

## Stadscampus Connect-U



Where business meets talent

Stadscampus in het centrum van Enschede

## TE HUUR

Diverse “turn-key” kantoorruimten

Oppervlakten v.a 79 m<sup>2</sup> tot 290 m<sup>2</sup>

**Stadscampus Connect-U**  
**Ariënsplein 1, Enschede**

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44





## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan “turn-key”, flexibel in te delen en hoogwaardig ingerichte kantoorruimte gelegen op Stadscampus Connect-U (Ariënsplein 1 ) in het centrum van Enschede. De historische locatie, het voormalige ziekenhuis, is reeds grotendeels getransformeerd dat een vanzelfsprekende kruisbestuiving tussen ondernemers, professionals, onderzoekers, docenten, studenten en bewoners ontstaat. Een broedplaats voor talent, innovatie en business development. Stadscampus Connect-U mixt de functies werken, leren, wonen, ontspannen en ontmoeten.

Stadscampus Connect-U is dé plek waar u talenten vindt en bindt. Saxion en het ROC van Twente en hun spin-offs versterken ter plekke de netwerken met de bedrijven. Er zijn 276 ingerichte studentenwoningen. Het gebouw is voor het bedrijfsleven voorzien van co-working ruimten en serviced werkplekken voor start-ups, ZZP-ers, flexwerker en het MBK, woon-werkstudio's voor starters en hedendaagse funky landschapskantoren.

De hedendaagse, funky landschapskantoren zijn gesitueerd op de 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping in de vleugel aan de zuidzijde van het complex en flexibel in te delen. Het ruwe, industriële betonkarakter blijft behouden. De kantoorvleugel staat in rechtstreekse verbinding met het hart van de co-working ruimten. Er is ook direct contact mogelijk via een inpandige verbinding met de kennisinstellingen. Voor grotere bedrijven en corporates dé kans om zich te verbinden met talent, studenten, onderzoekers en docenten, te innoveren en door te ontwikkelen.

Stap in Stadscampus Connect-U!





## OBJECT

### Bestemmingsplan

Volgens het vigerende bestemmingsplan "Stadscampus Ariënsplein" met als bestemming volgens artikel 3 "Gemengd Stadscampus" met als hoofdfuncties: leren, werken en wonen. (zie ook bijlagen).

### Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	H
Nummer(s)	1329 en 1593 (gedeeltelijk)

### Bouwjaar

Oorspronkelijk bouwjaar 1914, sinds 2022 getransformeerd tot een moderne stadscampus.

## Indeling en oppervlakte(en)

Momenteel zijn de volgende units beschikbaar voor de verhuur.

Bouwdeel 12	Omschrijving	Oppervlakte
1 <sup>e</sup> verdieping	Unit 1.08-1.09-1.10	ca. 242 m <sup>2</sup>
2 <sup>e</sup> verdieping	Unit 2.03	ca. 79 m <sup>2</sup>
Bouwdeel 6	Omschrijving	Oppervlakte
1 <sup>e</sup> verdieping	Unit 6.1.01	ca. 290 m <sup>2</sup>
2 <sup>e</sup> verdieping	Unit 6.2.01	ca. 234 m <sup>2</sup>
3 <sup>e</sup> verdieping	Unit 6.3.01	ca. 248 m <sup>2</sup>
Totaal		ca. 1.093 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.

Deelverhuur is mogelijk vanaf 79 m<sup>2</sup>.

Groter huren? Ook dat is mogelijk. De kantoorruimte kan dan geheel naar uw wens worden opgeleverd. Graag gaan wij hierover met u in gesprek !

Kleiner huren? Het aanbod kantoorruimtes varieert, vraag gerust naar de mogelijkheden !





## OPLEVERINGSNIVEAU

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

### Kantoorruimte

- stadsverwarming
- LED-verlichting
- scheidingswanden (in overleg)
- vloerbedekking / PVC (in overleg)
- ruim daglichttoetreding
- luchtbehandeling i.c.m. airco/topkoeling
- sanitaire voorzieningen

### Algemeen

- centrale entree
- bemande balie functie
- mogelijkheid tot het gebruik van de gemeenschappelijke vergaderzalen
- mogelijkheid tot horeca





### Overige voorzieningen

- (betaald) parkeren op eigen terrein
- glasvezel
- binnentuin

### Overige informatie

Wie wil presteren, moet ook ontspannen. Stadscampus Connect-U biedt naast werken en wonen ruimte voor ontspanning. Sporten, relaxen, uitgaan, ontmoeten, cultuur, horeca en retail. Juist deze faciliteiten zorgen voor verbinding met Enschede, met de omgeving. Stadscampus Connect-U is dé plek om evenementen te organiseren in het centrum van Enschede.





## HUURGEGEVENS

### Huurprijs (afhankelijk van de oppervlakte)

#### Oppervlakte < 50 m<sup>2</sup>

€ 215,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw (casco kantoorruimte).

#### Oppervlakte > 50 m<sup>2</sup> - < 100 m<sup>2</sup>

€ 205,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw (casco kantoorruimte).

#### Oppervlakte > 100 m<sup>2</sup> - < 200 m<sup>2</sup>

€ 195,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw (casco kantoorruimte).

#### Oppervlakte > 200 m<sup>2</sup> - < 500 m<sup>2</sup>

€ 185,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw (casco kantoorruimte).

#### Oppervlakte > 500 m<sup>2</sup>

€ 175,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw (casco kantoorruimte).

### Servicekosten

€ 50,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw.

De servicekosten worden vermeerderd met € 25,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw o.a. voor schoonmaak algemene ruimtes, glasbewassing, (camera)bewaking, huismeester, tuinonderhoud, koffie/thee faciliteiten en printen.





### **Huurtermijn**

In overleg. Flexibel huren is mogelijk.

### **Verlengingstermijn**

In overleg.

### **Opzegtermijn**

In overleg.

### **BTW**

Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-vervangende opslag worden berekend.

### **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

### Toplocatie

Stadscampus Connect-U (Ariënsplein 1, Enschede) is een wereldplek in het stadscentrum van Enschede, in Twente en de Euregio.

Enschede is de grootste stad van Overijssel en naar inwonertal de 14e gemeente van Nederland. De stad bruist, heeft ruimte en uitstekende voorzieningen. De Oude Markt met gezellige kroegen en terrassen, Saxion en het ROC van Twente, de supermarkt, sportfaciliteiten, een uitdagend cultureel aanbod zijn in de directe nabijheid.

### Bereikbaarheid

De kantoorruimten zijn optimaal bereikbaar per fiets en te voet. Het bus- en treinstation is op circa 2 minuten loopafstand gelegen.

Ook met het eigen vervoer zijn de kantoorruimten goed te bereiken. Verschillende uitvalswegen zijn direct nabij gelegen. De Rijkssnelweg A35/A1 richting Amsterdam en Duitsland is eenvoudig en snel bereikbaar via de singels en uitvalswegen, zoals de Zuiderval en de Westerval.

### Parkeren

Betaald parkeren op eigen terrein bestaat tot de mogelijkheden. Op het maaiveld rondom het gebouw zijn circa 71 parkeerplaatsen. In de parkeerkelder onder het gebouw zijn nog eens 105 parkeerplaatsen (betaald) beschikbaar. Daarnaast is er ruim de mogelijkheid tot het plaatsen van fietsen.



## OVERIGE INFORMATIE

### Aanvaarding

Aanvaarding per direct.

### Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

### Informatie

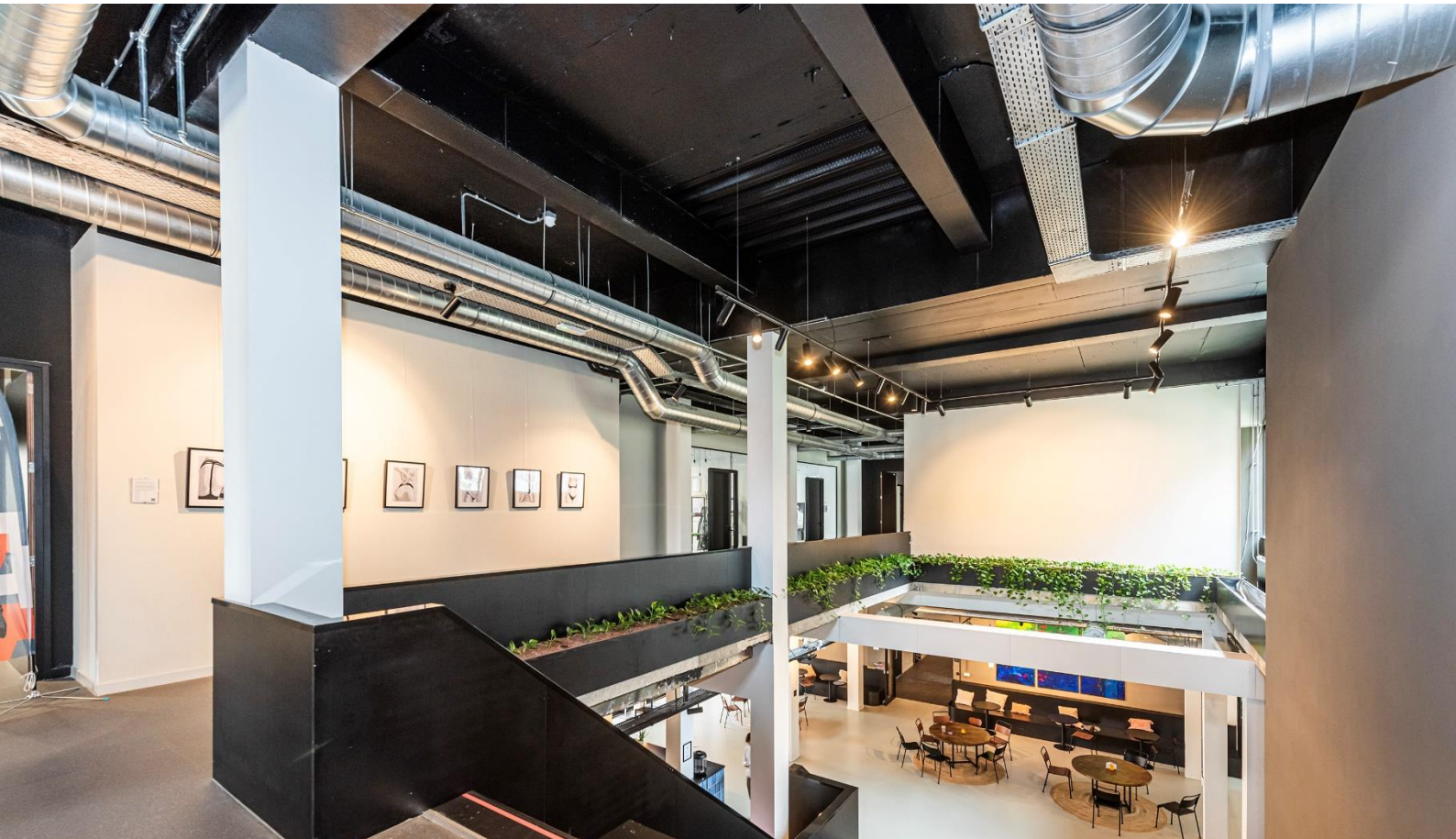
Kijk voor meer informatie en een impressie op [www.connect-u.nl](http://www.connect-u.nl). Meld u op de website aan voor de digitale nieuwsbrief en blijf op de hoogte van ontwikkelingen op Stadscampus Connect-U. Ook volgt u Stadscampus Connect-U op LinkedIn, Facebook en Instagram.

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.





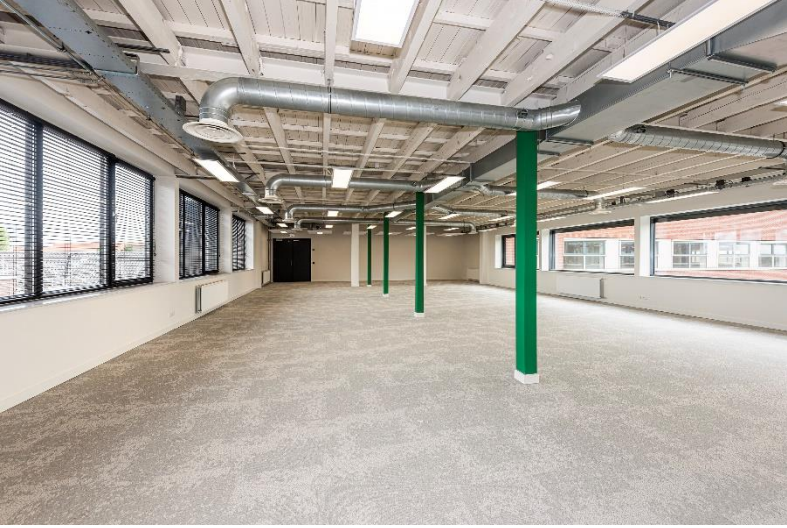




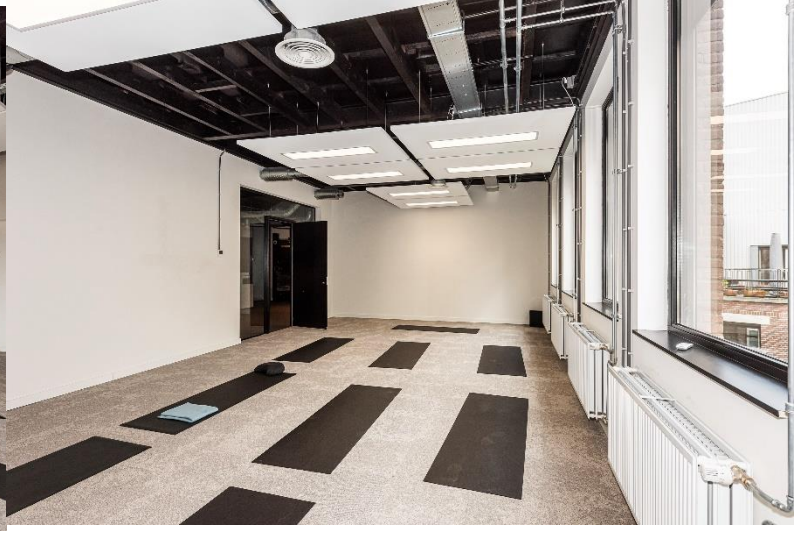




















## OVER ONS

### 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



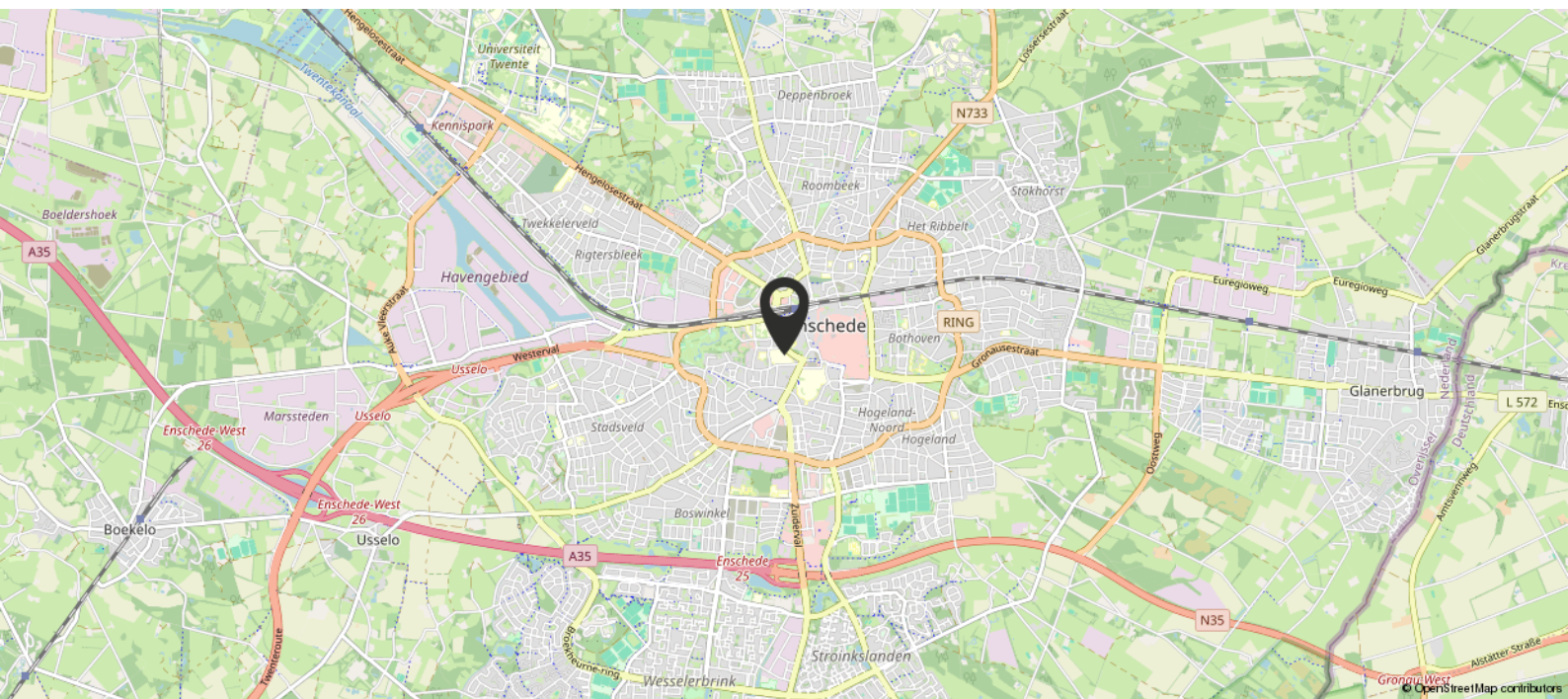
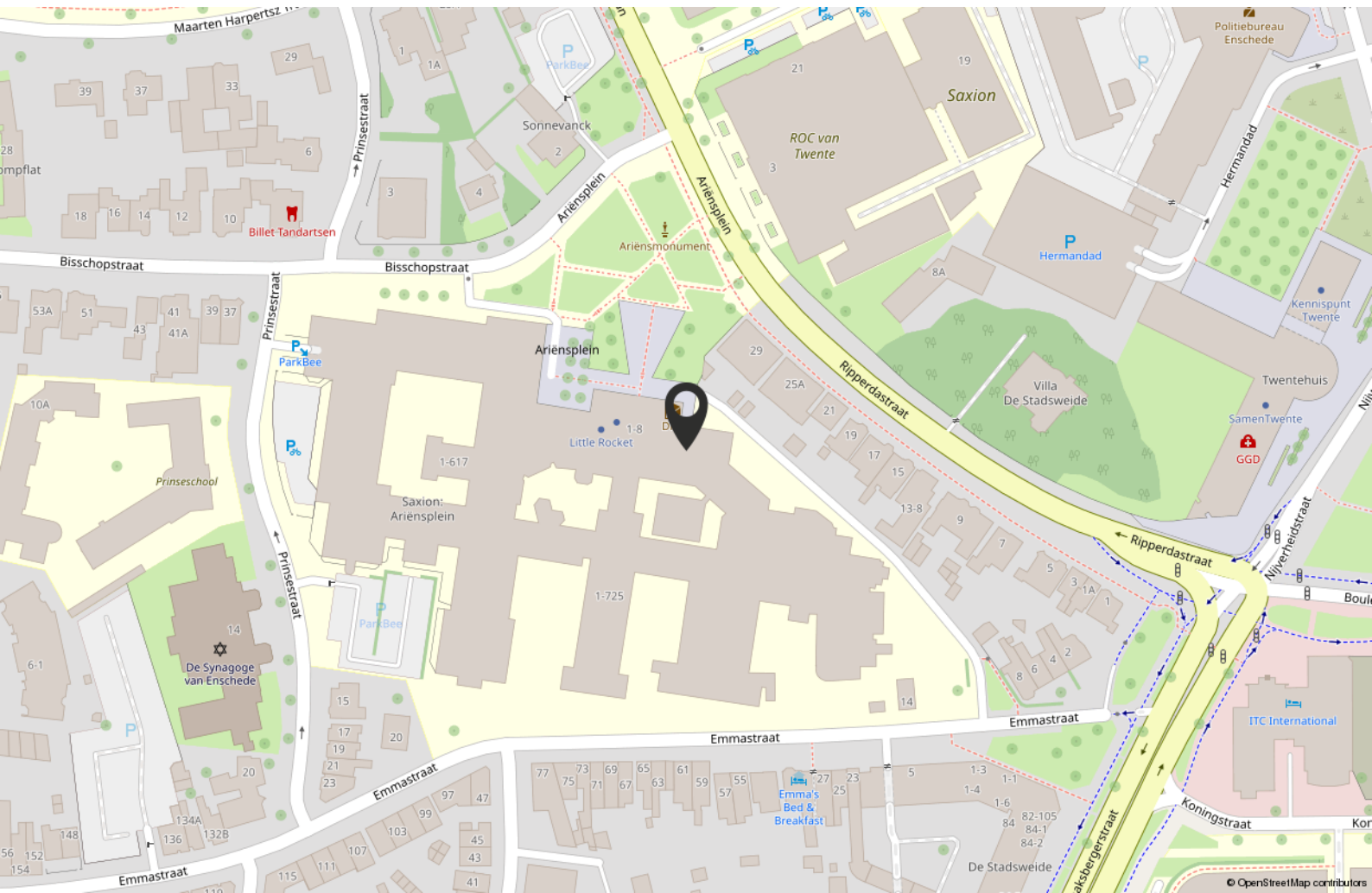
**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars



## BIJLAGEN

---









Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
De werkelijke situatie kan afwijken van deze tekening.  
Alle maten en indelingen zijn hierdoor indicatief.  
Maatvoeringen in het werk meten/controleren.

**som** = bedenkt  
begeleid  
beheert  
vastgoed

Enschede, Enschedesestraat 2, 7575 AB Oldenzaal, (0031)541 760 050, info@somis.nl

Project:	20131_Enschede_Connect-U	Schaal:	1:100
Locatie:	Ariensplein 1 te Enschede	Formaat:	A1
Opdrachtgever:	XL NL 1 Cooperatie U.A.	Getekend:	EKZ
Tekening:	20131_Enschede_BD12_TO_1.01-VVO	Datum:	02-02-2021
Status:	1e verdieping - Verhuikbaar oppervlak		

Revisie:  
Datum wijziging:      Wijziging:      Getekend:



2e VERDIEPING BD 12  
VVO

Oppervlaktes	m <sup>2</sup>
2e verd. BD 12	1183,96
BVO 2e verd	1068,70
VVO gebruiksruimtes	1068,70
Gebuiksruimtes	
2.01 Robert De Groot - kantoor	57,33
2.02 Robert De Goot	29,74
2.03 Twensoc - 2	77,93
2.04 Twisted Bytes - 2	29,96
2.05 huurder 2	22,94
2.06 Vizier - 2	64,43
2.07 spreekkamer	16,13
2.10 Medistap-2	64,58
2.11 ruimte n.t.b.	31,57
2.12 Innovadoo	47,74
2.13 Studio Zoem	43,12
2.14 Wunderbar	42,92
2.15 Sorps - 2	79,15
2.19 Atelier Ron-2	64,79
2.23 Huurder 3	49,40
totaal	721,73
Gemeenschappelijke ruimtes	
2.22 spreekhoek	14,58
2.21 spreekhoek	14,58
totaal	29,17
Overige ruimtes	
sanitair	
2.20 toiletgroep / douche	12,44
wc best	8,32
hor. verkeer	
2.17 gem. verkeer 1	147,86
2.08 gem. verkeer	84,30
2.18 gem. verkeer 2	64,88
totaal	297,04
niet verhuubar	
2.21 techniek -2	8,54
excl. glaslijn	



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
De werkelijke situatie kan afwijken van deze tekening.  
Alle maten en indelingen zijn hierdoor indicatief.  
Maatvoeringen in het werk meten/controlleren.

**som** = bedenkt  
begeleidt  
beheert  
vastgoed

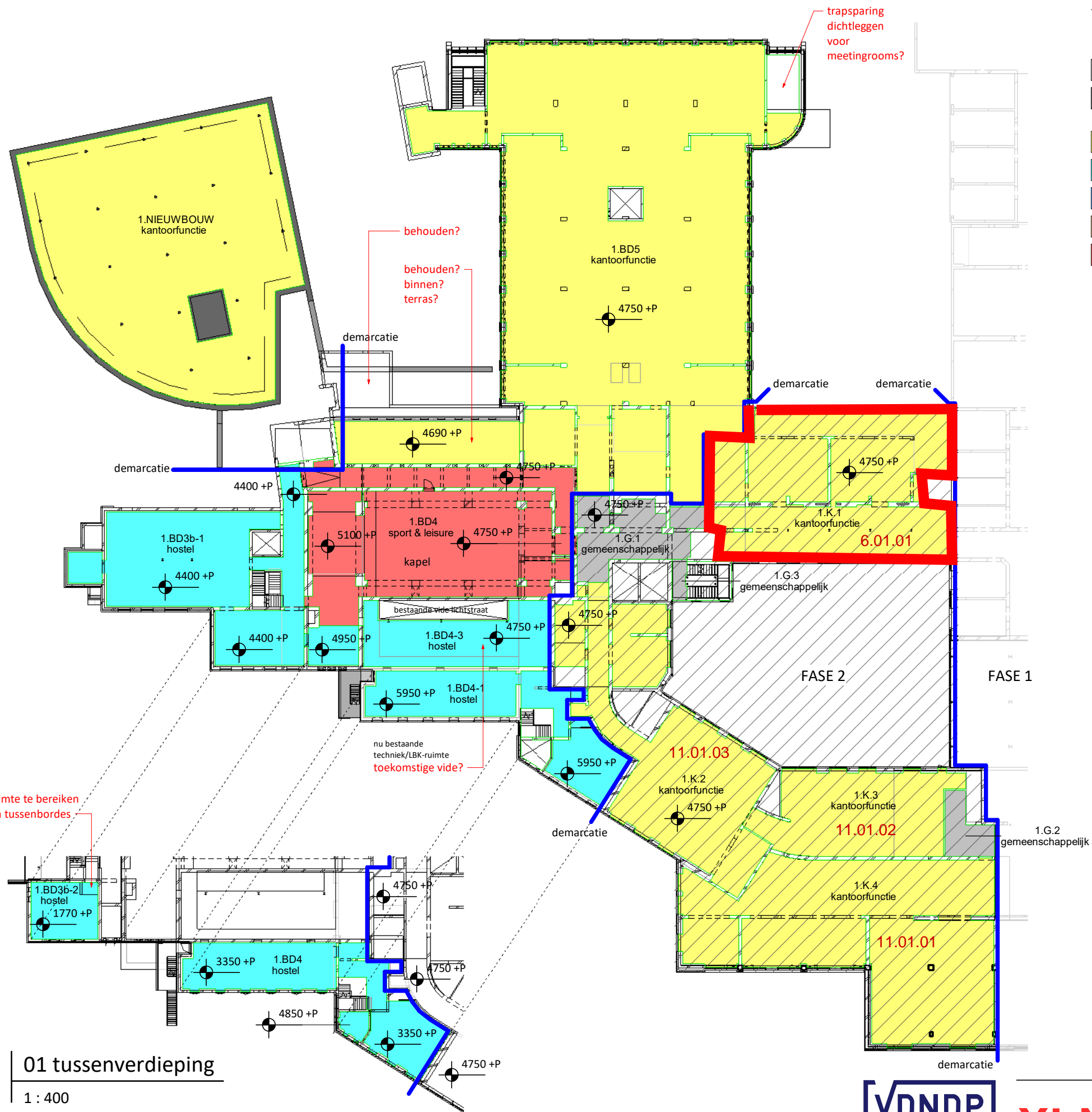
Enschedeestraat 2, 7575 AB Oldenzaal, (0031)541 760 050, info@somis.nl

Project: 20131\_Enschede\_Connect-U  
Locatie: Ariensplein 1 te Enschede  
Opdrachtgever: XL NL 1 Coöperatie U.A.

Tekening: 20131\_Enschede\_TO\_1.02-VVO\_2e verd  
Status: VVO  
Schaal: 1:100  
Formaat: A1  
Getekend: EKZ  
Datum: 24-02-2021

Revisie:  
Datum wijziging: Wijziging: Getekend:





### VVO

- gemeenschappelijk
- overige gebruiksfunctie
- kantoorfunctie
- hostel
- fietsenstalling
- supermarkt
- sport & leisure

VVO - 1e verdieping			
nummer	bouwdeel	functie	opp.
1.BD3b-1	3b	hostel	212.42 m <sup>2</sup>
			212.42 m <sup>2</sup>

0.BD4-4	4	hostel	Not Placed
1.BD4	4	sport & leisure	305.97 m <sup>2</sup>
1.BD4-1	4	hostel	116.11 m <sup>2</sup>
1.BD4-2	4	hostel	17.97 m <sup>2</sup>
1.BD4-3	4	hostel	87.65 m <sup>2</sup>
1.BD4-4	4	kantoorfunctie	68.06 m <sup>2</sup>
			595.76 m <sup>2</sup>

1.BD5	5	kantoorfunctie	987.15 m <sup>2</sup>
			987.15 m <sup>2</sup>

1.G.1	6	gemeenschappelijk	63.86 m <sup>2</sup>
1.G.3	6	gemeenschappelijk	5.46 m <sup>2</sup>
1.K.1	6	kantoorfunctie	290.79 m <sup>2</sup>
			360.10 m <sup>2</sup>

1.G.2	11	gemeenschappelijk	20.18 m <sup>2</sup>
1.K.2	11	kantoorfunctie	252.49 m <sup>2</sup>
1.K.3	11	kantoorfunctie	134.71 m <sup>2</sup>
1.K.4	11	kantoorfunctie	360.82 m <sup>2</sup>
			768.20 m <sup>2</sup>
			2923.63 m <sup>2</sup>

VVO - 1e verdieping_nieuwbouw		
nummer	functie	opp.
1.NIEUWBOUW	kantoorfunctie	538.62 m <sup>2</sup>

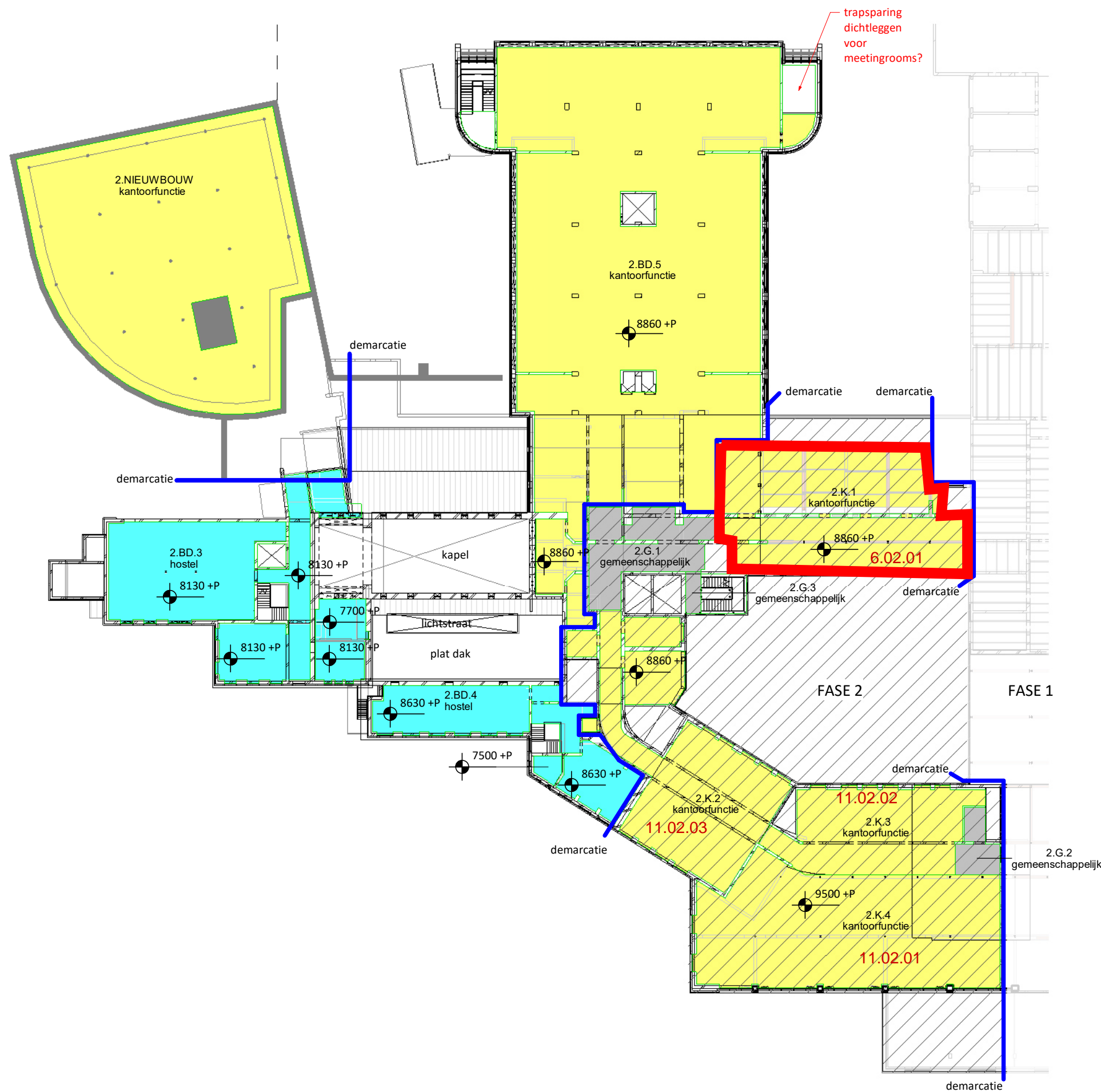
### 01 tussenverdieping

1 : 400



project: **ARIËNSPLEIN - CONNECT U** Enschede, Ariënsplein  
 datum: 2023-01-23 status: **CONCEPT**  
 onderdeel: **VVO 01 EERSTE VERDIEPING** project nr: 21-1092 fase:  
 (formaat) schaal: (A3) 1:400 tekening nr: **BD-901-03** DO





## VVO

- gemeenschappelijk
- overige gebruiksfunctie
- kantoorfunctie
- hostel
- fietsenstalling
- supermarkt
- sport & leisure

### VVO - 2e verdieping

nummer	bouwdeel	functie	opp.
2.BD.3	3b	hostel	221.66 m <sup>2</sup>
			221.66 m <sup>2</sup>
2.BD.4	4	hostel	123.61 m <sup>2</sup>
2.BD.5	4	hostel	35.17 m <sup>2</sup>
			158.78 m <sup>2</sup>
2.BD.5	5	kantoorfunctie	984.70 m <sup>2</sup>
			984.70 m <sup>2</sup>
2.G.1	6	gemeenschappelijk	71.00 m <sup>2</sup>
2.G.3	6	gemeenschappelijk	5.64 m <sup>2</sup>
2.K.1	6	kantoorfunctie	234.93 m <sup>2</sup>
			311.56 m <sup>2</sup>
2.G.2	11	gemeenschappelijk	18.27 m <sup>2</sup>
2.K.2	11	kantoorfunctie	220.93 m <sup>2</sup>
2.K.3	11	kantoorfunctie	132.21 m <sup>2</sup>
2.K.4	11	kantoorfunctie	294.76 m <sup>2</sup>
			666.16 m <sup>2</sup>
			2342.86 m <sup>2</sup>

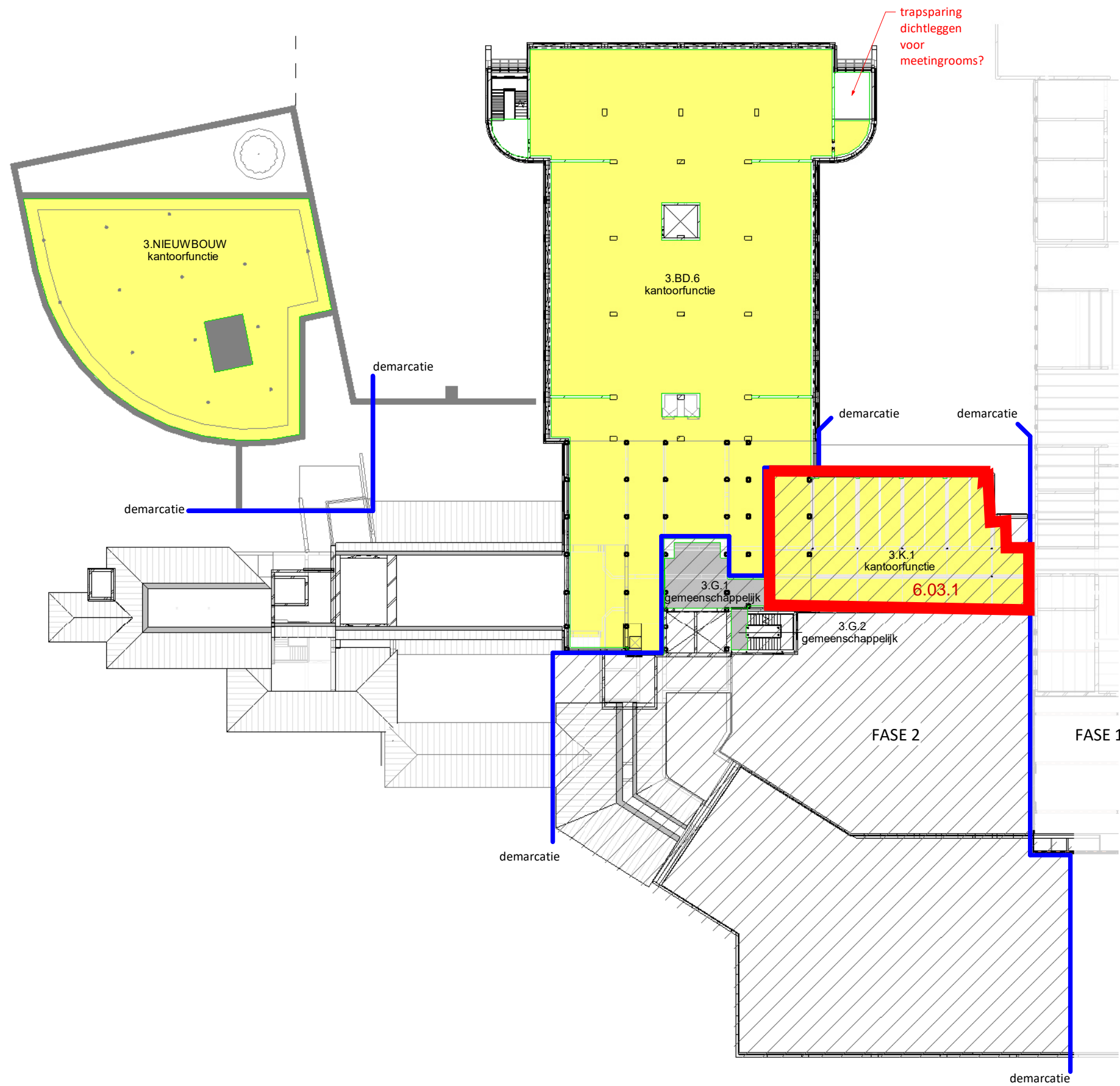
### VVO - 2e verdieping\_nieuwbouw

nummer	functie	opp.
2.NIEUWBOUW	kantoorfunctie	538.62 m <sup>2</sup>



project:	<b>ARIËNSPLEIN - CONNECT U</b>	datum:	2023-01-23	status:	
	Enschede, Ariënsplein	wijziging:	-		CONCEPT
onderdeel:	VVO 02 TWEEDE VERDIEPING	project nr.:	21-1092		fase:
(formaat) schaal:	(A3) 1:400	tekening nr.:	BD-901-04		DO





## VVO

- gemeenschappelijk
- overige gebruiksfunctie
- kantoorfunctie
- hostel
- fietsenstalling
- supermarkt
- sport & leisure

VVO - 3e verdieping			
nummer	bouwdeel	functie	opp.
3.BD.6	5	kantoorfunctie	1030.57 m <sup>2</sup> 1030.57 m <sup>2</sup>
3.G.1	6	gemeenschappelijk	37.37 m <sup>2</sup>
3.G.2	6	gemeenschappelijk	5.14 m <sup>2</sup>
3.K.1	6	kantoorfunctie	248.03 m <sup>2</sup> 290.53 m <sup>2</sup> 1321.11 m <sup>2</sup>


VVO - 3e verdieping_nieuwbouw		
nummer	functie	opp.
3.NIEUWBOUW	kantoorfunctie	413.88 m <sup>2</sup>



project:	<b>ARIËNSPLEIN - CONNECT U</b>	datum:	2023-01-23	status:	
	Enschede, Ariënsplein	wijziging:	-		CONCEPT
onderdeel:	VVO 03 DERDE VERDIEPING	project nr:	21-1092		fase:
(formaat) schaal:	(A3) 1:400	tekening nr:	BD-901-05		DO





<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Enschede</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 1593</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 2022  
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.



**Ruimtelijkeplannen.nl**

PLANNING OF -NUMMER

ADRES

Ariënsplein 1

**Ariënsplein 1, 7511JX Enschede**

GEMEENTE (15) PROVINCIE (35) RUIK (29)

**BESTEMMINGSPANNEN**

- G** Voorbereidingsbesluit onzelfstandige bewoning 2021  
voorbereidingsbesluit vastgesteld (2021-09-27)
- G** Kwalitatief sturen op appartementen  
bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2019-09-30)
- G** **Stadscampus Ariënsplein**  
bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2019-07-08)
- G** **Parkeren Enschede**  
bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2019-03-11)
- G** **Onzelfstandige Bewoning Enschede**  
bestemmingsplan deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2017-11-13)
- G** **Cultuurhistorie**  
bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2017-02-06)

**STRUCTUURVISIES**

- Verbeig plannen

**Stadscampus Ariënsplein**  
gemeente Enschede  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2019-07-08)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257568.8, 471110.6

Enkelbestemming  
Gemengd - Stadscampus

Bouwvlak

Maatvoering  
maximum bouwhoogte: 15 m



## ARTIKEL 3 GEMENGD - STADSCAMPUS

### 3.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

#### 3.1.1 HOOFDFUNCTIES

De voor 'Gemengd – Stadscampus' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. leren;
- b. werken, met dien verstande dat:
  1. de bedrijfsactiviteiten inclusief opslag in pandig plaatsvinden;
  2. per werklocatie 20% van het vloeroppervlak mag worden gebruikt voor de verkoop van ter plekke vervaardigde producten en/of goederen die zijn gerelateerd aan de betreffende bedrijfsactiviteit, met een maximum van 100 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak per werklocatie;
  3. als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten tevens ondergeschikte kleinschalige horeca is toegestaan.
- c. wonen, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat het wonen is beperkt tot de volgende woonvormen:
  1. zelfstandige wooneenheden voor de huisvesting van studenten;
  2. ruimten voor short-stay;
  3. woon-werk eenheden;
- d. combinaties van leren en werken;
- e. de bij de in dit lid genoemde doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuisen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' is tevens een kamerverhuurpand toegestaan.

#### 3.1.2 ONDERSTEUNENDE FUNCTIES

- a. De voor 'Gemengd - Stadscampus' aangewezen gronden zijn ondersteunend en gerelateerd aan de in lid 3.1.1 genoemde hoofdfuncties mede bestemd voor:
  1. sporten en leisure;
  2. consumeren;
  3. maatschappelijke functies;
  4. een hostel met maximaal 23 kamers
  5. congressen en symposia en daarmee vergelijkbare activiteiten;
  6. evenementen.
- b. De onder a genoemde ondersteunende functies zijn hoofdzakelijk ten dienste van de gebruikers en bewoners van de in lid 3.1.1 genoemde hoofdfuncties.

#### 3.1.3 TOEGESTAAN GEBRUIKSOPPERVLAK

- a. Het maximum bruto vloeroppervlak voor alle in de leden 3.1.1 en 3.1.2 genoemde functies gezamenlijk bedraagt 55.000 m<sup>2</sup>.
- b. Het maximum bruto vloeroppervlak voor de in lid 3.1.1 onder a genoemde hoofdfunctie bedraagt 19.250 m<sup>2</sup>;
- c. Het maximum bruto vloeroppervlak voor de in lid 3.1.1 onder b genoemde hoofdfunctie bedraagt 19.250 m<sup>2</sup>;
- d. Het maximum bruto vloeroppervlak voor de in lid 3.1.1 onder c genoemde hoofdfuncties en de functie genoemd onder f bedraagt gezamenlijk 19.250 m<sup>2</sup>;
- e. In geval van een combinatie van functies zoals bedoeld in lid 3.1.1 onder c.3 en onder d wordt het bruto vloeroppervlak naar rato toegerekend aan de in dat lid onder a, b en c genoemde hoofdfuncties;
- f. Het maximum bruto vloeroppervlak voor de in lid 3.1.2 genoemde ondersteunende functies bedraagt:
  1. 5.500 m<sup>2</sup> voor de functies genoemd onder a.1;
  2. 5.500 m<sup>2</sup> voor de functies genoemd onder a.2;
  3. 2.750 m<sup>2</sup> voor de functies genoemd onder a.3.

## 3.2 BOUWREGELS

### 3.2.1 ALGEMEEN

- a. Op de voor "Gemengd - Stadscampus" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 3.1 worden gebouwd.
- b. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.
- c. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' dient de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand te worden gehouden.

### 3.2.2 GEBOUWEN

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden.

### 3.2.3 BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE



- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
- c. De maximum bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst bedraagt 10 meter.
- d. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

### 3.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

#### 3.3.1 AFWIJKINGSREGELS

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

- a. lid 3.2.3, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
- b. lid 3.2.3, onder b, voor een bouwhoogte van vlaggen- en lichtmasten tot een maximum van 15 meter;
- c. lid 3.2.3, onder d, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 7 meter.

### 3.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

#### 3.4.1 BEROEP OF BEDRIJF AAN HUIS

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 8.2.

#### 3.4.2 CONGRESSEN EN SYMPOSIA EN DAARMEE VERGELIJKBARE ACTIVITEITEN

- a. Het (mede)gebruik van ruimten voor de functies die zijn genoemd in lid 3.1.1, onder a, b en d en/of lid 3.1.2 voor congressen, symposia en daarmee vergelijkbare activiteiten, met inbegrip van de daarbij behorende ondergeschikte en kleinschalige horeca, is toegestaan.
- b. Voor de onder a genoemde activiteiten geldt dat daarvoor maximaal 2500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak gelijktijdig in gebruik mag zijn.

#### 3.4.3 EVENEMENTEN

- a. Het (mede)gebruik van ruimten voor de functies die zijn genoemd in lid 3.1.1, onder a, b en d en/of lid 3.1.2 voor het houden van evenementen is toegestaan.
- b. Voor het houden van evenementen gelden de in de beleidsregel 'Toetsingskader evenementenvergunningen' genoemde randvoorwaarden en criteria met betrekking tot:
  1. de toegestane categorieën evenementen per aangewezen locatie;
  2. het maximum aantal toeschouwers per aangewezen locatie;
  3. het aantal evenementendagen per aangewezen locatie;
  4. de tijdstippen en dagen waarop per aangewezen locatie evenementen mogen worden gehouden;
  5. de geluidsnormen waar een te houden evenement aan moet voldoen.
- c. In het geval de onder b genoemde beleidsregel tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, gelden de randvoorwaarden en criteria zoals genoemd in deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

#### 3.4.4 GEBRUIK STRIJDIG MET DE BESTEMMING

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:
  1. detailhandel als bedoeld in de definitie van 'consumenten' (artikel 1.27) met een verkoopvloeroppervlak per winkelunit van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
  2. een seksinrichting;
  3. een hotel;
  4. risicovolle inrichtingen;
  5. reparatie en onderhoud van motorvoertuigen;
  6. een geluidzoneringsplichtige inrichting;
  7. huisvesting van kwetsbare groepen;
  8. gebedshuizen.
- b. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak voor iedere vorm van bewoning.

#### 3.4.5 HANDHAVEN GRONDWATERBEMALING

- a. Om te voorkomen dat negatieve hydrologische gevolgen kunnen ontstaan in het plangebied en/of op aangrenzende gronden is het niet toegestaan de ter plaatse aanwezige grondwaterbemaling te staken.

### 3.5 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

#### 3.5.1 AFWIJKINGSBEVOEGDHEID

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

- a. lid 3.1.1, onder c, voor het toestaan van het gebruik van een woning of wooneenheid als kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt



- gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
- b. lid 3.1.1 of lid 3.1.2, voor het toestaan van een niet in die leden genoemde functie maar die wel passend kan worden geacht binnen het concept 'Connect U' zoals beschreven in de beleidsregel "Transformatie Ariënsplein" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
  - c. lid 3.1.2, onder a.4, voor het toestaan van een hostel met meer dan 23 kamers, met inachtneming van het bepaalde in de leden 3.1.2 onder b en 3.1.3 onder f.2;
  - d. lid 3.4.4, voor het toestaan van detailhandel in een winkelunit groter dan 200 m<sup>2</sup>, met inachtneming van het bepaalde in de leden 3.1.2 onder b en 3.1.3 onder f.2;
  - e. lid 3.4.5, voor het toestaan dat de grondwaterbemaling wordt beëindigd, wanneer op basis van hydrologisch onderzoek wordt aangetoond dat geen negatieve hydrologische gevolgen zullen ontstaan in het plangebied en/of op aangrenzende gronden.

### 3.5.2 TOEPASSINGSCRITERIA

Aan de in lid 3.5.1 onder c genoemde afwijkingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders uitsluitend toepassing wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

- a. de uitbreiding kan passend worden geacht binnen het concept 'Connect U' zoals beschreven in de beleidsregel "Transformatie Ariënsplein" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
- b. op basis van marktonderzoek kan worden aangetoond dat de uitbreiding geen onevenredige belemmeringen oplevert voor de bestaande verblijfsrecreatiestructuur.

## 3.6 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET SLOPEN VAN EEN CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL BOUWWERK

### 3.6.1 SLOOPVERBOD

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

### 3.6.2 UITZONDERING

Het in lid 3.6.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- b. die ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen.

### 3.6.3 TOEPASSINGSCRITERIA

- a. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.6.1 wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
  1. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
  2. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet langer te handhaven;
  3. het betreft delen van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.6.1 wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

## 3.7 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

### 3.7.1 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 'kamerverhuur';
- b. het toevoegen van de aanduiding 'kamerverhuur';
- c. het wijzigen van de situering van de aanduiding 'kamerverhuur'.

### 3.7.2 TOEPASSINGSCRITERIA

- a. Aan de in lid 3.7.1 onder a genoemde wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders uitsluitend toepassing geven indien aan tenminste één van onderstaande criteria is voldaan:
  1. de betreffende activiteit ter plaatse is gedurende tenminste een half jaar beëindigd en er zijn geen redenen om aan te nemen dat de activiteit zal worden voortgezet;
  2. met de eigenaar overeenstemming bereikt over het beëindigen van de betreffende activiteit.
- b. Aan de in lid 3.7.1 onder b en c genoemde wijzigingsbevoegdheden kunnen burgemeester en wethouders uitsluitend toepassing geven wanneer:



1. wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
2. het in lid 3.1.3 onder d genoemde maximum vloeroppervlak niet wordt overschreden.





## Goed verzekerd met Snelder Zijlstra Verzekeringen

Of je nu net begonnen bent als ondernemer of recentelijk wijzigingen hebt doorgevoerd binnen jouw bedrijf, onze verzekeringsadviseur staat voor je klaar. Samen inventariseren we welke verzekeringen er al afgesloten zijn en welke nog nodig zijn voor jouw onderneming. Wij lopen zorgvuldig na of ze aansluiten op de actuele situatie van jouw bedrijf.

### De best passende verzekering voor

- ✓ Gebouwen
- ✓ Bedrijfsschade
- ✓ Aansprakelijkheid
- ✓ Werknemers
- ✓ Transport
- ✓ Mobiliteit

### Contact opnemen?

Onze verzekeringsadviseur komt graag langs voor een vrijblijvende check-up. Neem contact op voor meer info!

053 485 22 55

verzekeringen@snelderzijlstra.nl

**snelderzijlstra.nl**

*Plan een  
kosteloze  
check-up!*



[snelderzijlstra.nl/  
zakelijk-verzekeren](https://snelderzijlstra.nl/zakelijk-verzekeren)



**Niels Voortman**  
Adviseur  
zakelijke verzekeringen