



SNELDER ZIJLSTRA



TE HUUR PRAKTIJKRUIMTEN In gezondheidscentrum

Cromhoffsbleekweg 2, Enschede

Vragen? Bel naar Elizabeth Molema | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Aan de Cromhoffsbleekweg 2 in Enschede bieden wij praktijkruimten te huur aan, gelegen binnen een maatschappelijk gezondheidscentrum genaamd het "Jannink Complex". De ruimten zijn bestemd voor maatschappelijke functies en geschikt voor organisaties in de zorg en het welzijnsdomein. Ze beschikken over een gezamenlijke entree en maken gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen.

De locatie is centraal gelegen, uitstekend bereikbaar en biedt ruime parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland-Noord 2023", met als bestemming "Wonen" en functieaanduiding 'Maatschappelijk'.

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

Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	F
Nummer	2782 A4 (gedeeltelijk)

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 118 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte	Inclusief algemene ruimte
Begane grond	Huurdeel 4 Maatschappelijk	ca. 19 m ²	ca. 28 m ²
Begane grond	Huurdeel 7 Maatschappelijk	ca. 27 m ²	ca. 39 m ²
Begane grond	Huurdeel 9 Maatschappelijk	ca. 36 m ²	ca. 51 m ²
Totaal			ca. 118 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.



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Algemeen

- Pantry
- Verlichtingsarmaturen
- Gietvloer



HUURGEGEVENS

Huurprijs

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte (inclusief algemene ruimte)	Huurprijs per maand
Begane grond	Huurdeel 4	ca. 28 m ²	€ 470,--
Begane grond	Huurdeel 7	ca. 39 m ²	€ 645 ,--
Begane grond	Huurdeel 9	ca. 51 m ²	Op aanvraag

Huurtermijn

In overleg

Verlengingstermijn

In overleg

Service kosten

€ 35,-- per m² per jaar, te vermeerderen met btw.

Huurdersvereniging

De klosten worden naar ratio van de oppervlakte verrekend.

Opzegtermijn

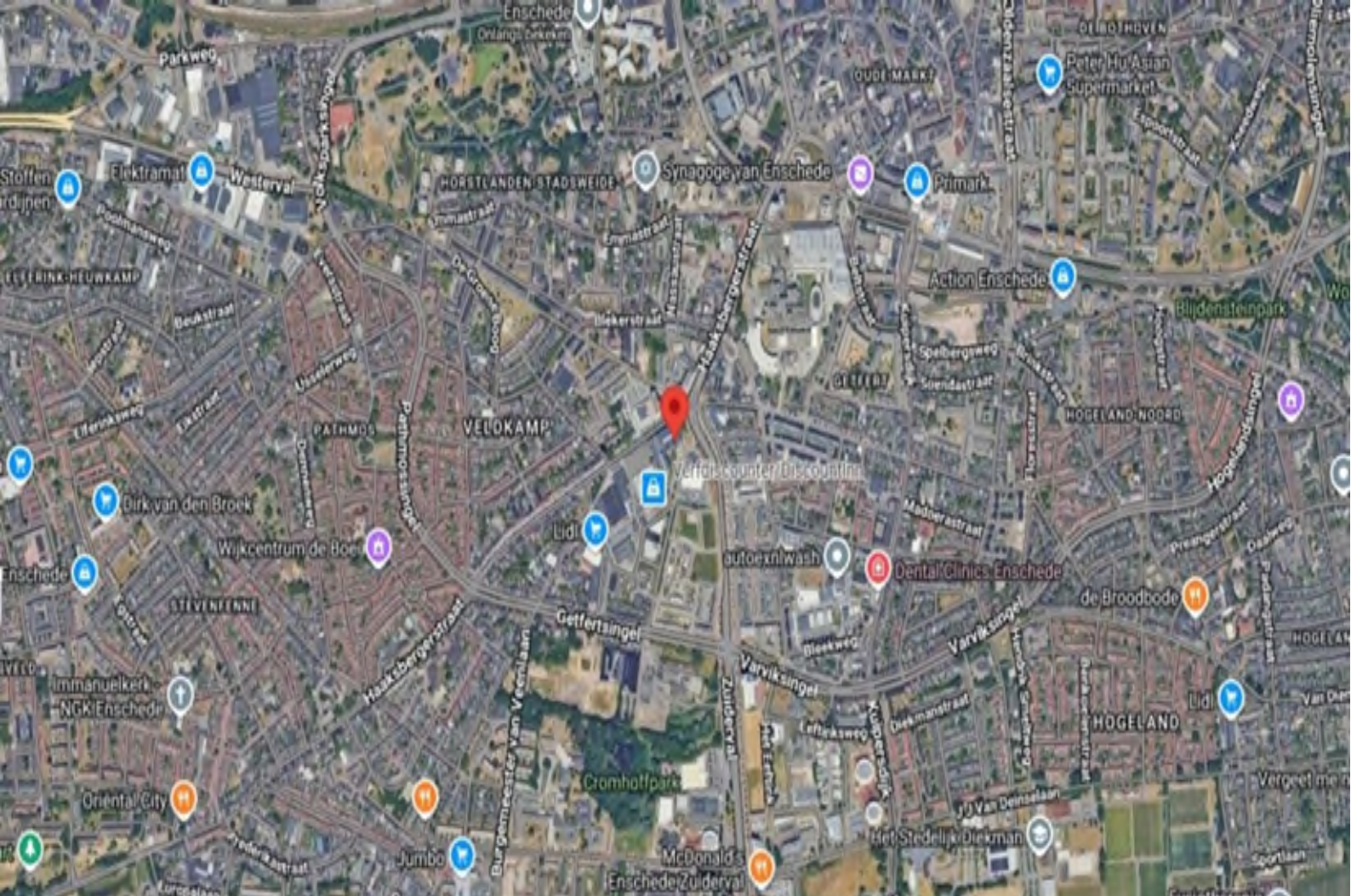
6 (zes) maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

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

De Cromhoffsbleekweg 2 in Enschede is uitstekend bereikbaar per auto en openbaar vervoer. De locatie ligt nabij de ringweg en diverse uitvalswegen. In de directe omgeving is betaald parkeren van toepassing. Meerdere bushaltes bevinden zich op loopafstand en het centraal station is goed bereikbaar. Zowel huurders als bezoekers profiteren van een centrale ligging en goede ontsluiting.

Omgevingsfactoren

De Cromhoffsbleekweg 2 bevindt zich in een gemengd stedelijk gebied met een maatschappelijke invulling. In de directe omgeving zijn diverse zorg- en welzijnsorganisaties gevestigd. De locatie is goed bereikbaar en ligt op korte afstand van het stadscentrum. Betaald parkeren is van toepassing in de directe omgeving.

Locatieaanduiding

De Cromhoffsbleekweg 2 is centraal gelegen aan de rand van het Enschedese stadscentrum, in de wijk Getfert. De locatie bevindt zich in een gemengd gebied met maatschappelijke, woon- en zorgfuncties. Door de ligging nabij hoofdwegen en het centrum is de bereikbaarheid uitstekend. In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig.



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 m² zijn kernbegrippen.



Elizabeth Molema
053 485 22 44



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



**SNELDER
ZIJLSTRA**

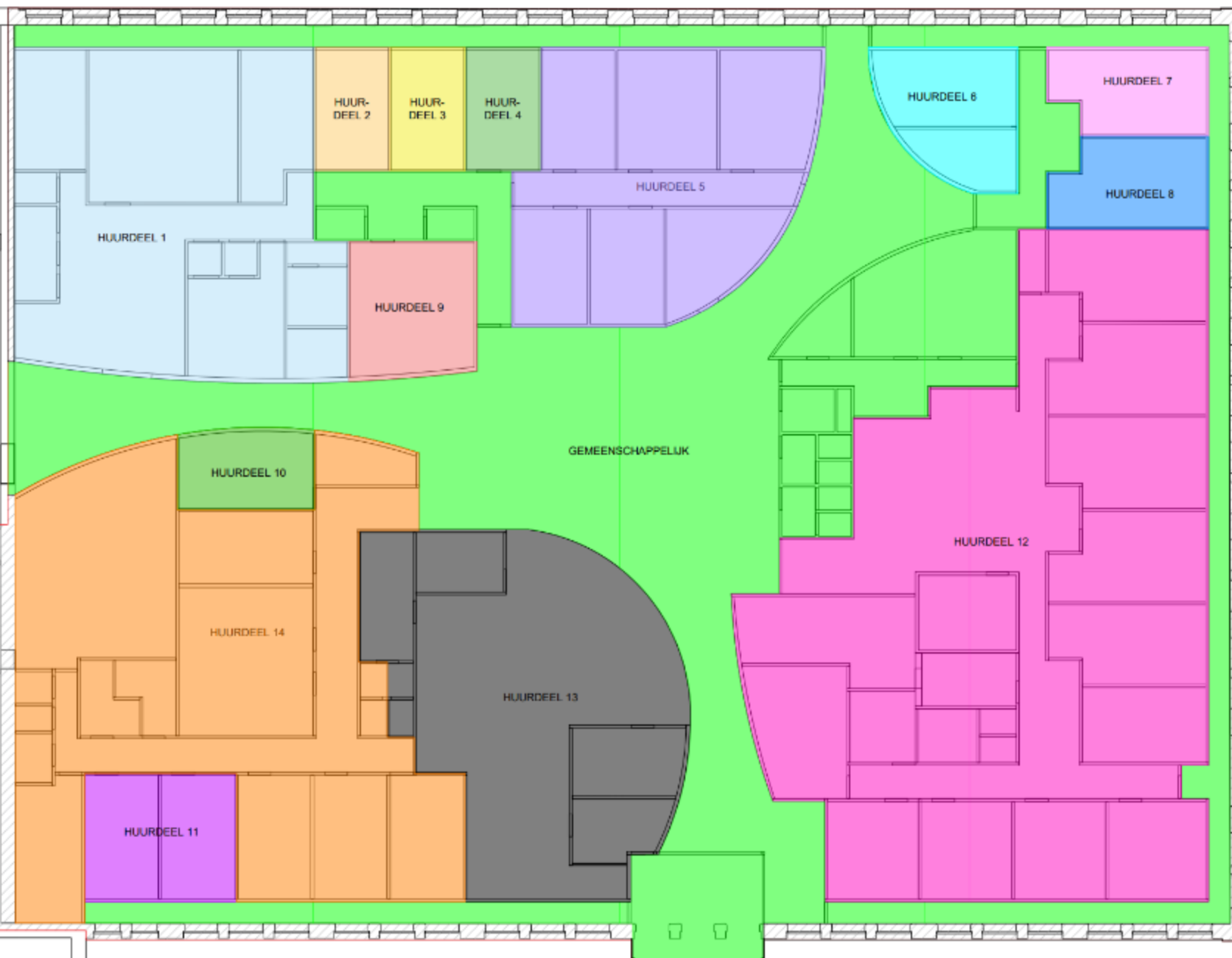
BIJLAGEN

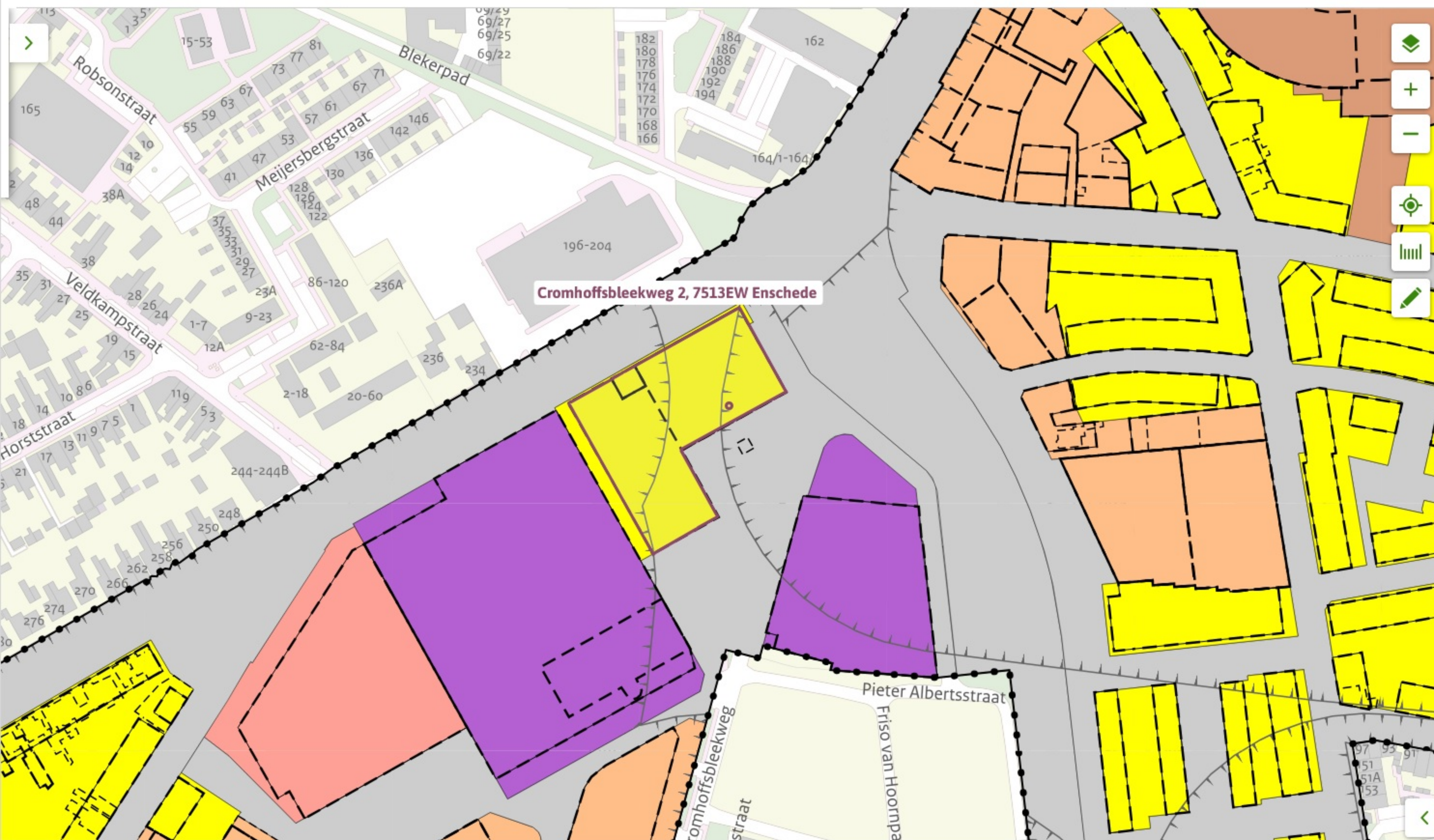
BOVENGELEGEN
WONINGEN

NAASTGELEGEN
WONINGEN

- Huurdeel 1
- Huurdeel 2
- Huurdeel 3
- Huurdeel 4
- Huurdeel 5
- Huurdeel 6
- Huurdeel 7
- Huurdeel 8
- Huurdeel 9
- Huurdeel 10
- Huurdeel 11
- Huurdeel 12
- Huurdeel 13
- Huurdeel 14
- Gemeenschappelijke ruimte
- Gebouwgebonden installatieruimte
- Brutovloeroppervlakte-Lijn

NAASTGELEGEN
WONINGEN





Enschede

meer documentkenmerken

vastgesteld 18-07-2023 - geheel
onherroepelijk in werking**Plekinfo** Overzicht Regels

Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

Wonen > **Verkeer - Verblijfsgebied** >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

maatschappelijk

Gebiedsaanduidingen (1)

**overige zone -
archeologisch
onderzoeksgebied b**

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- **Artikel 24 Wonen**

- **24.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woning, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
- b. ter plaatse van de aanduiding “dienstverlening” is dienstverlening toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding “bedrijf” is een bedrijf toegestaan, dat is genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen en garagebedrijven, vuurwerkbedrijven en geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn de gronden tevens bestemd voor maatschappelijke basisvoorzieningen.
- e. ter plaatse van de aanduiding “detailhandel” is detailhandel toegestaan, met uitzondering van een supermarkt, met dien verstande dat het verkoop vloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en een eventueel aanwezige winkelverdieping in een onderbouw;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is een kantoor toegestaan, met dien verstande dat maximaal 200 m² bedrijfsvloeroppervlak per bouwperceel is toegestaan. Indien ten tijde van de in werking treding van dit plan volgens het geldend recht een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 200 m² aanwezig is, dan geldt dat groter oppervlak als maximum;
- g. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - ijssalon" is een ijssalon toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding “garagebox” zijn garageboxen toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding "dansschool" is een dansschool toegestaan;

- j. ter plaatse van de aanduiding "lichte horeca" is op de begane grond een horecabedrijf toegestaan, die in beginsel naar aard en openingstijden beperkte hinder voor omwonenden veroorzaakt, zoals automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, snackbar, tearoom, traiteur;
- k. ter plaatse van de aanduiding "horeca" zijn horecabedrijven toegestaan, die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfstypen (Bijlage 1), met uitzondering van hotels en/of congresscentra;
- l. ter plaatse van de aanduiding "religie" is een maatschappelijke voorziening voor het houden van religieuze diensten, uitvaart- en rouwdiensten, het voltrekken van huwelijken en het houden van activiteiten op maatschappelijk, cultureel en sociaal gebied, als onderdeel van de maatschappelijke-religieuze voorziening toegestaan;
- m. ter plaatse van de aanduiding "garage" is tevens een garagebedrijf toegestaan;
- n. het bepaalde onder a ten aanzien van kamerverhuurpanden is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden.
- o. ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte" is tevens een praktijkruimte: toegestaan;
- p. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen, voorzieningen en activiteiten, zoals woningen, bergingen, trappenhuisen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.
- q. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" is een bedrijf toegestaan dat is genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen en garagebedrijven, vuurwerkbedrijven en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en een dienstverlenend bedrijf in zonnepanelen gevestigd aan de Hogelandsingel 186-2;
- r. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - lunchroom" is een broodjeszaak, koffiebar en andere lichte horeca toegestaan die ten dienste is van pompstation.

- **24.2 Bouwregels**

- **24.2.1 Algemeen**

- a. Op de voor “Wonen” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 24.1 worden gebouwd;
 - b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel:
 - 1. 80% voor percelen met een oppervlakte tot 150 m²;
 - 2. 60% voor percelen met een oppervlakte van 150 m² tot 300 m², waarbij in ieder geval een oppervlakte van 120 m² mag worden bebouwd;
 - 3. 50% voor percelen met een oppervlakte van 300 m² tot 500 m², waarbij in ieder geval een oppervlakte van 180 m² mag worden bebouwd;
 - 4. 40% voor percelen met een oppervlakte groter dan 500 m², waarbij in ieder geval een oppervlakte van 250 m² mag worden bebouwd en maximaal een oppervlakte van 300 m² mag worden bebouwd.
 - c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing op bouwpercelen met woongebouwen;
 - d. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere woningen, zelfstandige wooneenheden of appartementen;
 - e. Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" dient een onderdoorgang in stand te worden gehouden met een bebouwingsvrije hoogte van 2,5 m.
 - f. Het realiseren van appartementen en / of woongebouwen is alleen toegestaan wanneer wordt voldaan aan de regels in lid .

▪ **24.2.2 Gebouwen binnen het bouwvlak**

Voor het bouwen en/of uitbreiden van gebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 24.2.1 de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de maximale bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" dient minimaal de aangegeven bouwhoogte te worden gebouwd en mag tevens de maximum bouwhoogte niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mogen de goothoogte en de bouwhoogte niet worden overschreden;
- e. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw of een blok van twee of meer aaneengesloten hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter;
- f. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen is 5 meter danwel gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw indien deze goothoogte hoger is dan 5 meter, tenzij de situatie onder g van toepassing is;
- g. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw met plat dak bedraagt:
 1. 7 meter, indien het hoofdgebouw een bouwhoogte heeft van meer dan 7 meter;
 2. 5 meter, indien het hoofdgebouw een bouwhoogte heeft van 7 meter of minder, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

▪ **24.2.3 Gebouwen buiten het bouwvlak**

Voor gebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende voorwaarden:

- a. achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte maximaal 5 meter bedragen en mag de goothoogte maximaal 3 meter bedragen;

- b. voor de voorgevelrooilijn zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van een erker of portaal aan de voorgevel van een woning onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal $\frac{2}{3}$ van de gevellengte bedragen;
 - 2. de diepte (horizontaal) mag maximaal 1,5 meter bedragen;
 - 3. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
 - 4. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
 - 5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij er sprake is van twee aan elkaar gekoppelde erkers bij twee aaneengesloten woningen.
- c. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt dat bij ieder hoofdgebouw van een woongebouw de totale oppervlakte aan gebouwen buiten het bouwvlak maximaal 50 m² mag bedragen.

- **24.2.4 Garageboxen**

ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mogen in afwijking van het bepaalde in de artikelen 24.2.1, 24.2.2 en/of 24.2.3 garageboxen worden gebouwd en gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum oppervlakte van een garagebox bedraagt 20 m²;
- b. de maximum bouwhoogte van een garagebox bedraagt 4 meter.

- **24.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn bedraagt 1 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings achter de voorgevelrooilijn bedraagt 2 meter;

- c. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 6 meter;
- d. voor overkappingen gelden de bouwregels voor gebouwen als opgenomen in dit artikel 24;
- e. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 5 meter.

- **24.3 Afwijken van de bouwregels**

- **24.3.1 Afwijkingsregels**

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

- a. lid 24.2.2 onder e, voor het bouwen van hoofdgebouwen tot op de zijdelingse perceelsgrenzen;
- b. lid 24.2.3 onder a, voor het buiten het bouwvlak uitbreiden van een gebouw dat binnen het bouwvlak aanwezig is tot een bouw- en goothoogte die maximaal gelijk is aan de aanwezige bouw- en goothoogte van het uit te breiden gebouw binnen het bouwvlak;
- c. lid 24.2.3 onder b voor het bouwen van een gebouw of overkapping voor de voorgevelrooilijn, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
 - 2. de afstand tot openbaar toegankelijk gebied bedraagt minimaal 2 meter;
 - 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.
- d. lid 24.2.3 onder c, voor een gezamenlijk oppervlak van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m² per hoofdgebouw van een woongebouw, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel van het woongebouw niet meer bedraagt dan 50%;
- e. lid 24.2.5, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings voor de voorgevelrooilijn tot een maximum van 2 meter;

- f. lid 24.2.5, onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn tot een maximum van 3 meter;
- g. lid 24.2.5, onder c, voor een bouwhoogte van vlaggenmasten tot een maximum van 10 meter;
- h. lid 24.2.5 onder e, voor het realiseren van een bouwwerk ten behoeve van beeldende kunst met een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 32.2.

- **24.4 Specifieke gebruiksregels**

- **24.4.1 Algemeen**

- a. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 28.2.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt, in aanvulling op het bepaalde in lid 28.1, in ieder geval gerekend:
 - 1. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg;
 - 2. het gebruik van gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige wooneenheid;
 - 3. het gebruik van garageboxen voor iedere vorm van wonen;
 - 4. het gebruik van gebouwen als kamerverhuurpand.

- **24.4.2 Voorwaardelijke verplichting Broekheurnerweg 26 -28**

Het is niet toegestaan binnen de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - met lettercode b" de bouwwerken als bedoeld in lid 24.1 in gebruik te nemen of te hebben, indien niet is voorzien in de uitvoering en instandhouding van de realisatie van de geluidwerende maatregelen, overeenkomstig het in bijlage 3 bij de regels opgenomen rapport "Akoestisch onderzoek 2 woningen Broekheurnerweg te Enschede", projectnummer 19.032, van Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing (waaronder de uitvoering en instandhouding van een geluidsscherm van 2 meter hoog met een massa van minimaal 10 kg/m²).

- **24.5 Afwijken van de gebruiksregels**

- **24.5.1 Afwijkingsregels**

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

- a. lid 24.1, onder c, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende [Lijst van Bedrijfstypen \(Bijlage 1\)](#) dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel 24.1, onder c, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten.

- **24.5.2 Toepassingscriteria**

Een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt uitsluitend verleend onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 32.2.

- **24.6 Wijzigingsbevoegdheid**

- **24.6.1 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen door het toevoegen en/of het veranderen of verwijderen van een bouwvlak en behoefte van maximaal 1 woning.

- **24.6.2 Toepassingscriteria**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 32.2 (algemene procedureregels) geldt dat een wijzigingsplan als bedoeld in lid 24.6.1 alleen kan worden vastgesteld als:

- a. voldaan wordt aan het bepaalde in artikelen 29 (algemene aanduidingsregels) en artikel 33 (parkeren en waterhuishouding) ;
 - b. de toegestane bouwhoogte van de woningen maximaal 10 meter bedraagt;
 - c. de woningen gebouwd moeten worden in de voorgevelrooilijn;
 - d. is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de woonfunctie en dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;

- e. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is;
- f. het plan is getoetst aan de beleidsregel 'Geluidnota Enschede' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
- g. omliggende bedrijven en voorzieningen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad en ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;
- h. voor het overige het bepaalde in artikel 24 ten aanzien van de bestemming “Wonen” van overeenkomstige toepassing is.