



SNELDER ZIJLSTRA



Wijkcentrum "De Roef"

Royaal, multifunctioneel object

Ca. 1.500 m² BVO

TE KOOP MAATSCHAPPELIJKE RUIMTE

Pastoor Geertmanstraat 17, Enschede
Vragen? Bel Roy Duijn of Elizabeth Molema | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verkoop bieden wij u deze unieke maatschappelijke ruimte aan, gunstig gelegen aan de Pastoor Geertmanstraat 17 te Enschede. Dit object, voorheen gebruikt voor verschillende functies en bijeenkomsten, beschikt over tal van voorzieningen zoals lokalen, een professionele keuken, gymzaal en bar.

Het wijkcentrum heeft een gunstige ligging waardoor zowel het stadscentrum als verschillende parken en het buitengebied van Enschede op loopafstand zijn gelegen.

Ziet u hier kansen? Neem gerust contact met ons op!

Bestemmingsplan

Het onderhavige object valt onder het bestemmingsplan "Hogeland Zuid, Varvik en Diekman" met als enkelbestemming "Maatschappelijk".

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

Kadastraal

Gemeente	Enschede en Lonneker
Sectie	E en O
Nummer	3451 en 9809 (erfpacht)
Groot	2.015 m ² (gezamenlijk)

Bouwjaar

Oorspronkelijk 1930 en in de loop der jaren diverse malen gerenoveerd en aangepast.

Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 1.545 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Zalen, kantoor kamers en sanitair	ca. 1.100 m ²
Eerste verdieping	Lokalen	ca. 445 m ²
Totaal		ca. 1.545 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verkopend 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 met o.a. de volgende voorzieningen:

Algemeen

- Professionele keuken
- Bar
- Sanitair op beide etages
- Verlichtingsarmaturen
- Systeemplafond (deels)



KOOPGEGEVENS

Koopsom

€ 595.000,-- kosten koper.

Erfpachtcanon

€ 6.044,36 per jaar.

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

Het object is uitstekend te bereiken vanuit verschillende delen van de stad door de ligging vlakbij de Hogelandsingel. Daarnaast is de binnenstad van Enschede op 5 minuten fietsafstand gelegen en de op- en afrit van de A35 is binnen 10 minuten met de auto te bereiken.

Omgevingsfactoren / locatieaanduiding

Het object is gelegen in de woonwijk 't Hogeland direct buiten de singel. Zowel het stadscentrum als het buitengebied van Enschede zijn nabij gelegen.

De wijk is opgebouwd in de jaren '30 en bestaat voor het grootste gedeelte uit erkerwoningen. Vanuit de wijk loopt u zo het Enschedese buitengebied in. Ook enkele parken, zoals het Wooldrikspark, zijn gelegen op loopafstand.

Milieubodemgesteldheid

Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voortzetting van het huidige gebruik belemmert of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object, dan wel het nemen van andere maatregelen (IBC-variant; isoleren, beheersen en controleren).

Parkeren

Op eigen terrein zijn geen parkeerplaatsen aanwezig. In de directe omgeving zijn wel openbare parkeergelegenheden.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

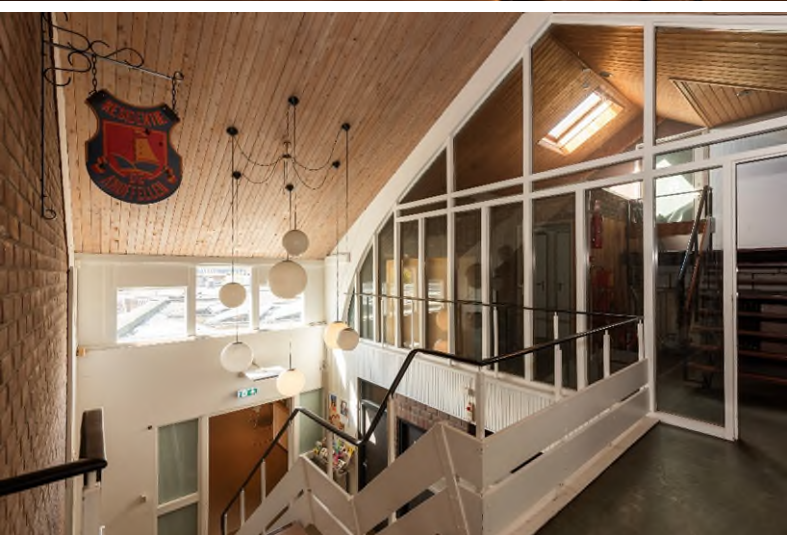
Bijzonderheden

De entree wordt gedeeld met het direct aangrenzende gebouw welke wordt gebruikt t.b.v. dagbesteding. Dit gebouw staat eveneens te koop. Voor meer informatie kunt u daarvoor met Ten Hag Makelaars contact opnemen.

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.



Roy Duijn



Elizabeth Molema

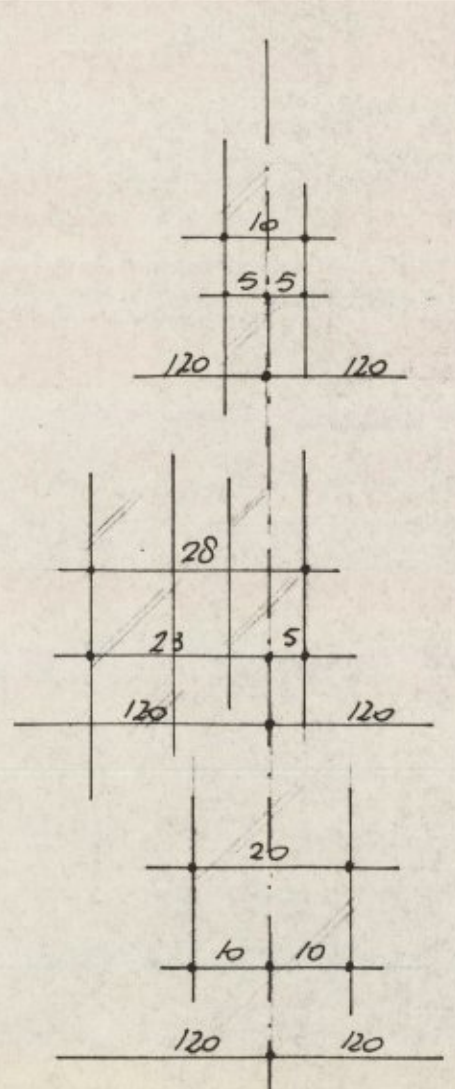
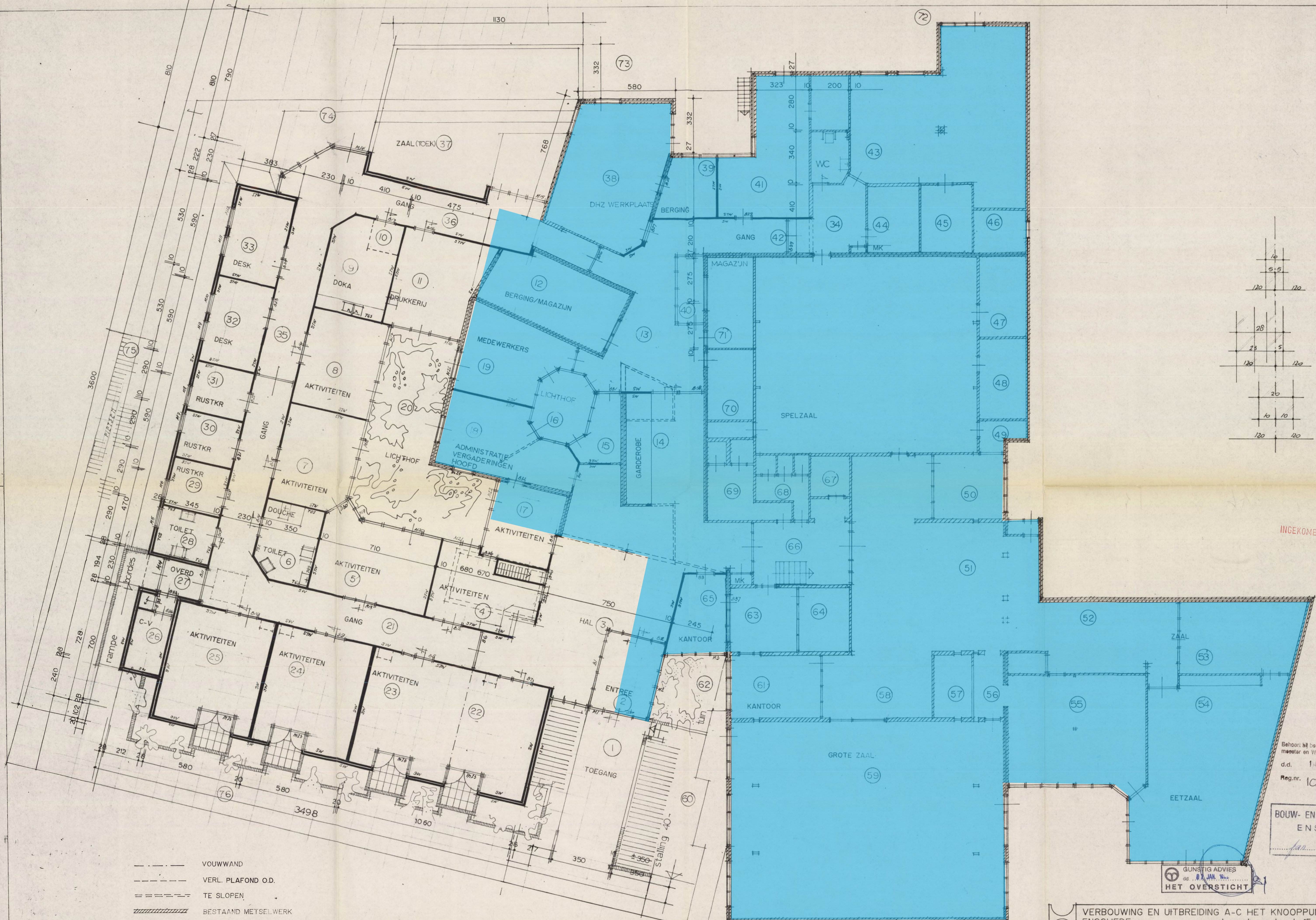


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



**SNELDER
ZIJLSTRA**

BIJLAGEN



INGEKOMEN 12 DEC. 1991

Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders van Enschede d.d. 10 JAN 1992 Reg.nr. 102 De Directie

BOUW- EN WONINGTOEZICHT
ENSCHDE
jan. 1992 No.

GUNSTIG ADVIES
d.d. 10 JAN 1992
HET OVERSTICHT

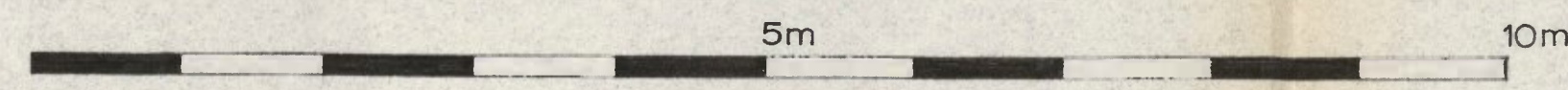
VERBOUWING EN UITBREIDING A-C HET KNOOPPUNT TE ENSCHDE
past.geertmanstraat 15-17

BESTEKTEKENING
HANS HESSE ARCHITEKT ENSCHDE
ADAM PUNACKERSTRAAT 2 TEL. 319425

PLATTEGROND
schaal 1:100
datum 18-1-91
blad 8-1
gew 10-2-91
form 84x60

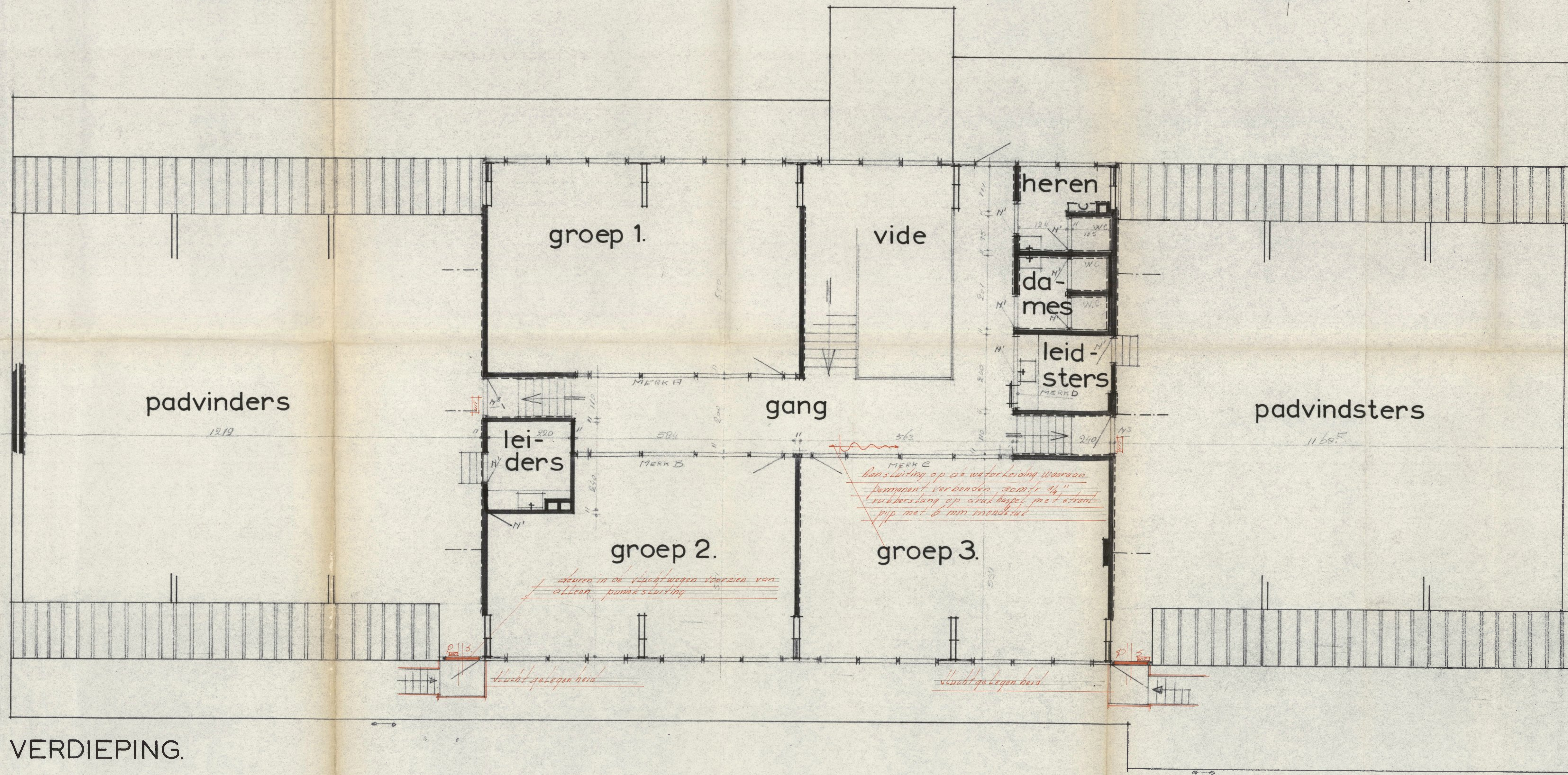
26-6-91
12-4-91
15-2-91

JEUGDHUIS HOGELAND 1:50



Schaal 1:50	Date	Fem
Gatekand 8-11-11	Jan. 17	Blad 3
Verdieping		
Bouwbedrijf Fa. Scholten en Hofste Enschede 1893		

MATERIALEN	
Wolfsleegels	34 m ²
Schoonheidsleegels	30 m ²
Vul. leegels	5 m ²
DEUREN	
Bakel. Leegels	3 m ²
80 x 211,5	3 m ²
38 x 211,5	2 m ²
Totaal	14 m ²



16 maart 1917	85345
akk: B. en W. toezicht	16 maart 1917
akk: afd. Stedebouw	16 maart 1917
Günstig advies	d.d. 16 maart 1917
Schoonheidscommissie	16 maart 1917



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Enschede

Sectie E

Perceel 3451

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 december 2023

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



BETREFT

Enschede E 3451

UW REFERENTIE

pro

GELEVERD OP

20-12-2023 - 16:58

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11167963880

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

20-12-2023 - 14:58

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

20-12-2023 - 14:58

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Enschede E 3451](#)

Kadastrale objectidentificatie: 064280345170000

Locatie Pastoor Geertmanstraat 17

7535 BZ Enschede

BAG identificatie: [0153010000355325](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 1.699 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 259115 - 470690**Omschrijving** Godsdienst

Erf - tuin

Ontstaan uit [Enschede E 2693](#)[Enschede E 2695](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom belast met Erfpacht en Opstal (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)**Afkomstig uit stukken** [Hyp4 54111/163](#)**Ingeschreven op** 20-02-2008 om 09:23[Hyp4 8245/22 Zwolle](#)**Ingeschreven op** 05-12-1994[Hyp4 6993/55 Zwolle](#)**Ingeschreven op** 11-09-1991[Hyp4 6993/54 Zwolle](#)**Ingeschreven op** 11-09-1991[Hyp4 1270/36 Almelo](#)[Hyp4 1266/82 Almelo](#)[Hyp4 845/88 Almelo](#)[Hyp4 840/124 Almelo](#)**Aanvullend stuk** [Hyp4 8245/22 Zwolle](#)**Ingeschreven op** 05-12-1994Is aanvulling op [Hyp4 6993/55 Zwolle](#)**Naam gerechtigde****Postadres****Statutaire zetel**



BETREFT

Enschede E 3451

UW REFERENTIE

pro

GELEVERD OP

20-12-2023 - 16:58

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11167963880

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

20-12-2023 - 14:58

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

20-12-2023 - 14:58

BLAD

2 van 2

1.1 Erfpacht en Opstal (recht van)

Afkomstig uit stukken	Hyp4 8727/30 Zwolle	Ingeschreven op	22-12-1995
	Hyp4 7501/30 Zwolle	Ingeschreven op	23-02-1993
Aanvullend stuk	Hyp4 8727/30 Zwolle	Ingeschreven op	22-12-1995
	Is aanvulling op Hyp4 7501/30 Zwolle		
Naam gerechtigde	[REDACTED]		
Adres	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
Statutaire zetel	[REDACTED]		
KvK-nummer	[REDACTED] (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Lonneker O 9809
	Kadastrale objectidentificatie: 066610980970000
Locaties	Pastoor Geertmanstraat 17 B 7535 BZ Enschede BAG identificatie: 0153010000334083 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
	Pastoor Geertmanstraat 17 A 7535 BZ Enschede BAG identificatie: 0153010000340733
Kadastrale grootte	316 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	259158 - 470648
Omschrijving	Cultuur

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom belast met Erfpacht en Opstal (zie 1.1)			
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 1376/71 Almelo		
Naam gerechtigde	[REDACTED]		
Postadres	[REDACTED]		
Statutaire zetel	[REDACTED]		
1.1 Erfpacht en Opstal (recht van)			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 7501/30 Zwolle	Ingeschreven op	23-02-1993
Aanvullend stuk	Hyp4 8727/30 Zwolle	Ingeschreven op	22-12-1995
	Is aanvulling op Hyp4 7501/30 Zwolle		
Naam gerechtigde	[REDACTED]		
Adres	[REDACTED]		
Statutaire zetel	[REDACTED]		



BETREFT

Lonneker O 9809

UW REFERENTIE

pro

GELEVERD OP

20-12-2023 - 16:59

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11167963977

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

20-12-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

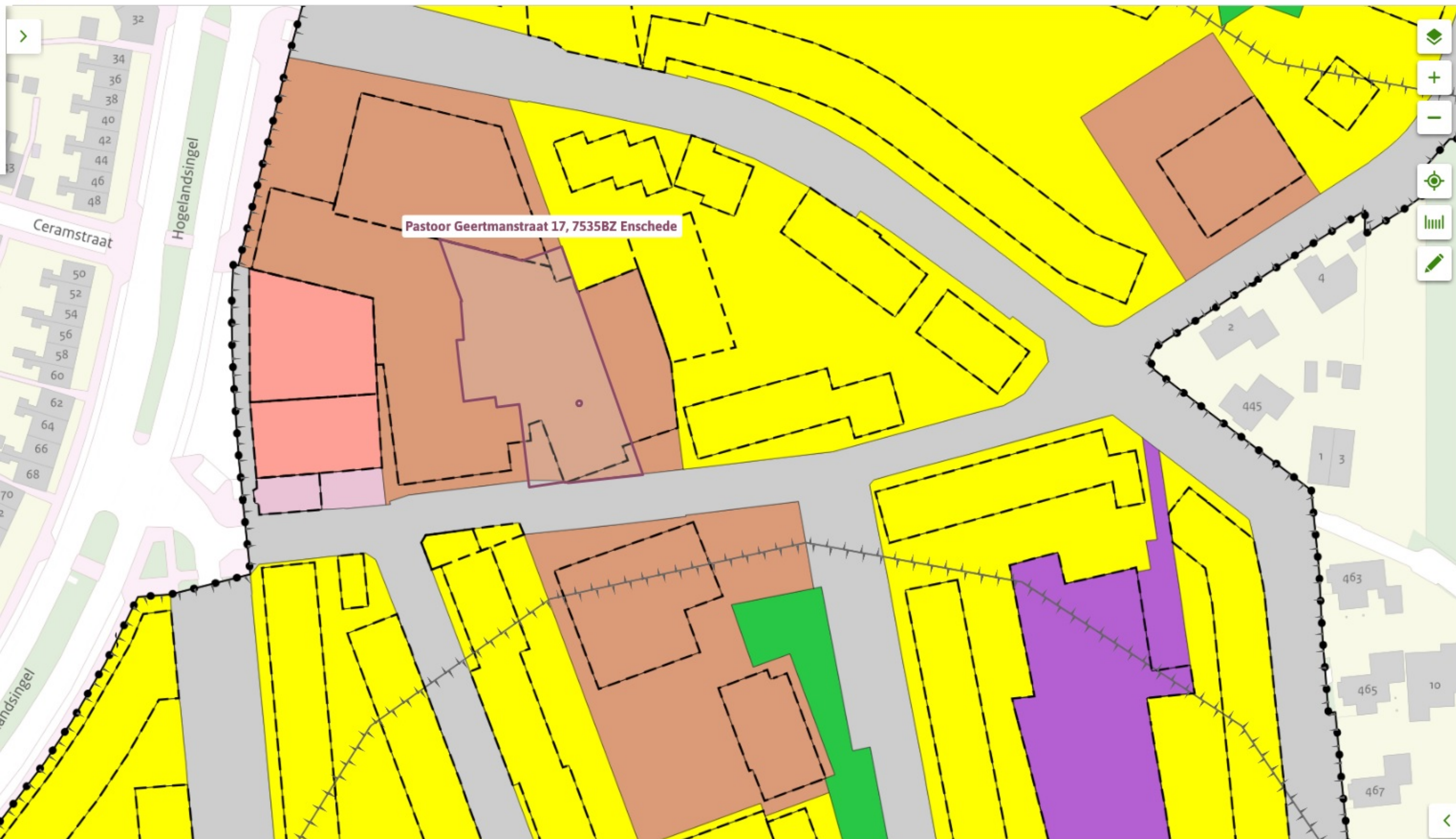
20-12-2023 - 14:59

BLAD

2 van 2

KvK-nummer [REDACTED] (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



Bestemmingsplan Hogeland zuid, Varvik en Diekman

bestemmingsplan - Gemeente
Enschede



meer documentkenmerken

vastgesteld 24-06-2013 - geheel
onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels

Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

Maatschappelijk >

Verkeer - Verblijfsgebied >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

**other: - archeologisch
onderzoeksgebied b**

Maatvoeringen (2)

Maximum bouwhoogte (m) (2)



hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- **artikel 12 Maatschappelijk**

- o **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor “Maatschappelijk” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage [1](#));
- b. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "speeltuin" mag een speeltuin worden gerealiseerd.

- o **12.2 Bouwregels**

- **12.2.1 Algemeen**

Op de voor “Maatschappelijk” 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 gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen 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 “maximum bebouwingspercentage” mag het bebouwingspercentage 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;
- b. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd;

- c. buiten het bouwvlak mag maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen.

▪ **12.2.4 Overige bouwwerken**

Voor het bouwen van niet eerder genoemde overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

▪ **12.2.5 Nutsvoorzieningen**

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen
- c. nutsvoorzieningen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. .

▪ **12.2.6 Bestaande bebouwing**

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 12.2.1, 12.2.2, 12.2.4 en/of 12.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

o **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 dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening in een maatschappelijke voorziening, die niet is genoemd in bijlage 1 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, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;

- b. lid 12.2.3, onder a, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
- c. lid 12.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
- d. lid 12.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter.

De in dit lid genoemde ontheffingen 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.

o **12.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1, onder a, 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 de hoofdgroep Maatschappelijk van bijlage 1 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, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen.

o **12.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.