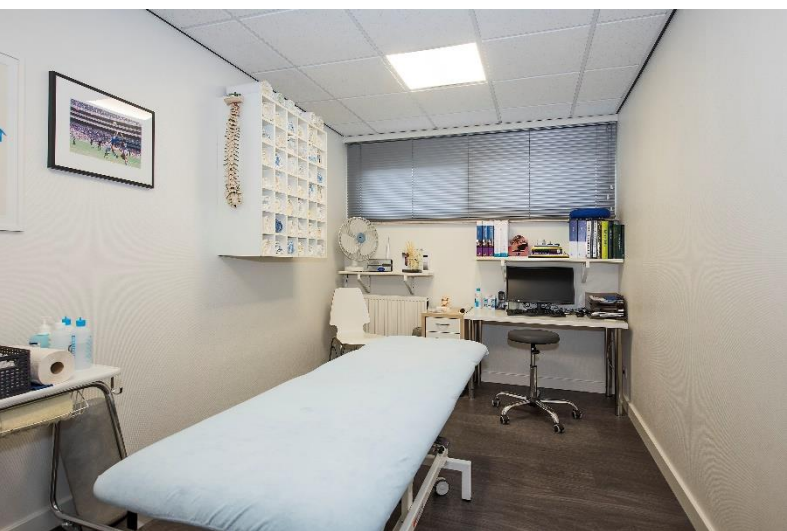
Aanvaarding per 01 januari 2026.

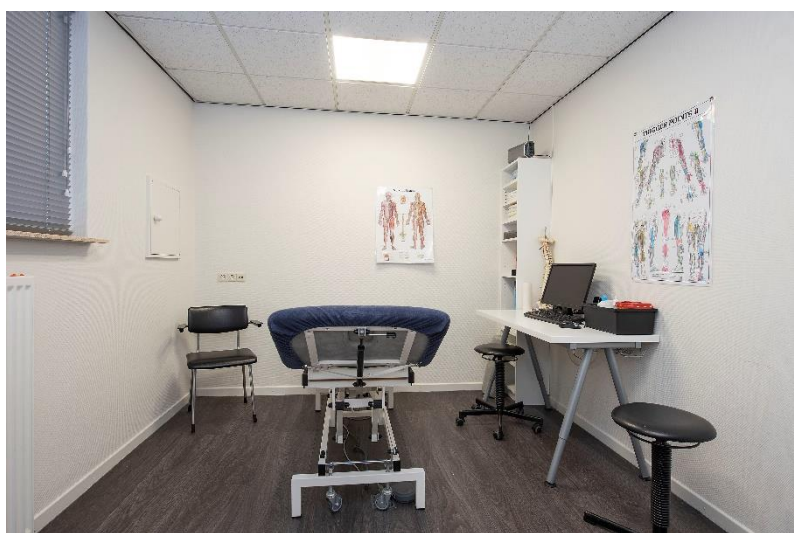
Voorbehoud

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

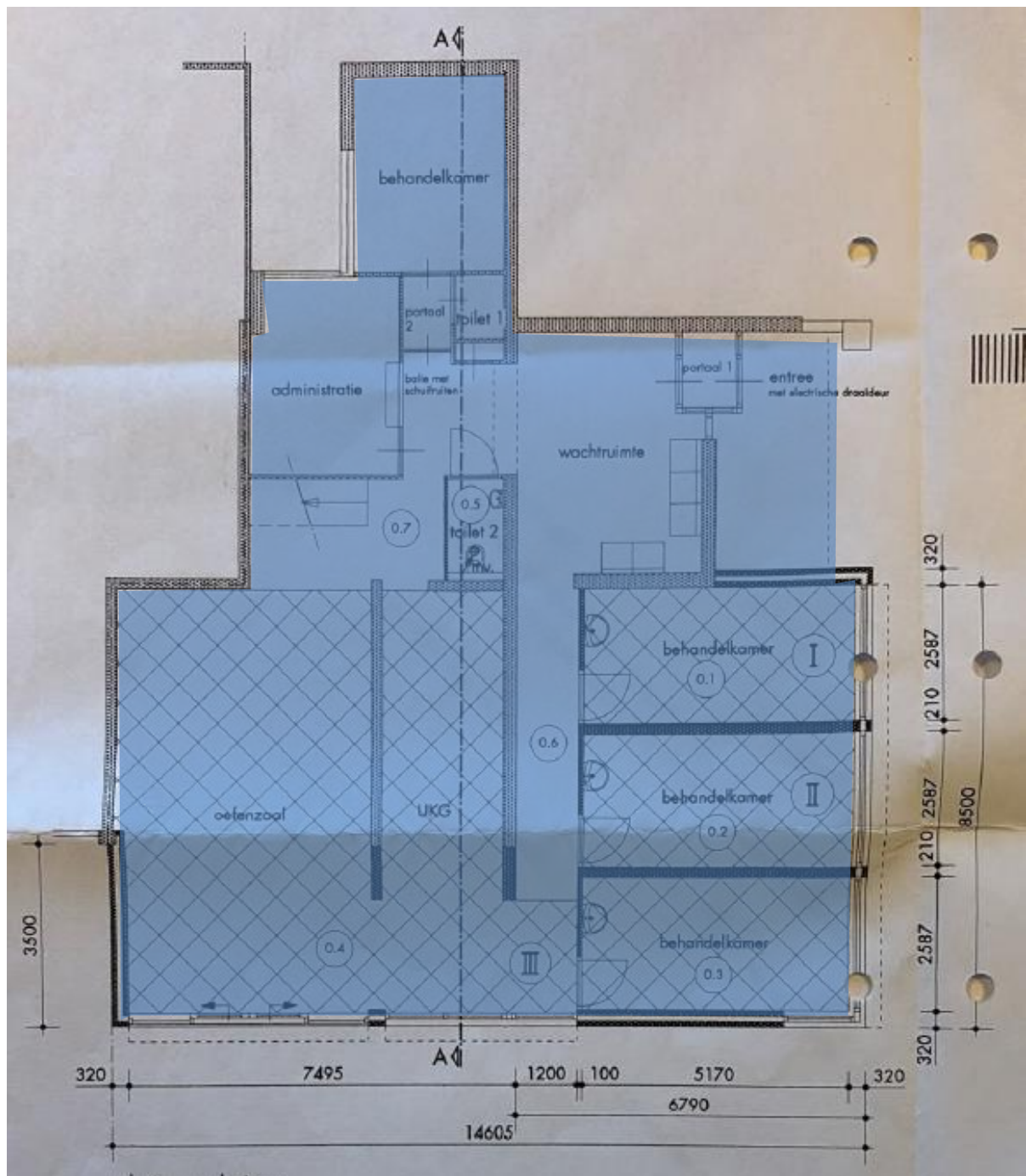


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



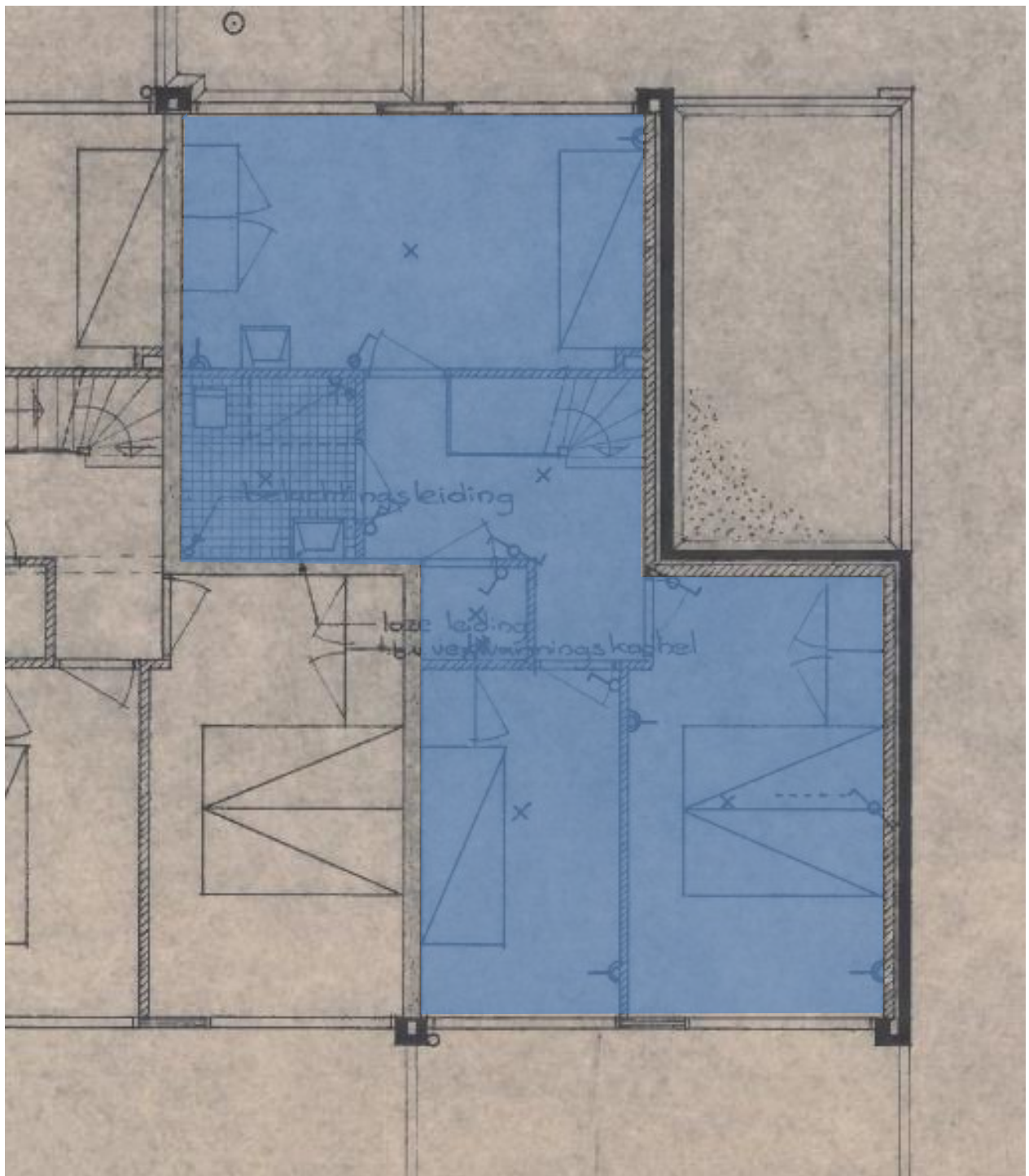
Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



Peterskamplaan 109 Oldenzaal

Indelingstekening begane grond



Peterskamplaant 109 te Oldenzaal

Indelingstekening 1^e verdieping



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oldenzaal

K

1858

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



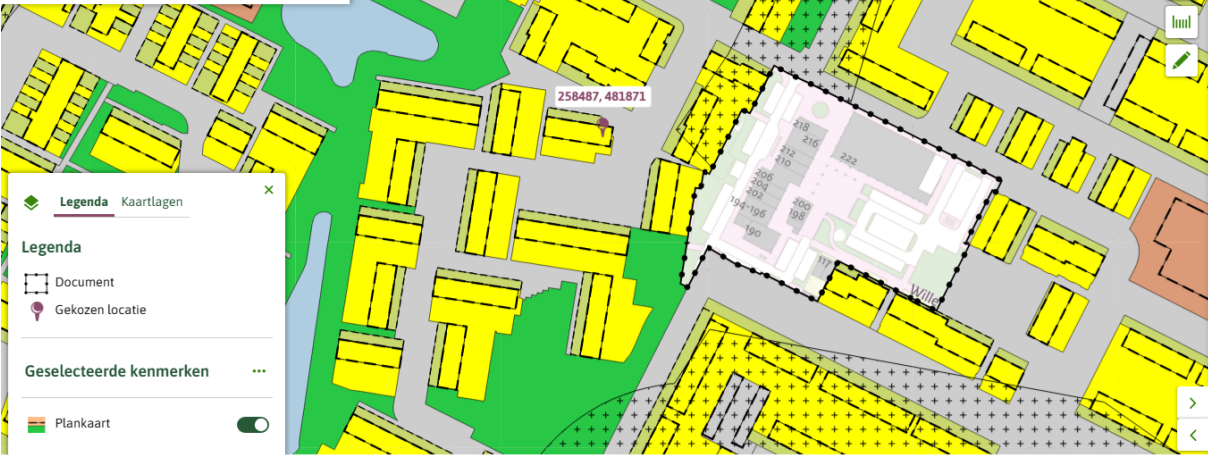


< Locatie zoeken

📍 258487, 481871

Deze coördinaten liggen in
Perceel Oldenzaal (ODZ00) K 8218

✓ Toon documenten op gekozen locatie



De Thij

bestemmingsplan - Gemeente Oldenzaal



meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 02-01-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (1) ^

 **Wonen >**

Bouwvlakken (1) ^

 **bouwvlak**

Maatvoeringen (2) ^

▾ Maximum bouwhoogte (m) (1)

 **Maximum bouwhoogte (m): 9**

▾ Maximum goothoogte (m) (1)

 **Maximum goothoogte (m): 9**



hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- **artikel 15 Wonen**
 - **15.1 bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bestaande aantal woningen, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;

2. voor zover de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep niet meer mag bedragen dan 20% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen met een maximum van 30 m²;
- c. de bescherming van de beeldbepalende hoofdvorm van de bebouwing voor wat betreft de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, de dakvorm, de nokrichting en de dakhelling alsmede het (zoveel mogelijk) in bestaande toestand behouden van de gevelindeling ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend gebouw';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

○ 15.2 bouwregels

▪ 15.2.1

Hoofdgebouwen 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. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij:
 1. twee-aaneen gebouwde woningen aan één zijde minimaal 3 m;
 2. vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 3 m;
 3. aaneengebouwde woningen aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 3 m;
- d. de dakhelling van hoofdgebouwen dient minimaal 20 graden en maximaal 50 graden te bedragen met dien verstande dat de dakhelling van hoofdgebouwen van gestapelde woningen minimaal 0 graden bedraagt.

▪ 15.2.2

Erkers aan de voorgevel van het hoofdgebouw voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bij vrijstaande of dubbele woningen geldt dat:
 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. voor aaneengebouwde woningen geldt dat:
 - 1. 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;
- c. bij een op een hoek van twee straten gelegen woning waarbij sprake is van twee voorgevelrooilijnen mag voor beide voorgevelrooilijnen een (hoek)erker worden gebouwd met dien verstande dat de erker voldoet aan de maatvoering zoals opgenomen in het bepaalde onder a en b.

■ 15.2.3

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat :

- a. overkappingen worden minimaal 2 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gesitueerd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de begane grond worden minimaal 6 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gesitueerd;
- c. voor zover deze voor of op gelijke hoogte met de achtergevel worden gebouwd deze uitsluitend aan één zijde van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de verdieping worden minimaal 2 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gesitueerd;
- e. de bouwhoogte en de goothoogte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal bedraagt:
 - 1. 6,5 respectievelijk 3 meter over een afstand van:
 - 1. 15 meter gemeten vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw bij vrijstaande of dubbele woningen;
 - 2. 12 meter bij overige woningen gemeten vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 2. 4,5 respectievelijk 3 meter in de overige gevallen;
- f. een uitbouw aan de onbebouwde zijde bij vrijstaande woningen tevens aan de volgende bepalingen moet voldoen:
 - 1. de uitbouw dient ten minste 2 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
 - 2. de afstand van de uitbouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2 meter te bedragen;

3. de breedte van de uitbouw mag maximaal 1,5 meter en de diepte mag maximaal 50% van de diepte van het hoofdgebouw bedragen;
 4. de bouwhoogte van de uitbouw mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak maximaal bedraagt:
- 50 m² voor percelen kleiner dan 500 m²;
 - 75 m² voor percelen groter dan 500 m²;
 - 100 m² voor percelen groter dan 1.000 m²;
 - 200 m² voor percelen groter dan 5.000 m²;
- met inachtneming van de volgende voorwaarden:
1. voor de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden meegerekend:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak, voor zover gelegen binnen een afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens;
 2. tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft;
 3. de gebouwen en overkappingen binnen de bestemming 'Tuin' meetellen voor de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

▪ 15.2.4

In afwijking van het bepaalde in artikel 15.2.3 mogen bij gestapelde woningen maximaal 10 m² aan bijgebouwen per woning worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 3 m.

▪ 15.2.5

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

- **15.3 afwijken van de bouwregels**

- **15.3.1**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.2.1 onder b voor het bouwen van een dakopbouw op een woning dat bestaat uit twee bouwlagen waarbij de bouwhoogte wordt verhoogd, met dien verstande dat:

- a. deze opbouw over de volle breedte van de woning wordt gebouwd;
- b. de goothoogte van die dakopbouw maximaal 7,70 m bedraagt.

- **15.3.2**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.2.1 onder c en toestaan dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 0 m bedraagt, mits dat niet leidt tot:

- a. een uit stedenbouwkundig oogpunt onevenredige aantasting van het straatbeeld;
- b. een onevenredige aantasting van het heersende woon- en leefmilieu op aangrenzende gronden.

- **15.3.3**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.2.1 onder d voor het afwijken van de voorgeschreven dakhelling, mits dit uit oogpunt van welstand aanvaardbaar is.

- **15.3.4**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.2.2 voor het bouwen van erkers met afwijkende afmetingen, mits dit uit oogpunt van welstand noodzakelijk is.

- **15.3.5**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.2.3 onder g voor het vergroten van de maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met maximaal 25 m², met dien verstande dat tenminste 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel onbebouwd en onoverdekt blijft.

▪ 15.3.6

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.2.5 voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 50 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt.
- c.

○ 15.4 afwijken van de gebruiksregels

▪ 15.4.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.1 voor het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a. het bedrijf is opgenomen in categorie 1 van de bij deze regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (bijlage) dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 1;
- b. het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het bedrijf niet meer dan 30% van het gebruiksoppervlak van het hoofdgebouw en de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 30 m². Voor medische dienstverlening kan in verband met scheiding van praktijkruimte en wachtruimte een uitzondering worden gemaakt tot een absoluut maximum van 70 m²;
- c. het geen detailhandel (met uitzondering van ondergeschikte detailhandel behorende bij de dienstverlening van kapsalons, schoonheidssalons, e.d.) en/of horeca activiteiten en/of prostitutieactiviteiten betreft en het aantal bezoekers dat tegelijk aanwezig is maximaal 5 bedraagt;
- d. er een directe relatie bestaat tussen het bedrijf en de bewoner van de woning en er geen personeel in dienst wordt genomen;
- e. de bijgebouwen die voor deze doeleinden worden gebruikt goed bereikbaar zijn vanaf de openbare weg;
- f. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving aanwezig is waardoor er geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte ontstaat.

- **15.4.2**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.1 ten behoeve van inwoning mits de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad