



TE HUUR

PRAKTIJKRUIMTE IN GEZONDHEIDSCENTRUM

Jacob Roggeveenstraat 45, Glanerbrug

Vragen? Bel Elizabeth Molema | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan, een praktijkruimte in een gezondheidscentrum aan de Jacob Roggeveenstraat 45 te Glanerbrug. De ruimte maakt deel uit van een kleinschalig gezondheidscentrum waarin diverse zorgverleners zijn gevestigd.

Het object is gelegen in een woonwijk in Glanerbrug, nabij de Duitse grens, en is goed bereikbaar met zowel eigen vervoer als het openbaar vervoer. Rondom het gebouw is bovendien ruime parkeergelegenheid aanwezig.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Glanerbrug 2010" met als bestemming "Maatschappelijk".

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

Kadastraal

Gemeente	Lonneker
Sectie	F
Nummer	6681

Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 38 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte (bruto) *
begane grond	praktijkruimte	Ca. 38 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.

* Het bruto oppervlakte is onderverdeeld in ca. 28 m² praktijkruimte en ca. 10 m² onverdeeld aandeel in de algemene ruimte.



OPLEVERINGSNIVEAU

De kamers worden opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

Algemeen

- PVC-vloer
- Vloerverwarming
- Systeemplafond met ledverlichting
- Mechanische ventilatie
- Pantry met wateraansluiting
- Gedeelde wachtruimte

Service

Huurder voldoet een voorschot voor o.a. de navolgende leveringen en diensten:

- G/W/E verbruik
- Schoonmaak algemene ruimtes
- Onderhoud installaties
- Internetaansluiting
- Vaste lasten onroerend goed
- Afvalverwerking
- Alarm installatie en bewaking



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 620,-- per maand, **NIET** te vermeerderen met btw.

Servicekosten

€ 80,-- per m² per jaar (incl. bijdrage zonnepanelen)

Huurtermijn

Huurtermijnen in overleg.

Verlengingstermijn

In overleg.

Opzegtermijn

6 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

Er is geen sprake van een verhuur met btw.

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 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 aan de Jacob Roggeveenstraat 45 is goed bereikbaar met eigen vervoer. De locatie bevindt zich nabij de Gronausestraat en biedt een snelle verbinding richting zowel Enschede als de Duitse grens. Met enkele minuten van de oprit richting de A35,

Omgevingsfactoren / Locatieaanduiding

Het object is in een wijk aan de oostzijde van Enschede nabij de grens met Duitsland. In de directe omgeving bevinden zich diverse lokale ondernemers en kleinschalige bedrijfsactiviteiten zoals de Apotheek de Eekmaat, Albert Heijn en de Jumbo.

Parkeren

Er is ruim voldoende parkeergelegenheid rondom 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 m² zijn kernbegrippen.



Elizabeth Molema
053 485 22 44

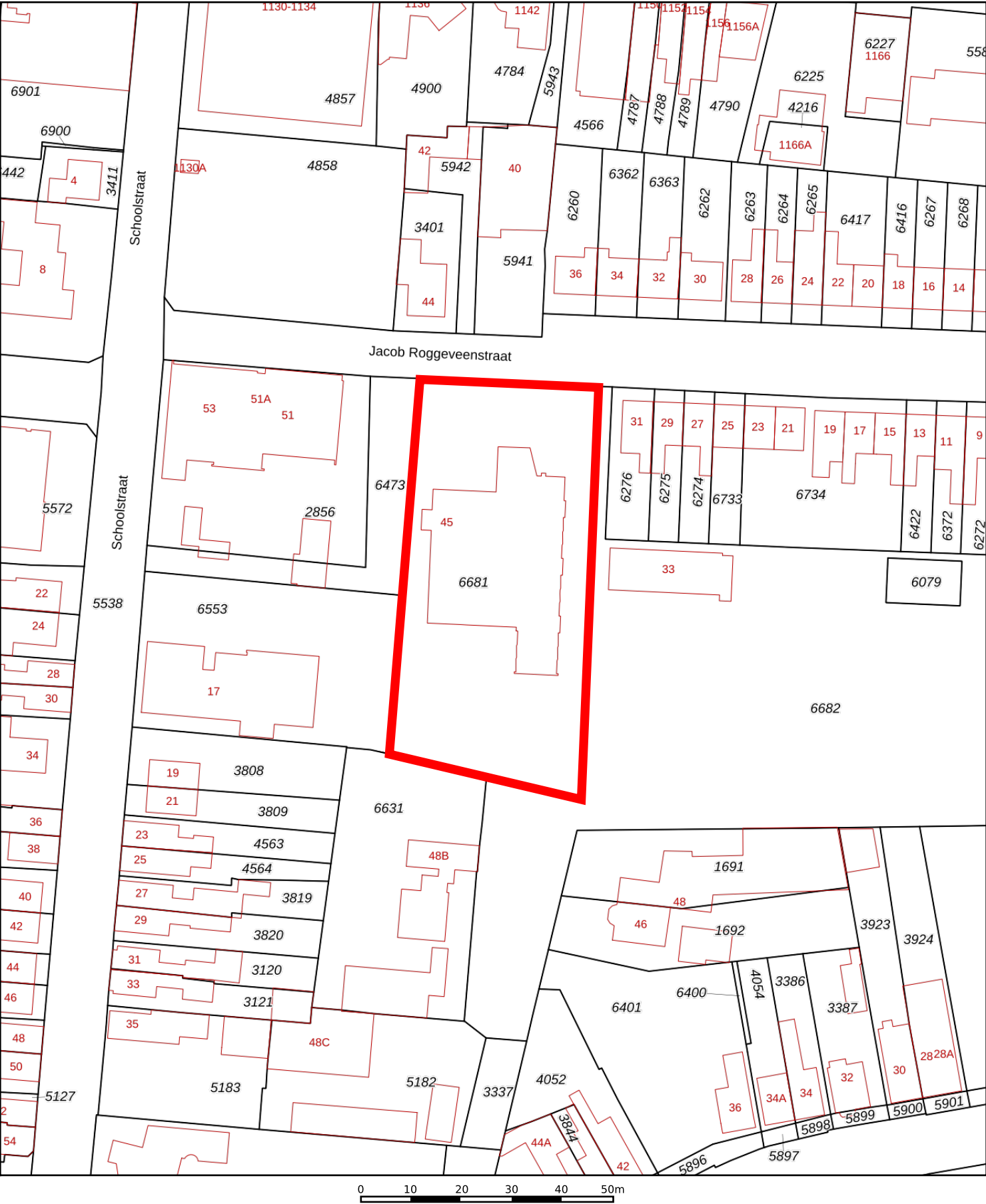


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Lonneker

Sectie F

Perceel 6681

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 mei 2025

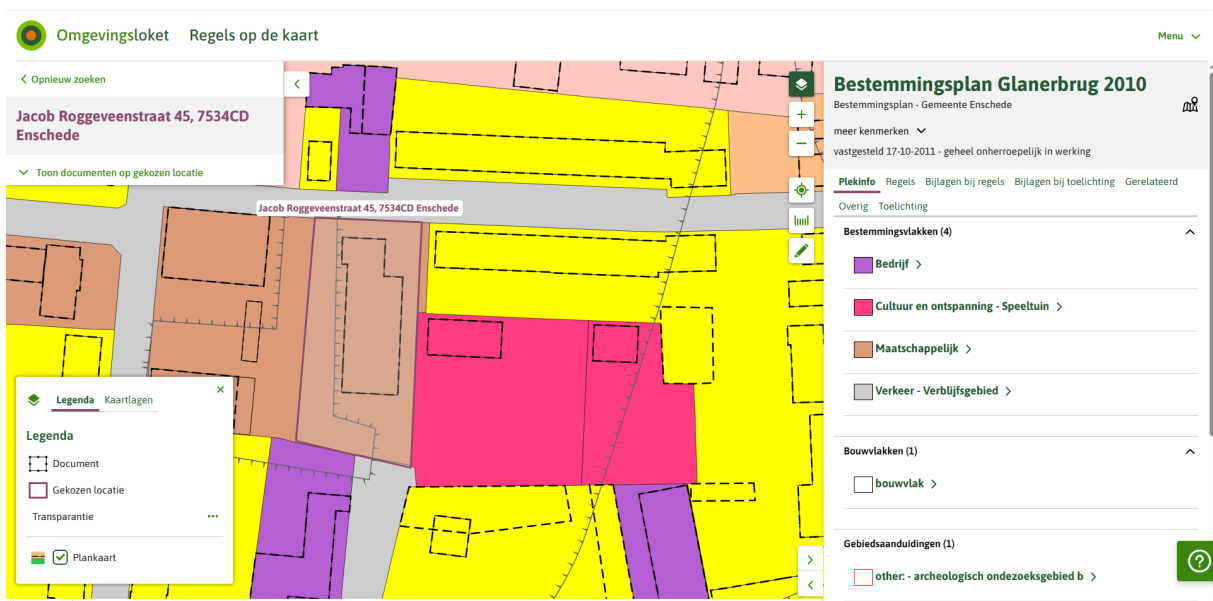
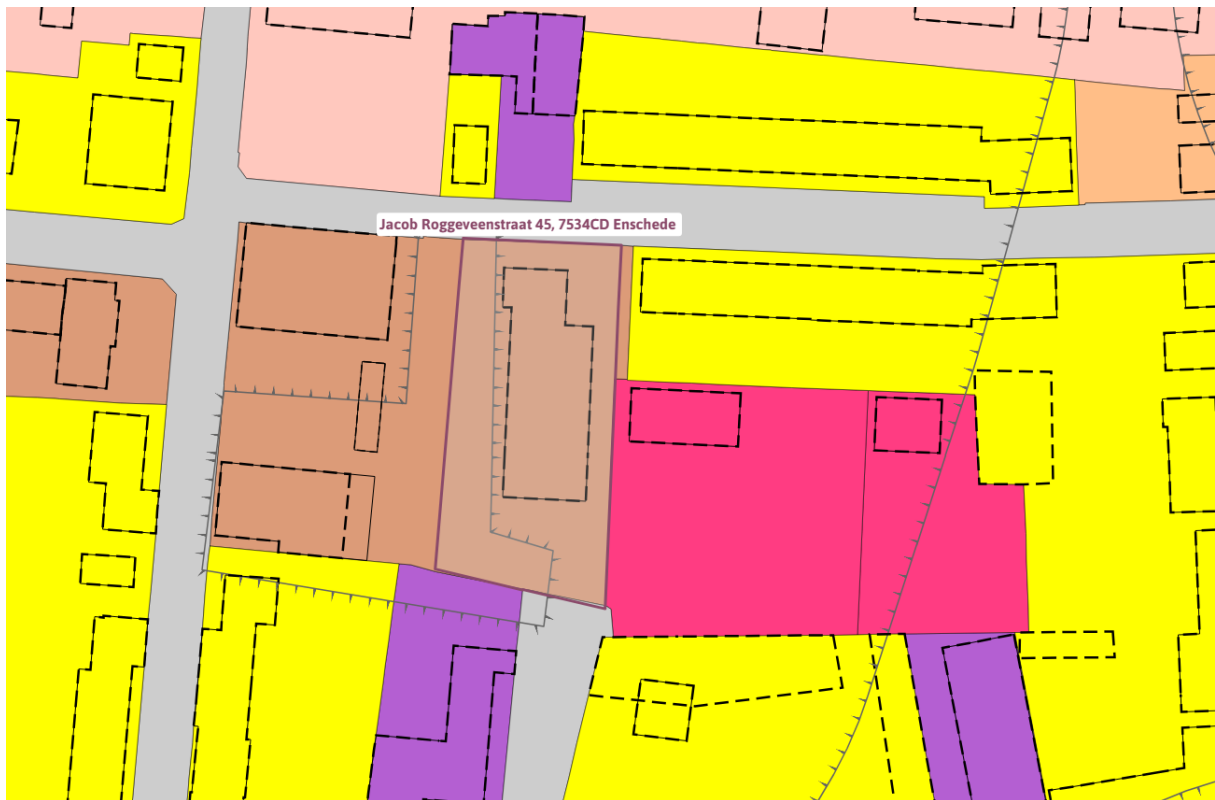
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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





Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- **artikel 15 Maatschappelijk**

Kenmerken en kaartgegevens tonen

- **15.1 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 "zorgwoning" zijn zorgwoningen toegestaan.

- **15.2 Bouwregels**

- **15.2.1 Algemeen**

- a. Op de voor “Maatschappelijk” aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 15.1.
 - b. Ter plaatse van de aanduiding “maximum bebouwingspercentage” mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden.
 - c. Ter plaatse van de aanduiding “bebouwingspercentage terrein” mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden.

- **15.2.2 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 goothoogte en de bouwhoogte niet worden overschreden.

▪ 15.2.3 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 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig mag zijn.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduidingen "maximum bebouwingspercentage" en "bebouwingspercentage terrein" bijbehorende bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen vrijstaande bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" worden gerealiseerd;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen.

▪ 15.2.4 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.

▪ **15.2.5 Nutsvoorzieningen**

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

▪ **15.2.6 Bestaande bebouwing**

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 15.2.1, 15.2.2, 15.2.3, 15.2.4 en/of 15.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

▪ **15.3 Afwijken van de bouwregels**

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

- a. lid 15.2.1, 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 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 15.1, onder a, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
- b. lid 15.2.3, 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 15.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;

d. lid 15.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter;

e. lid 15.2.6, 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 goot- en bouwhoogte niet toenemen.

De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

y. de woonsituatie;

z. het straat- en bebouwingsbeeld;

aa. de verkeersveiligheid;

bb. de sociale veiligheid;

cc. de milieusituatie;

dd. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

▪ **15.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.1, 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 15.1, onder a, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen.

▪ **15.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

- a. Op de locatie Redemptoristenpark 1 mag de bestaande bebouwing met de bestemming "Maatschappelijk" niet worden gesloopt. De reden van dit verbod is dat verzekerd moet zijn dat

voorafgaand aan sloop de noodzakelijke ecologische maatregelen worden uitgevoerd overeenkomstig de in bijlage 3 van deze planregels opgenomen rapportage "Activiteitenplan Spoorbaanstraat Glanerbrug" (rapportnr. 10106165, Econsultancy d.d. 17 januari 2011).

- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het onder a genoemde verbod, indien uit een rapportage van een ecologisch adviesbureau blijkt dat de onder a bedoelde ecologische maatregelen worden uitgevoerd en op basis daarvan geconcludeerd kan worden dat een aanvraag om ontheffing ex artikel 75 Flora- en faunawet niet noodzakelijk is.

▪ **15.6 Wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. het verwijderen van de aanduiding "zorgwoning", indien:

1. 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;
2. 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 wijzigingsbevoegdheid, 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.