



Ligging binnenstedelijk, nabij singels

Oppervlakten van 260 m² - 285 m² - 315 m²

TE KOOP

3 NIEUWBOUW BEDRIJFSUNITS

Kalimantanstraat 11-13 -15, Enschede

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verkoop bieden wij u aan 3 geschakelde nieuwbouw bedrijfsunits, gesitueerd op het binnenstedelijke bedrijventerrein "Hardick & Seckel" te Enschede. De 3 units zijn gelegen aan de Kalimantanstraat 11- 13 -15 en kunnen zowel afzonderlijk, als in één geheel worden gekocht.

Bedrijvenpark "Hardick & Seckel" is de ideale uitvalsbasis voor kleine ondernemers en ZZP'ers, die dichtbij het centrum van Enschede gevestigd willen zijn. Daarnaast kent het bedrijventerrein een uitstekende bereikbaarheid.

Bestemmingsplan

De bedrijfsunits zijn gelegen binnen het bestemmingsplan "Hardick Seckel" met als bestemming "bedrijventerrein" – bedrijvigheid tot en met categorie 3.1. (zie bijlage).

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	2945 (deels)

Bouwjaar

2025.

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt in totaliteit circa 860 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Unit 1 (Kalimantanstraat 11)	ca. 260 m ²
Begane grond	Unit 2 (Kalimantanstraat 13)	ca. 285 m ²
Begane grond	Unit 3 (Kalimantanstraat 15)	ca. 315 m ²
Totaal		ca. 860 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 onderling schakelen en verbinden van de units om zo het gewenste oppervlakte te bereiken is in overleg mogelijk.



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Algemeen

- Overheaddeur (elektrisch) (3x)
- Elke bedrijfsunit heeft een eigen toegangsdeur/loopdeur met bovenlicht
- Gladde betonnen vloer met een draagvermogen van 2.500 kg/m²
- Eigen aansluitingen nutsbedrijven
- Wandcontactdoos
- Krachtaansluiting 3x25 Ampère – eenvoudig uit te breiden naar 3 x 35 Ampère
- Volledig bestraat en verhard buitenterrein
- Vrijhoogte ca. 6,0 meter
- Volledig vrije overspanning
- Daglichttoetreding middels raampartijen



KOOPGEGEVENS

Omschrijving	Bouwlaag	Oppervlakte	Koopsom v.o.n.*
Unit 1	Begane grond	ca. 260 m ²	€ 390.000,-- excl. btw
Unit 2	Begane grond	ca. 285 m ²	€ 415.000,-- excl. btw
Unit 3	Begane grond	ca. 315 m ²	€ 475.000,-- excl. btw

* De notariële kosten van de levering zijn voor rekening van koper en de eigendomsoverdracht vindt plaats bij een door verkoper aangewezen notaris.

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

De bereikbaarheid is goed zowel met eigen- als met openbaar en vrachtvervoer. Vanuit de Varviksingel en de Kuipersdijk is het object goed en snel te bereiken.

De Rijkssnelweg A35 richting Hengelo/Amsterdam en Duitsland is via de Varviksingel en de Zuiderval binnen 5 minuten bereikbaar.

Er is een bushalte op loopafstand gesitueerd (Kuipersdijk). Daarnaast is het stadscentrum van Enschede, via de Kuipersdijk, zowel lopend als met de auto snel en goed bereikbaar.

Omgevings-/locatieaanduiding

De bedrijfsunits zijn gelegen binnen de singels op het kleinschalige bedrijventerrein "Hardick en Seckel", gesitueerd tussen de Kuipersdijk en de Getfertweg.

Parkeren

Op eigen terrein zijn parkeermogelijkheden t.b.v. de diverse units.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Per direct.

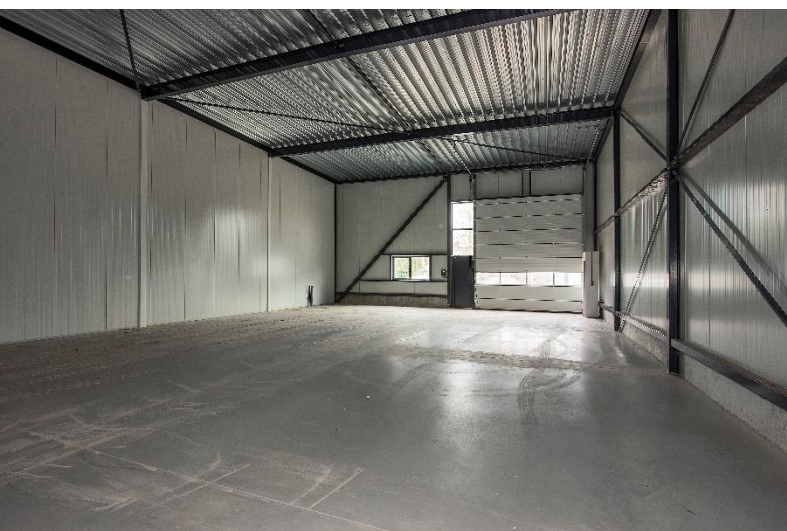
Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

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.



Alexander Engelbertink
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: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Enschede

F

2945

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 april 2023

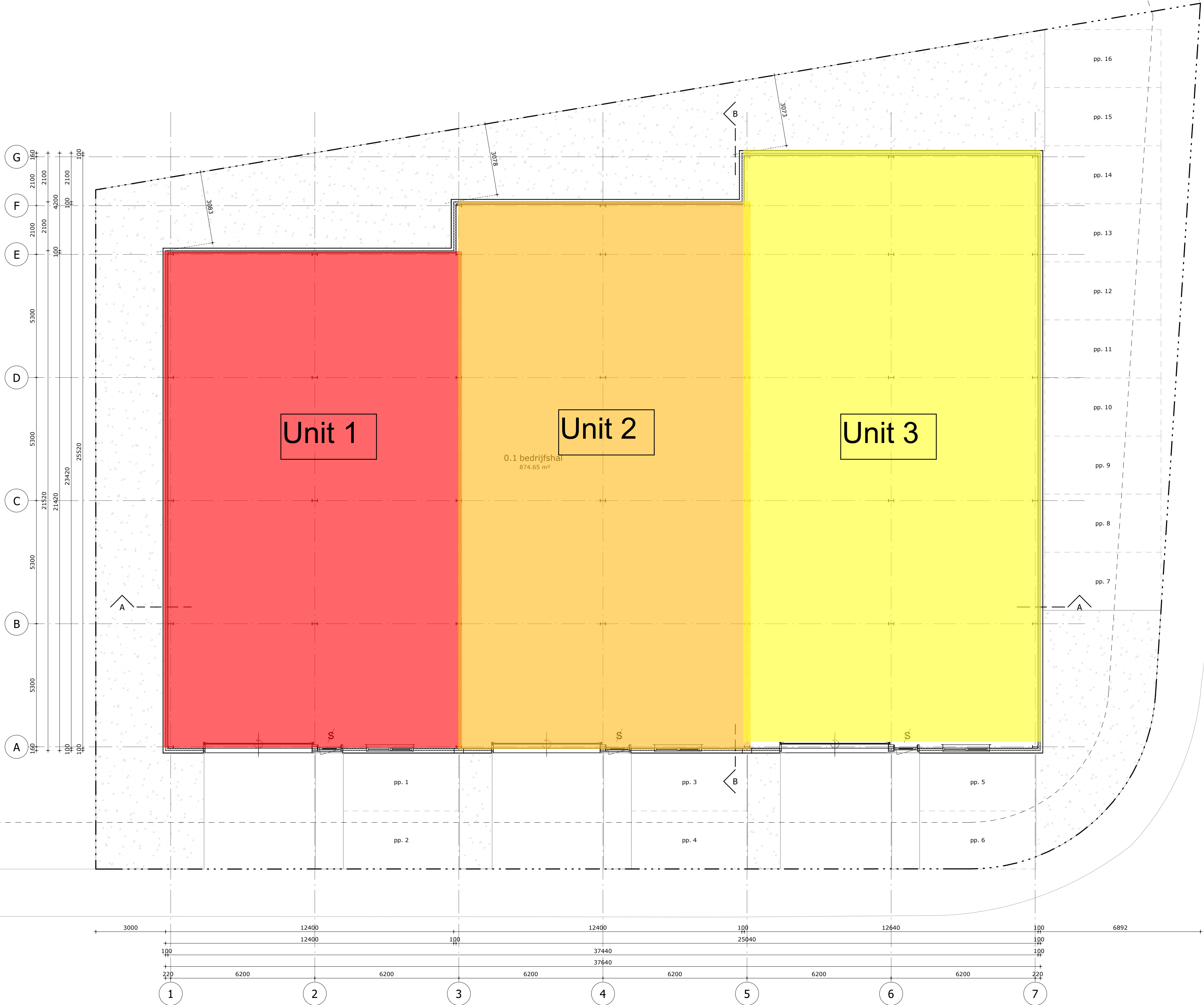
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

Unit 1 - Kalimantanstraat 11
Unit 2 - Kalimantanstraat 13
Unit 3 - Kalimantanstraat 15



renvooi

- bel. beluchtingsleiding
- bp. bedieningspaneel overheaddeur (optioneel)
- hwa. hemelwaterafvoer
- no. noodoverstort
- mk. meterkast
- stl. standleiding

- beton i.h.w. gestort
- sandwichpaneel
- stalen dakplaat
- dakisolatie

renvooi brandveiligheid

- deur: i.g.v.n. van binnen te openen zonder sleutel
- brandslanghaspel slanglengte 30m, volgens NEN 3211
- handblusmiddel

bouwbesluit:

Er dient gebouwd te worden overeenkomstig de eisen van het bouwbesluit

eisen uit het oogpunt van veiligheid

- vloerafscheidingen volgens afdeling 2.3
- afmetingen trappen volgens afdeling 2.5
- beperking ontwikkeling van brand volgens afdeling 2.9 conform NEN-EN 13501-1
- beperking ontwikkeling van rook volgens afdeling 2.9 conform NEN-EN 13501-1
- deuren, ramen, kozijnen e.d. van woonfuncties voldoen aan een weerstandsklasse 2 mbt inbraakwerendheid, volgens NEN 5096
- alle afmetingen, zwaartes e.d. van alle constructieonderdelen volgens berekening en tekening constructeur en leveranciers

eisen uit het oogpunt van gezondheid

- afwerking scheidelingsconstructie toilet- en badruimte volgens afdeling 3.5
- wering van vocht van buiten volgens afdeling 3.5 conform NEN 2778
- luchtverversing van verblijfsgebied, verblijfsruimte, toilet- en badruimte volgens afd. 3.6
- luchtverversing van overige ruimtes volgens afd. 3.6
- bescherming tegen ratten en muizen volgens afd. 3.10

eisen uit het oogpunt van bruikbaarheid

- afmetingen vrije doorgang volgens afd. 4.4
- dagmaat deuren $\geq 850 \times 2300$ mm

eisen uit het oogpunt van energiezuinigheid

- Het gehele gebouw is ingedeeld onder de functie, lichte industriefunctie.
- Het betreft een onverwarme gebouw, Rc waarden van wand en dak $\geq 3,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

eisen aan installaties

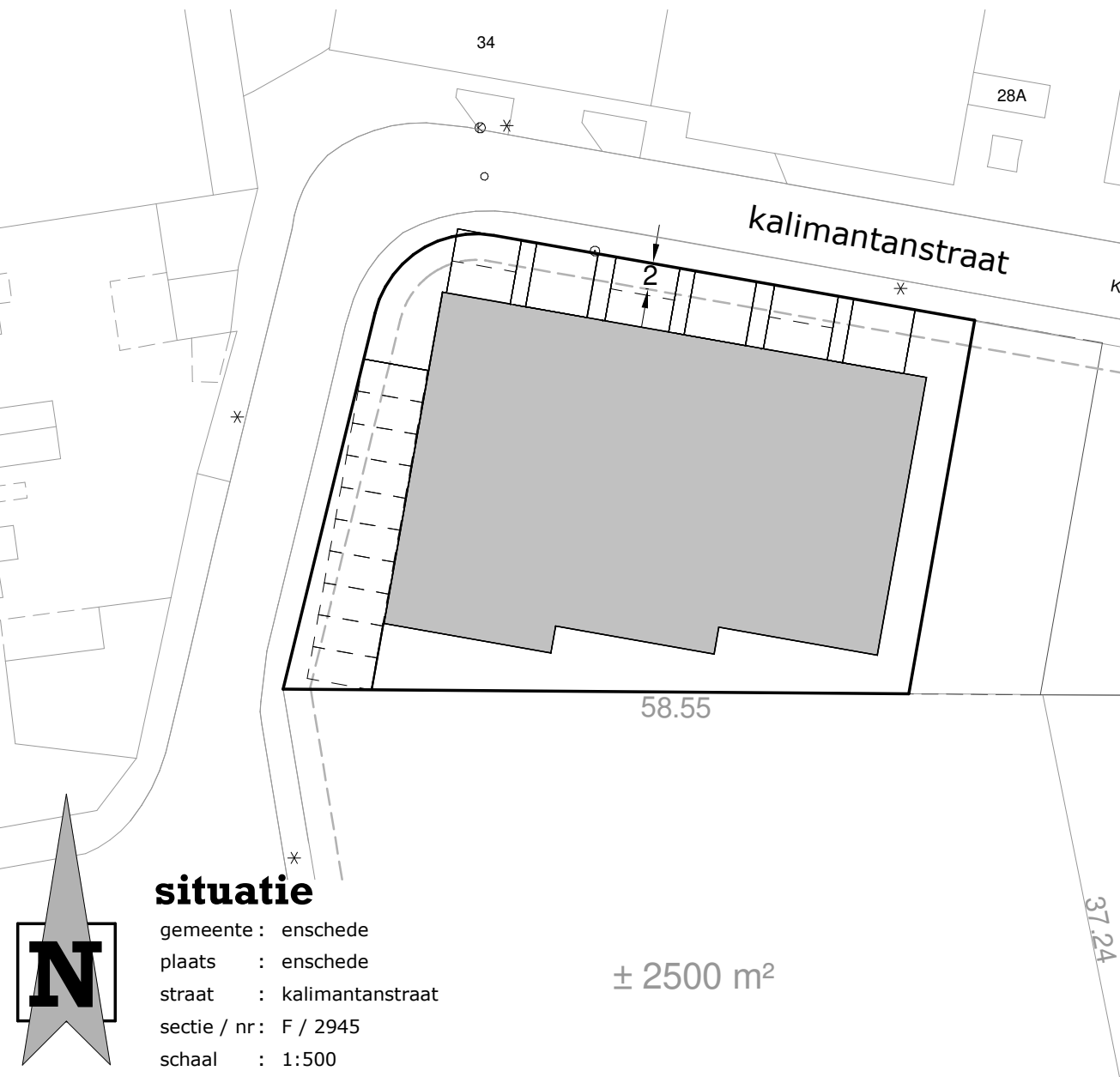
- afvoer afvalwater en fecaliën volgens afdeling 6.4 conform NEN 3215
- afvoer hemelwater volgens afdeling 6.4 en aanvullende bepalingen gemeente
- electra installaties volgens NEN 1010
- waterleidinginstallaties volgens NEN 1006

algemene opmerkingen

- geringe afwijkingen i.v.m. nadere uitwerking voorbehouden
- alle maten in millimeters
- op de overheaddeuren zijn ter indicatie de bouwnummers weergegeven
- werkelijke nummering overheaddeuren conform huisnummering gemeente

brandcompartimentering

- het gebouw wordt uitgevoerd als één brandcompartiment $< 2500 \text{ m}^2$
- oppervlakte brandcompartiment: 800 m^2



situatie

- gemeente : enschede
- plaats : enschede
- straat : kalimantanstraat
- sectie / nr: F / 2945
- schaal : 1:500

concept

ontwerp: nieuwbouw bedrijfspand kalimantanstraat te enschede

opdrachtgever: de pelle vastgoed bv
weisinkhoekweg 81, 7548 bw enschede

architect: norbert liensch
tekenaar: bas woesthuis

fase: voorlopig ontwerp
onderdeel: plattegrond en situatie
begane grond

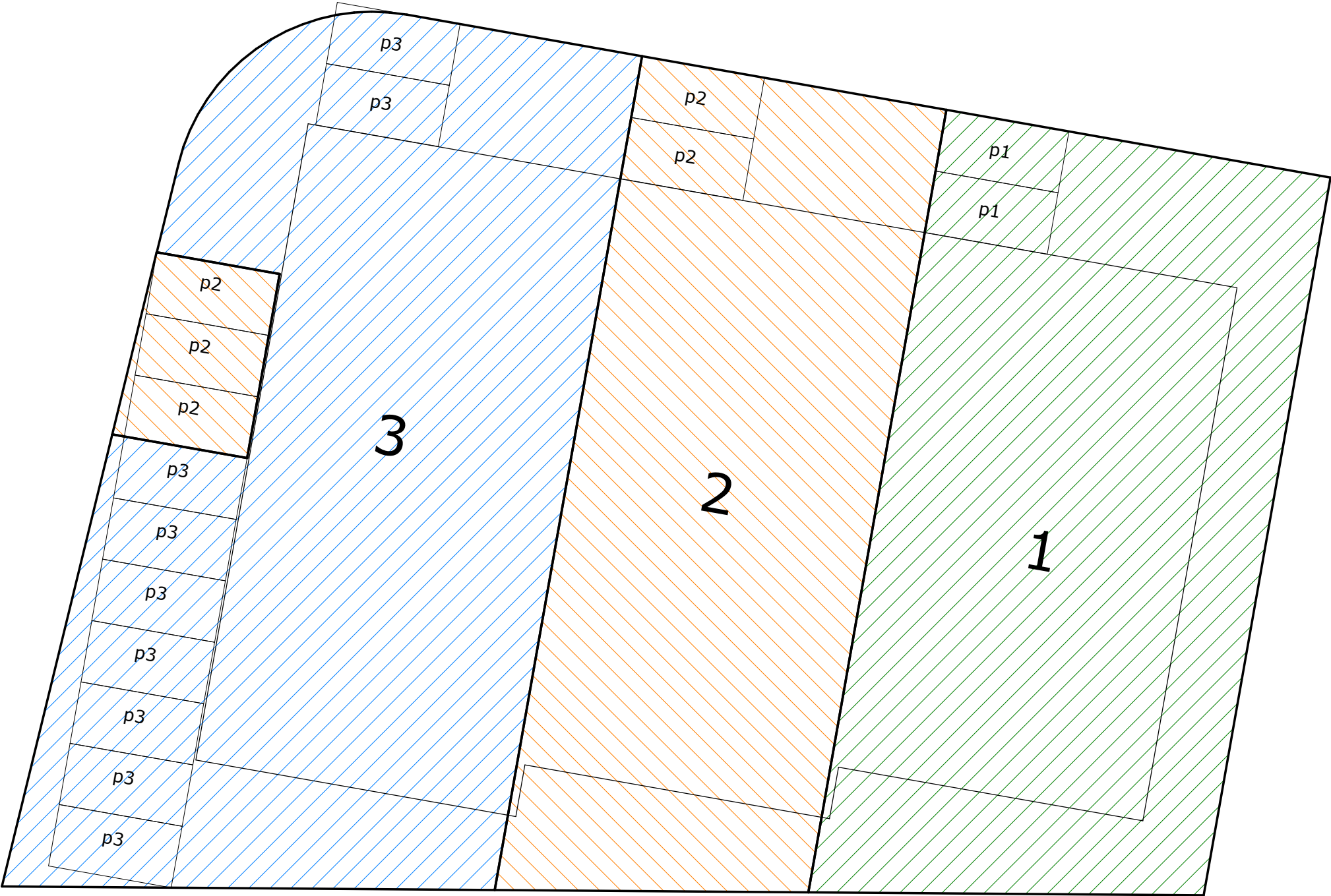
schaal: 1:100 datum: 080322
afm.: 594x841 wijziging:

pr8
architecten

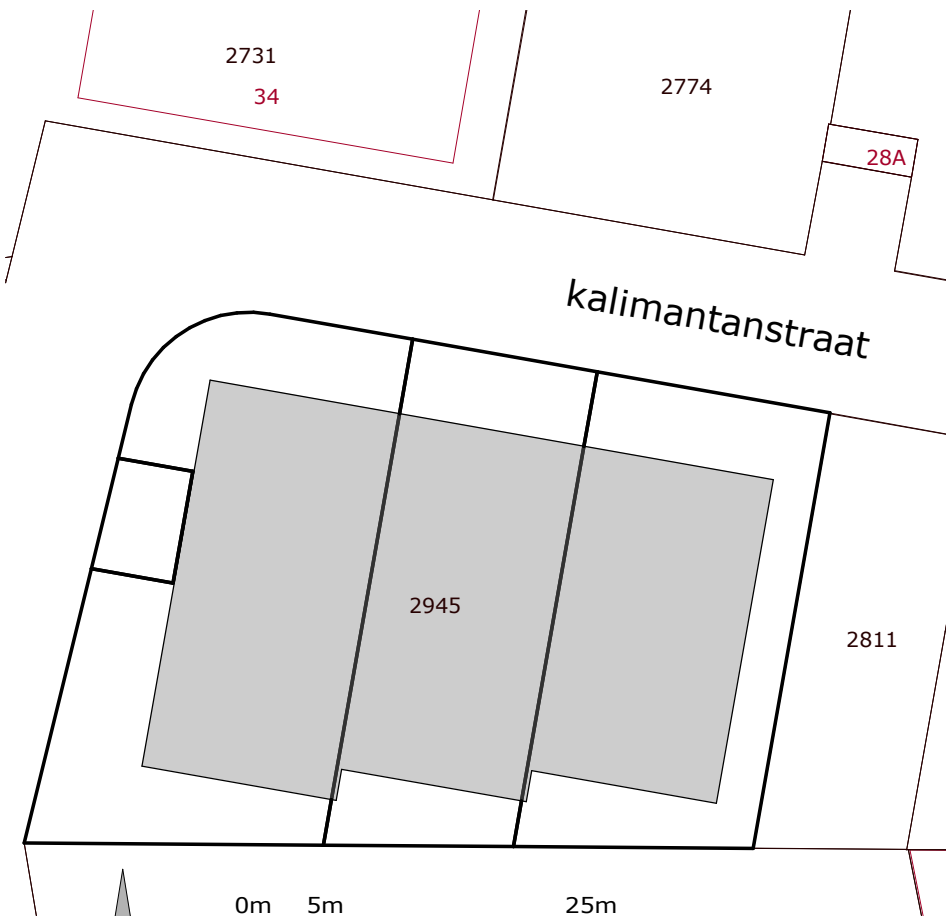
twentepoort oost 34
7609 rg almelo

T 0546 - 540840
E info@pr8.nl
I www.pr8.nl

voorgenomen splitsingstekening



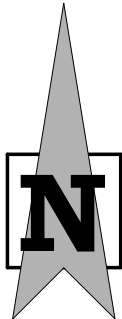
Unit 1 - Kalimantanstraat 11
Unit 2 - Kalimantanstraat 13
Unit 3 - Kalimantanstraat 15

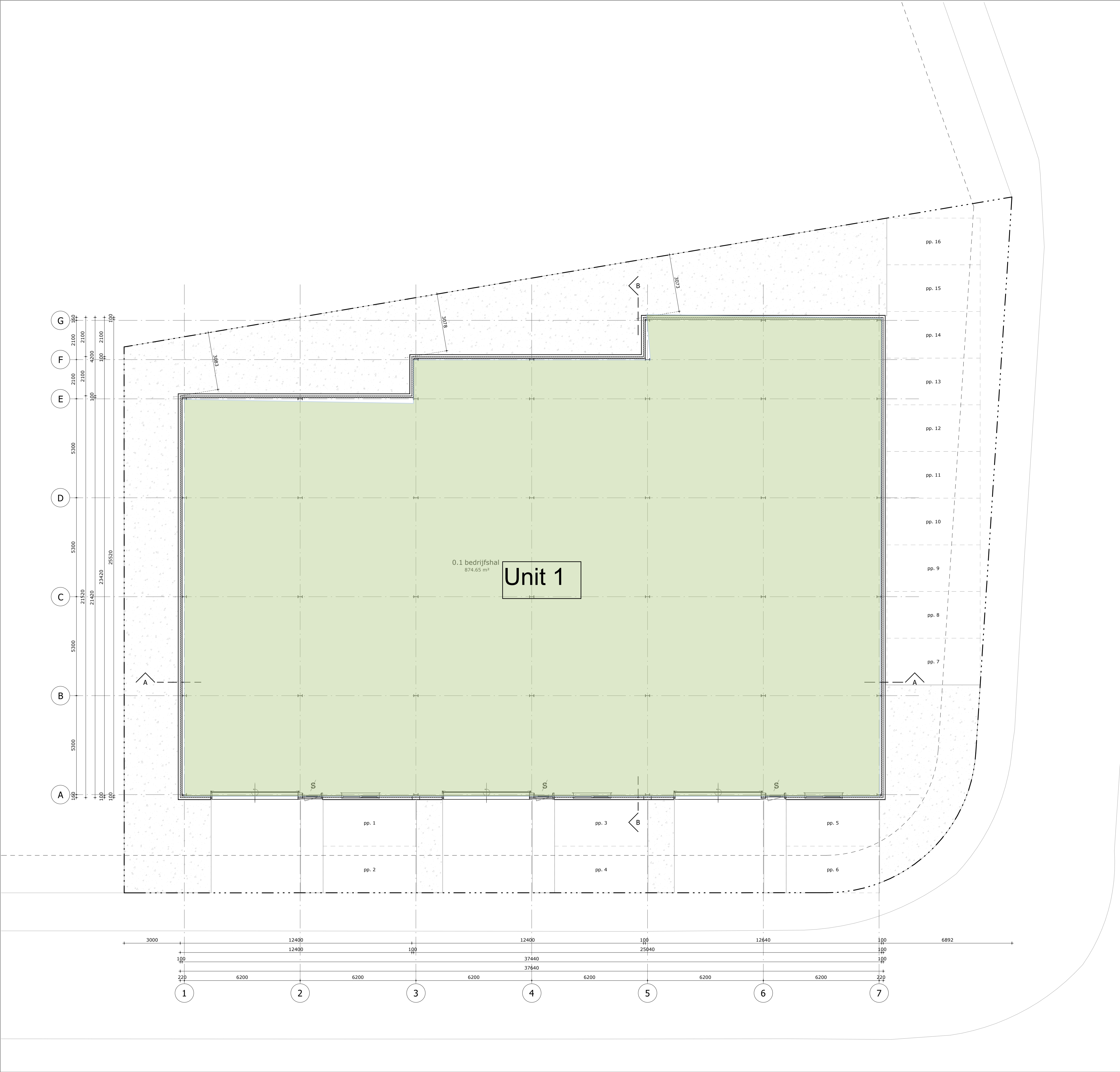


0m 5m 25m

kadastrale situatie

gemeente : enschede
plaats : enschede
straat : kalimantanstraat
sectie / nr: F / 2945
schaal : 1:500





renvooi

- bel. beluchtungsleiding
- bp. bedieningspaneel overheaddeur (optioneel)
- hwa. hemelwaterafvoer
- no. noodoverstort
- mk. meterkast
- stl. standleiding

- beton i.h.w. gestort
- sandwichpaneel
- stalen dakplaat
- dakisolatie

renvooi brandveiligheid

- deur: i.g.v.n. van binnen te openen zonder sleutel
- brandslanghaspel slanglengte 30m, volgens NEN 3211
- handblusmiddel

bouwbesluit:

Er dient gebouwd te worden overeenkomstig de eisen van het bouwbesluit

eisen uit het ooggpunt van veiligheid

- vloerafscheidingen volgens afdeling 2.3
- afmetingen trappen volgens afdeling 2.5
- beperking ontwikkeling van brand volgens afdeling 2.9 conform NEN-EN 13501-1
- beperking ontwikkeling van rook volgens afdeling 2.9 conform NEN-EN 13501-1
- deuren, ramen, kozijnen e.d. van woonfuncties voldoen aan een weerstandsklasse 2 mbt inbraakwerendheid, volgens NEN 5096
- alle afmetingen, zwaartes e.d. van alle constructieonderdelen volgens berekening en tekening constructeur en leveranciers

eisen uit het ooggpunt van gezondheid

- afwerking scheidingsconstructie toilet- en badruimte volgens afdeling 3.5
- wering van vocht van buiten volgens afdeling 3.5 conform NEN 2778
- luchtverversing van verblijfsgebied, verblijfsruimte, toilet- en badruimte volgens afd. 3.6
- luchtverversing van overige ruimtes volgens afd. 3.6
- bescherming tegen ratten en muizen volgens afd. 3.10

eisen uit het ooggpunt van bruikbaarheid

- afmetingen vrije doorgang volgens afd. 4.4
- dagmaat deuren $\geq 850 \times 2300$ mm

eisen uit het ooggpunt van energiezuinigheid

- Het gehele gebouw is ingedeeld onder de functie, lichte industriefunctie.
- Het betreft een onverwarme gebouw, Rc waarden van wand en dak $\geq 3,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

eisen aan installaties

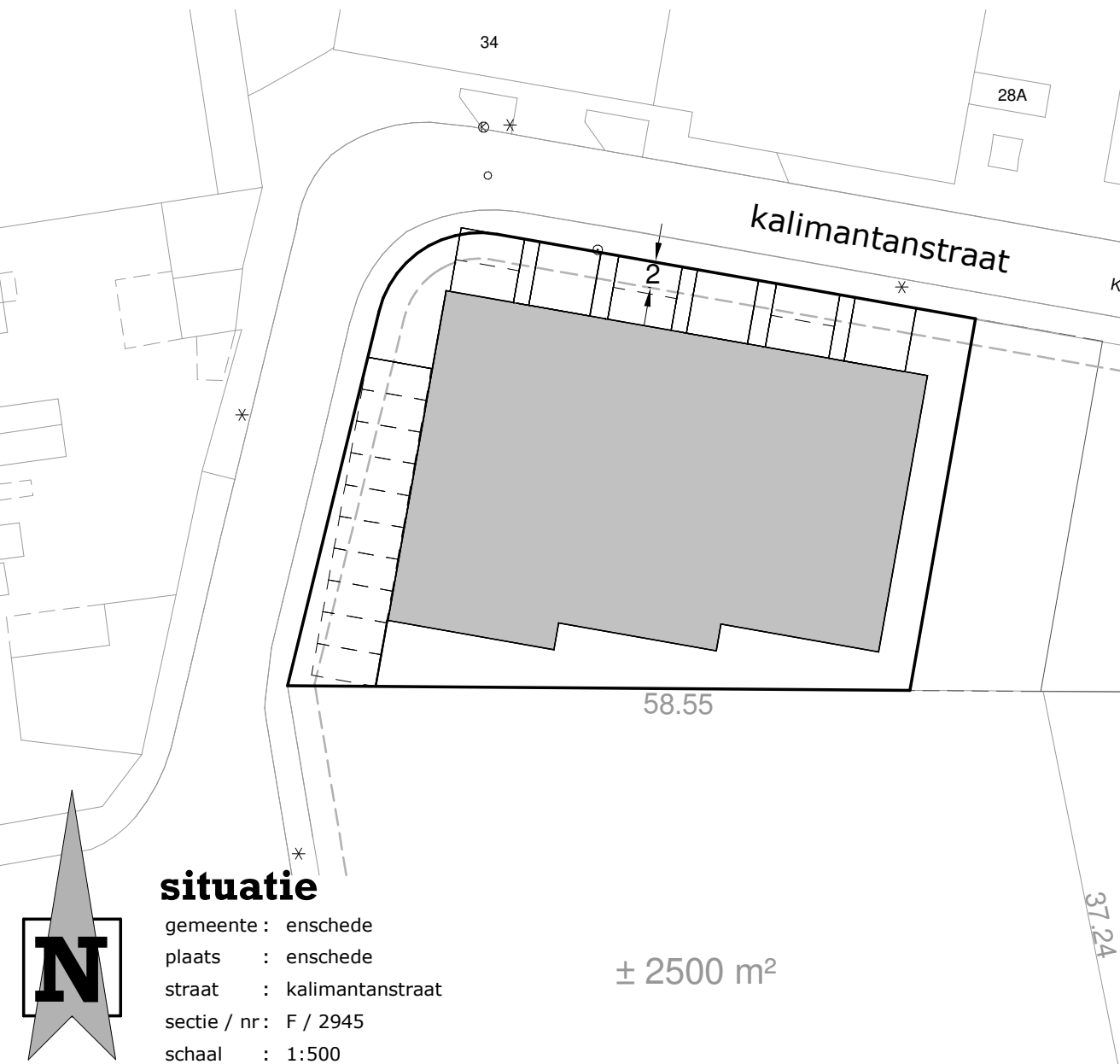
- afvoer afvalwater en fecaliën volgens afdeling 6.4 conform NEN 3215
- afvoer hemelwater volgens afdeling 6.4 en aanvullende bepalingen gemeente
- electra installaties volgens NEN 1010
- waterleidinginstallaties volgens NEN 1006

algemene opmerkingen

- geringe afwijkingen i.v.m. nadere uitwerking voorbehouden
- alle maten in millimeters
- op de overheaddeuren zijn ter indicatie de bouwnummers weergegeven
- werkelijke nummering overheaddeuren conform huisnummering gemeente

brandcompartimentering

- het gebouw wordt uitgevoerd als één brandcompartiment $< 2500 \text{ m}^2$
- oppervlakte brandcompartiment: 800 m^2



situatie

- gemeente : enschede
- plaats : enschede
- straat : kalimantanstraat
- sectie / nr: F / 2945
- schaal : 1:500

concept

ontwerp: nieuwbouw bedrijfspand kalimantanstraat te enschede

opdrachtgever: de pelle vastgoed bv
weisinkhoekweg 81, 7548 bw enschede

architect: norbert lienesch
tekenaar: bas woesthuis

fase: voorlopig ontwerp
onderdeel: plattegrond en situatie
begane grond

schaal: 1:100 datum: 080322
afm.: 594x841 wijziging:

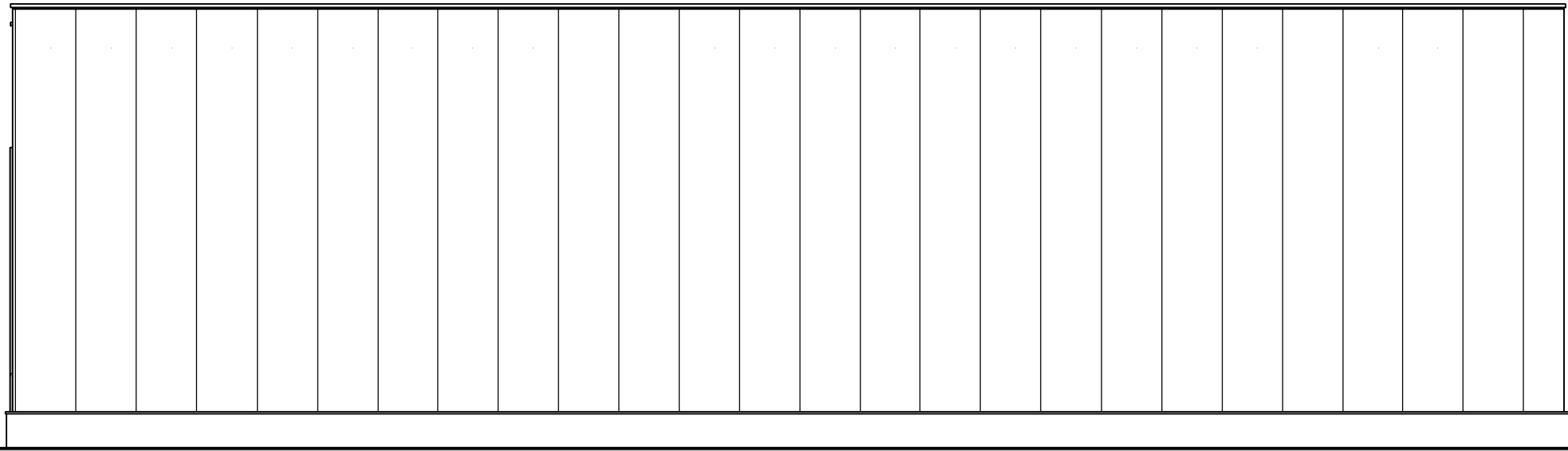


T 0546 - 540840
E info@pr8.nl
I www.pr8.nl

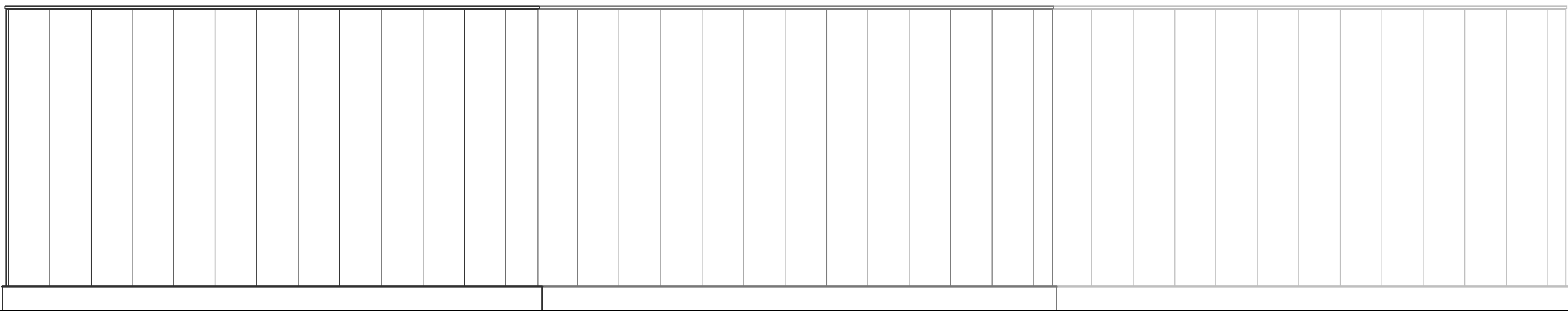




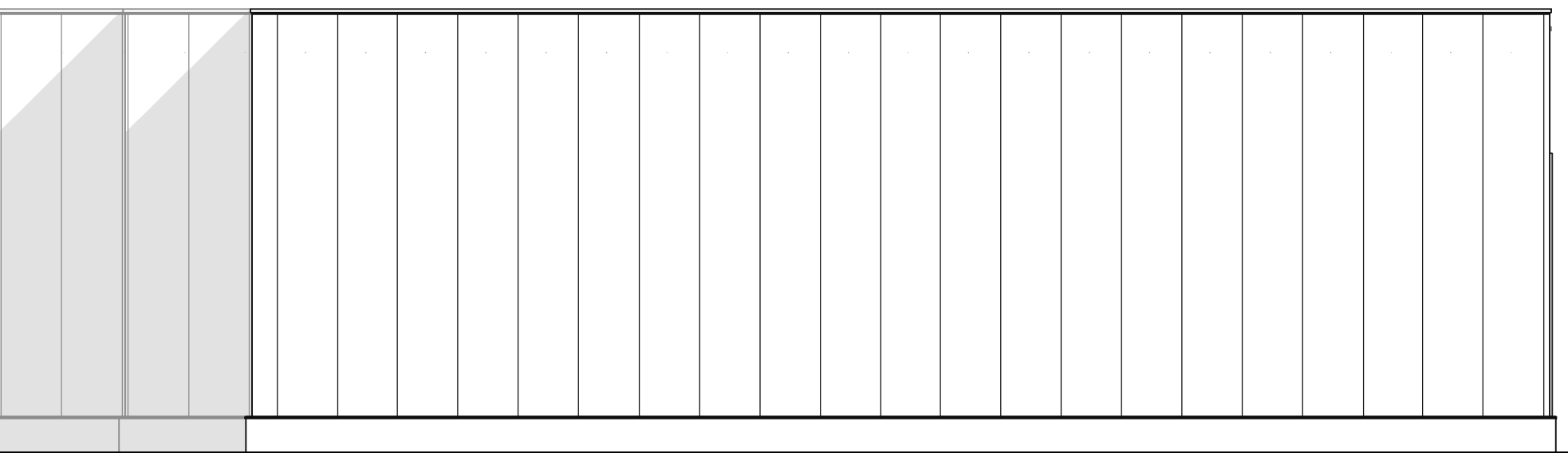
voorgevel



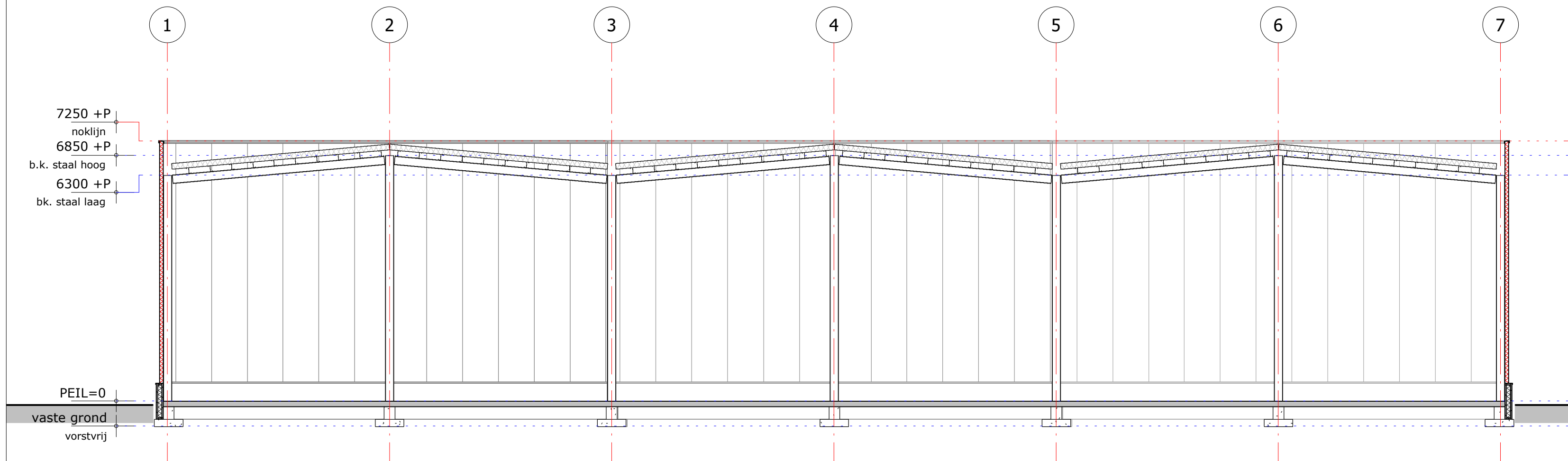
rechter zijgevel



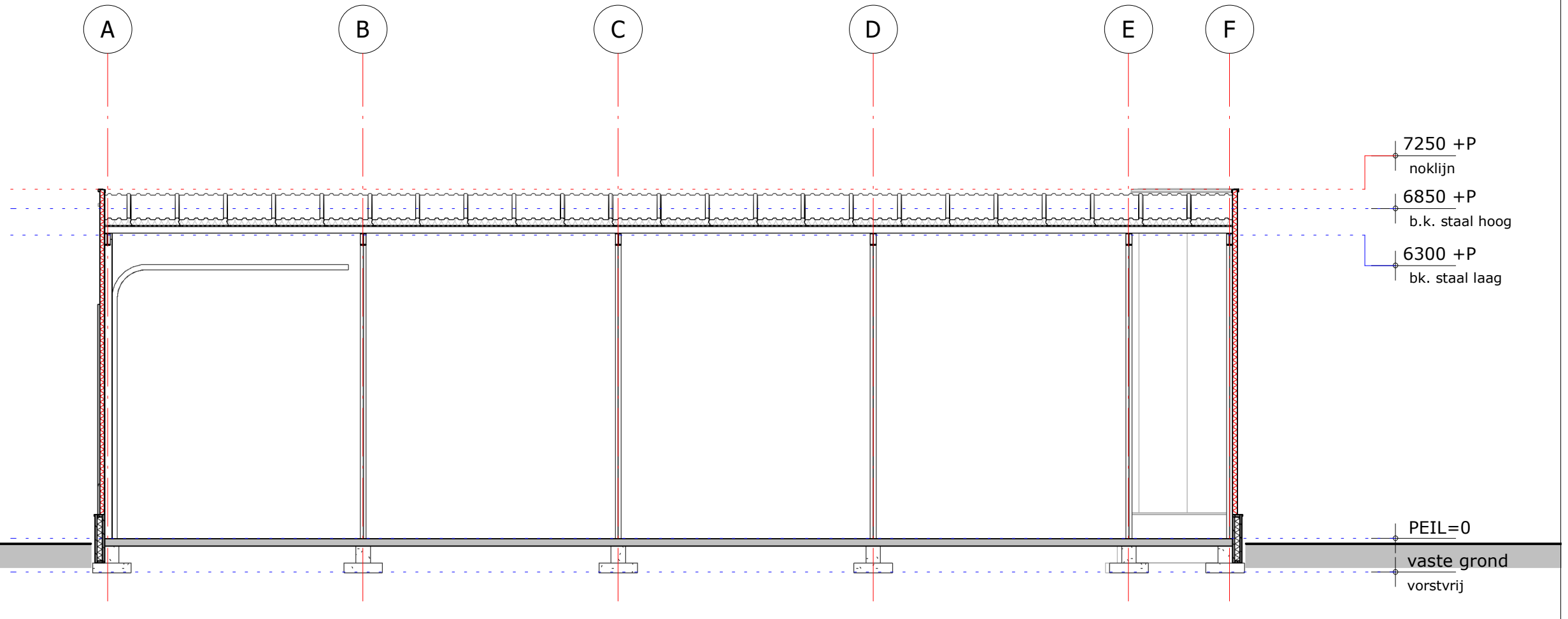
achtergevel



linker zijgevel



doorsnede A-A



doorsnede B-B



impressie

concept

ontwerp: **nieuwbouw bedrijfspand kalimantanstraat te enschede**

opdrachtgever: de pelle vastgoed bv
weisinkhoekweg 81, 7548 bw enschede

architect: **norbert lienesch**

tekenaar: **bas woesthuis**

fase: **voorlopig ontwerp**

onderdeel: **gevelaanzichten, doorsneden en impressie**

schaal: 1:100 datum: 080322
afm.: 594x841 wijziging:



T 0546 - 540840
E info@pr8.nl
I www.pr8.nl

ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view

Bestemmingsplan Hardick Seckel
Gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (2010-02-12)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257903.9, 470278.8

Enkelbestemming
Bedrijventerrein

Bouwvlak

Functieaanduiding
bedrijf tot en met categorie 3.1

Maatvoering

- maximum bebouwingspercentage terrein: 70%
- maximum bouwhoogte: 9 m

08:38
18-6-2021

ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view

Bestemmingsplan Hardick Seckel
Gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (2010-02-12)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257903.9, 470278.8

Enkelbestemming
Bedrijventerrein

Bouwvlak

Functieaanduiding
bedrijf tot en met categorie 3.1

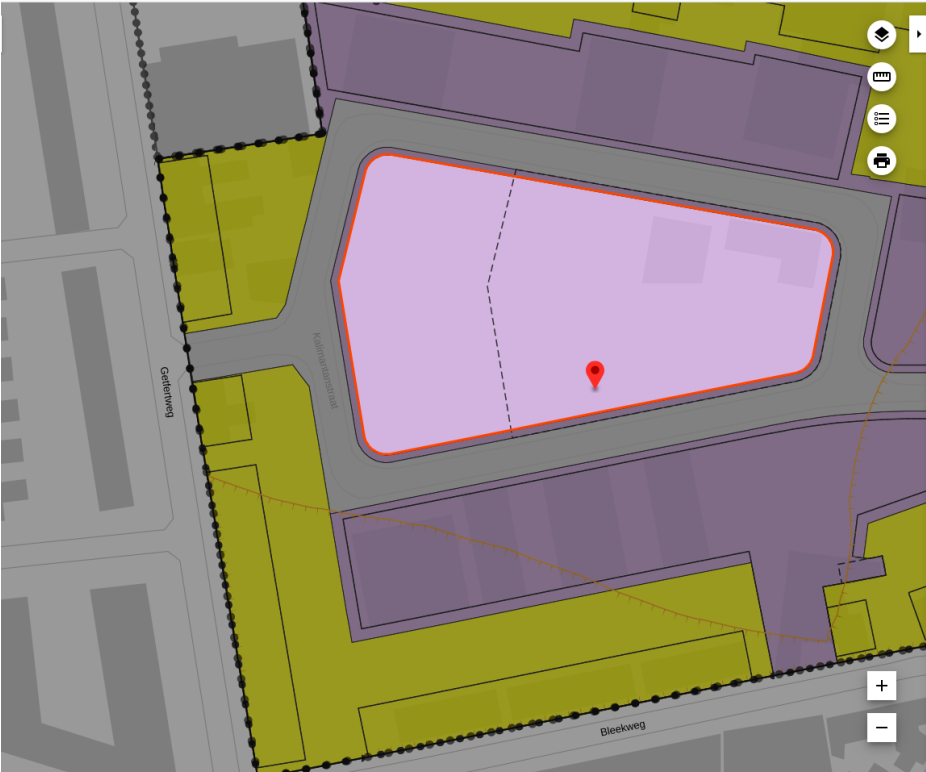
Maatvoering

- maximum bebouwingspercentage terrein: 70%
- maximum bouwhoogte: 9 m

04/r_NLJMRO.0153.20082400-0004_2.4.html

08:38
18-6-2021

ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view



Bestemmingsplan Hardick Seckel
Gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (2010-02-12)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257903.9, 470278.8

Enkelbestemming
Bedrijventerrein

Bouwvlak

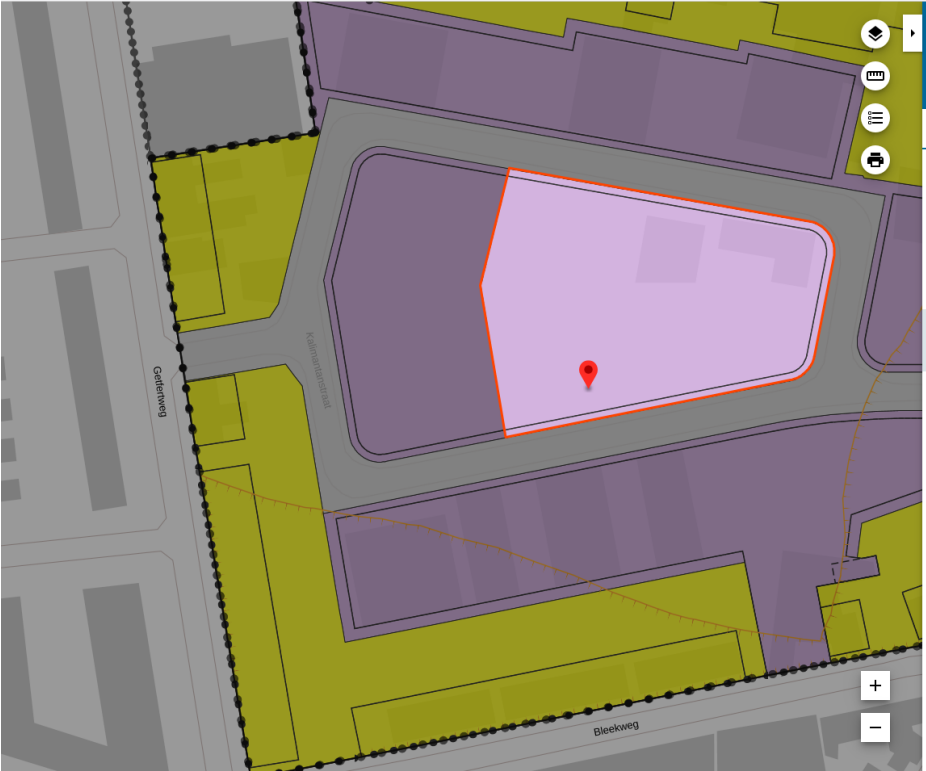
Functieaanduiding
bedrijf tot en met categorie 3.1

Maatvoering

- maximum bebouwingspercentage terrein: 70%
- maximum bouwhoogte: 9 m

08:38
18-6-2021

ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view



Bestemmingsplan Hardick Seckel
Gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (2010-02-12)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257903.9, 470278.8

Enkelbestemming
Bedrijventerrein

Bouwvlak

Functieaanduiding
bedrijf tot en met categorie 3.1

Maatvoering

- maximum bebouwingspercentage terrein: 70%
- maximum bouwhoogte: 9 m

08:39
18-6-2021

Artikel 4 Bedrijventerrein

- [4.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [4.2 Bouwregels](#)
- [4.3 Ontheffing van de bouwregels](#)
- [4.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [4.5 Ontheffing van de gebruiksregels](#)
- [4.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

4.1 Bestemmingsomschrijving

- De voor “[Bedrijventerrein](#)” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - bedrijven, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen (bijlage [2](#)), met uitzondering van [geluidzoneringsplichtige inrichtingen](#), [risicovolle inrichtingen](#) en [vuurwerkbedrijven](#);
 - [niet-zelfstandige kantoorfuncties](#) met een maximum van 50% van het [bruto-vloeroppervlak](#) per bedrijf;
 - bedrijfsgebonden horeca in de vorm van een kantine of bedrijfsrestaurant;
 - bij deze doeleinden behorende [bouwwerken](#), erven, terreinen en voorzieningen, in- en uitritten, laad-, los- en manoeuvreerruimte alsmede wegen, straten, voet- en fietspaden, water, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en [nutsvoorzieningen](#) en daarbij behorende bouwwerken, zoals [straatmeubilair](#).
- Ter plaatse van de aanduiding “[kantoor](#)” is een [zelfstandig kantoor](#) toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding “bedrijf t/m cat. 3.1” zijn bedrijven in categorie 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen (bijlage [2](#)) toegestaan, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- Op de voor “Bedrijventerrein” aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid [4.1](#);
- De bouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan;
- Geen bebouwing mag worden opgericht binnen een afstand van 3 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse [perceelsgrens](#) en binnen een afstand van 3 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij het oprichten van bebouwing uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.
- In afwijking van het bepaalde in lid [4.1](#) onder a mogen bedrijven in categorie 2 waarvoor het milieuaspect gevaar bepalend is voor de categorie-indeling niet op een afstand van minder dan 30 meter van woningen of andere [geluidgevoelige bebouwing](#) worden gerealiseerd.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van [gebouwen](#) gelden de volgende bepalingen:

- gebouwen dienen binnen het [bouwvlak](#) te worden gebouwd;

- ter plaatse van de aanduiding “[maximale bouwhoogte](#)” mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- ter plaatse van de aanduiding “[maximum bebouwingspercentage](#)” mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden.
- in afwijking van het bepaalde onder a mogen [bijbehorende bouwwerken](#) tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits het gezamenlijk oppervlak niet meer bedraagt dan 75 m² en de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter bedraagt.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van [bouwwerken](#), geen [gebouwen](#) zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 3 meter bedragen;
- de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 7 meter bedragen.

4.2.4 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in de leden [4.2.2](#) en [4.2.3](#) gelden voor het bouwen van [nutsvoorzieningen](#) de volgende bepalingen:

- de [oppervlakte](#) van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- de [goothoogte](#) mag maximaal 3 meter bedragen.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- lid [4.2.1](#), onder a, 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 dan wel is genoemd in één of ten hoogste twee categorieën hoger, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [4.1](#), onder a, op die locatie toegestane bedrijven;
- lid [4.2.1](#), onder c, 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 dan wel is genoemd in een hogere categorie hoger, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [4.1](#), onder c, op die locatie toegestane bedrijven;
- lid [4.2.3](#), onder c, voor een bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter.
- lid [4.2.1](#), onder d, ten behoeve van de vestiging van een in dat lid bedoeld bedrijf in categorie 2 op een afstand van minder dan 30 meter van woningen of andere milieugevoelige bebouwing, mits uit onderzoek blijkt dat het bedrijf voor wat betreft het milieuaspect gevaar aanvaardbaar is in de directe omgeving van woningen of andere milieugevoelige bebouwing.

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.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór een naar de openbare weg of het openbaar groen gekeerde gevel.
- Geen opslag van goederen mag plaatsvinden binnen een afstand van minder dan 3 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse [perceelsgrens](#) en binnen een afstand van minder dan 3 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij de opslag van goederen uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.
- In afwijking van het bepaalde in lid [4.1](#) onder a zijn bedrijven in categorie 2 waarvoor het milieuaspect gevaar bepalend is voor de categorie-indeling niet op een afstand van minder dan 30 meter van woningen of andere [geluidgevoelige bebouwing](#) toegestaan.
- Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:
 - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van [detailhandel](#);
 - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, anders dan vermeld in lid [4.1](#), onder a sub 3;
 - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van [zelfstandige kantoren](#), tenzij dit ter plaatse middels een functieaanduiding expliciet is toegestaan;
 - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning, tenzij dit ter plaatse middels een functieaanduiding expliciet is toegestaan;
 - het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een [seksinrichting](#).

4.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- lid [4.1](#), onder a, 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 dan wel genoemd is in één of ten hoogste twee categorieën hoger, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [4.1](#), onder a, op die locatie toegestane bedrijven.
- lid [4.1](#), onder c, 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 dan wel genoemd is in hogere categorie, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [4.1](#), onder c, op die locatie toegestane bedrijven.

- lid [4.4](#), onder c, ten behoeve van de vestiging van een in dat lid bedoeld bedrijf in categorie 2 op een afstand van minder dan 30 meter van woningen of andere milieugevoelige bebouwing, mits uit onderzoek blijkt dat het bedrijf voor wat betreft het milieuaspect gevaar aanvaardbaar is in de directe omgeving van woningen of andere milieugevoelige bebouwing.

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

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.6 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 “[kantoor](#)”, 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.