



# TE HUUR

## KANTOOR-/ MAATSCHAPPELIJKE RUIMTE

Oppervlakte circa 270 m<sup>2</sup>

**Kerkstraat 28, Enschede**

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan een kantoor-/maatschappelijke ruimte, gelegen in de woonwijk Bentveld-Bultserve aan de Kerkstraat 28 te Enschede (Glanerbrug). Het object heeft een oppervlakte van circa 270 m<sup>2</sup> en is gesitueerd op de begane grond.

De ruimte is onder andere geschikt voor dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, alsmede activiteiten als cultuur en ontspanning. Verhuur is vrij van BTW.

### Bestemmingsplan

"Glanerbrug 2010" met als enkelbestemming "Gemengd -2" en functieaanduiding "cultuur en ontspanning" (zie tevens bijlage).

### Kadastraal

Gemeente	Lonneker
Sectie	E
Nummer	4171



### Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 270 m<sup>2</sup> en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Kantoor-/maatschappelijke ruimte	ca. 270 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.



## OPLEVERINGSNIVEAU

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

### Algemeen

- CV (gas) installatie + radiatoren
- Meerdere toegangsdeuren
- Betonnen vloeren
- Toiletgroepen
- Systeemplafond met TL verlichtingsarmaturen
- Pantry
- Veel daglichttoetreding door groot aantal raampartijen



## HUURGEGEVENS

### Huurprijs

€ 1.650,- per maand. (Geen BTW van toepassing)

### Servicekosten

€ 400,- per maand als voorschot t.b.v. verbruik g/w/e.

### Huurtermijn

5 jaar.

Afwijkende huurtermijnen zijn bespreekbaar 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 geen BTW 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 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.



### **Bereikbaarheid**

Het object is goed bereikbaar met de auto. De kantoor-/maatschappelijke ruimte ligt dicht aan de Gronausestraat, welke in verbinding staat met de N35 en A35 richting Duitsland en Amsterdam en in de nabijheid van het stadscentrum van Enschede. Ook door middel van het openbaar vervoer is het object goed bereikbaar.

### **Omgevingsfactoren en parkeren**

In de nabije omgeving zijn diverse retailers gevestigd, onder andere Hema, Kringloop MooiZo en Jumbo. Ook ligt aan de noordzijde een gemeentelijk sportpark "Het Bultserve". Verder is in de directe omgeving voldoende openbaar parkeren beschikbaar.



## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding per direct.

### 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



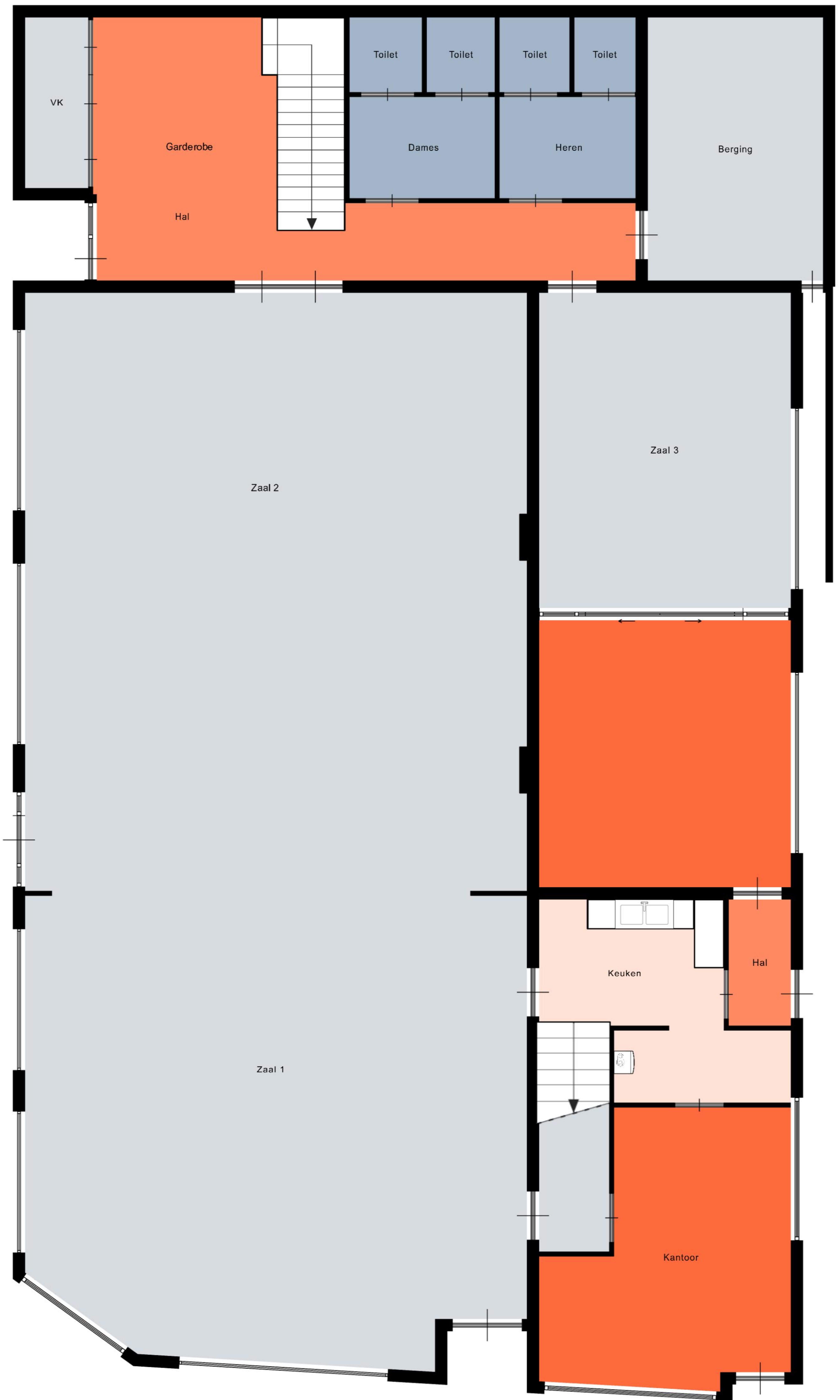
Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl

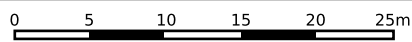



**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars

## BIJLAGEN

---





<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lonneker</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 4171</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 maart 2023  
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.

## Bestemmingsplan Glanerbrug 2010





## Artikel 12 Gemengd - 2

- [12.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [12.2 Bouwregels](#)
- [12.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [12.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [12.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [12.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

### 12.1 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 is beperkt tot maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende [Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging](#) (bijlage 2);
  3. bedrijven, 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](#);
  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](#) en [risicovolle](#) uitgesloten.



- c. Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk uitgesloten" zijn in afwijking van het bepaalde onder a maatschappelijke voorzieningen niet toegestaan.
- d. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is een detailhandelsbedrijf of winkel toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond.
- e. Ter plaatse van de aanduiding "supermarkt uitgesloten" is in afwijking van het bepaalde in dit lid onder c een supermarkt niet toegestaan.
- f. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" zijn restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons, lunchrooms en viskramen zoals genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2) en daarmee vergelijkbare horecabedrijven toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond.
- g. Ter plaatse van de aanduiding "garage" is een garagebedrijf toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond.
- h. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zijn een kantoor en/of kantooeenheden toegestaan.
- i. Ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning" zijn verenigingsgebouwen, buurthuizen, ateliers, bibliotheken, musea en daarmee vergelijkbare openbare functies toegestaan.
- j. Ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" is de verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg en daaraan ondergeschikte detailhandel in aanverwante goederen toegestaan.
- k. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel, volumineus" zijn uitsluitend toegestaan:
  1. op de locatie Kerkstraat 5: volumineuze detailhandel in ruwe bouwmaterialen;
  2. op de locatie Gronausestraat 1046: een bouwmarkt;
  3. op de locatie Veldstraat 21/Nieuw Frieslandstraat 20a: volumineuze detailhandel in woninginrichting en meubelen.

## **12.2 Bouwregels**

### **12.2.1 Algemeen**

Op de voor "Gemengd-2" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 12.1.

### **12.2.2 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 goot- en bouwhoogte" mogen de gothoogte en de bouwhoogte niet worden overschreden.

### **12.2.3 Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak uitsluitend in het achtererfgebied mogen worden gebouwd;
  2. buiten het bouwvlak maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken aanwezig mag zijn
  3. de bouw van nieuwe bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van de in lid 12.1 onder c en d genoemde functies niet mag leiden tot een uitbreiding van het totale bruto vloeroppervlak voor die functies;
- b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – luifel" mag een luifel worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

#### **12.2.4 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.

#### **12.2.5 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.

#### **12.2.6 Bestaande bebouwing**

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de

leden 12.2.1, 12.2.2, 12.2.3, 12.2.4 en/of 12.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

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

- a. lid 12.2.1, voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening in een maatschappelijke voorziening die niet is genoemd in bijlage 2 van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 12.1, onder a sub 2, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
- b. lid 12.2.1, 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 2 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 12.1, onder a sub 3, op die locatie toegestane bedrijven;

- c. lid [12.2.3](#), onder a, 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% en het uitgebreide oppervlak niet ten behoeve van de in lid [12.1](#), onder c en d genoemde functies wordt gebruikt;
- d. lid [12.2.3](#), onder a, voor een gezamenlijk [oppervlak](#) van [bijbehorende bouwwerken](#) buiten het [bouwvlak](#) ten behoeve van de in lid [12.1](#), onder c en d genoemde functies tot maximaal 50 m<sup>2</sup>, mits het [bebouwingspercentage](#) niet meer bedraagt dan 50%;
- e. lid [12.2.4](#), onder a, voor een [bouwhoogte](#) van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
- f. lid [12.2.4](#), onder c, voor een bouwhoogte van andere overige [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde, tot maximaal 7 meter;
- g. lid [12.2.6](#), 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 uitbreiding niet wordt gebruikt ten dienste van de in lid [12.1](#), onder c en d genoemde functies;
  3. 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.

## 12.4 Specifieke gebruiksregels

- a. De uitoefening van een [beroep of bedrijf aan huis](#) in 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 hoofdgroepen Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende [Lijst van](#) (bijlage [1](#));
  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 gronden en bouwwerken ten behoeve van [detailhandel](#), tenzij toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid [12.1](#) onder c;
  3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van [horeca](#), tenzij toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid [12.1](#) onder d;
  4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van [volumineuze detailhandel](#), anders dan zoals genoemd in lid [12.1](#) onder i;
  5. het gebruik van vrijstaande [bijbehorende bouwwerken](#) voor iedere vorm van bewoning.

### 12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een [omgevingsvergunning](#) afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [12.1](#), onder a sub 2, ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening in een [maatschappelijke voorziening](#) die niet is genoemd in bijlage [2](#) van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [12.1](#), onder a sub 3, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
- b. lid [12.1](#), 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 [2](#) van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [12.1](#), onder a sub 3, op die locatie toegestane bedrijven;
- c. lid [12.4](#), 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](#);
- d. lid [12.4](#), 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](#) (bijlage [1](#)) dan wel 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.

## 12.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- het verwijderen van de aanduiding "detailhandel",
- het verwijderen van de aanduiding "garage";
- het verwijderen van de aanduiding "horeca";
- het verwijderen van de aanduiding "kantoor";
- het verwijderen van de aanduiding "cultuur en ontspanning";
- het verwijderen van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg";
- het verwijderen van de aanduiding "detailhandel, volumineus";
- het toevoegen van de aanduiding "bedrijf van categorie B", ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dat is genoemd in categorie B van de bij deze regels behorende bijlage 2 (Staat);
- het toevoegen van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd 2 - garageboxen", ten behoeve van de realisatie van (complexen) garageboxen, met dien verstande dat de oppervlakte per bouwwerk niet meer dan 20 m<sup>2</sup> en de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen.
- burgemeester en wethouders kunnen aan de onder a tot en met g genoemde wijzigingsbevoegdheden uitsluitend toepassing geven, 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, of;
  - met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in dit lid genoemde wijzigingsbevoegdheden, 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.