



Snelder Zijlstra
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars



Gezocht medehuurder(s)

Deelverhuur vanaf ca 38 m²

Unieke uitstraling in markant monumentaal kantoorgebouw

TE HUUR

TURN-KEY KANTOORRUIMTE

gesitueerd op de verdieping

Lasondersingel 33, Enschede

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan een unieke kantoorruimte gesitueerd op de verdieping van het zeer markante kantoorpand gelegen aan de delen te huur. Lasondersingel 133 te Enschede. Deelverhuur behoort tot de mogelijkheden.

Het object betreft een monumentaal kantoorgebouw, dat een eeuw geleden werd neergezet door Herman Roeloffzen die er samen met zijn broer een garagebedrijf startte. Het pand is ontworpen door de bekende Enschedese architect J. Slymer. Deze voormalige 'garage Roeloffzen' is nu een gemeentelijk monument en grotendeels in gebruik bij Kroep mondzorg. De eigen opgang van de kantoorruimte bevindt zich aan de linker zijkant.

Parkeren is mogelijk in de ondergrondse garage van het achtergelegen appartementencomplex, dat een ingang deelt met het pand. Hier zijn twee parkeerplaatsen beschikbaar.

Bestemmingsplan

"Enschede Noord 2013" met als enkelbestemming "Wonen" en met functieaanduiding "kantoor", "bedrijf" en "maatschappelijk" (zie bijlage).

Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	L
Nummer	2851 A19



Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 140 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Kelder	Opslagruimte	ca. 25 m ²
Begane grond	Entrée met trapopgang	
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca. 100 m ² **
Tweede verdieping	Kantoorruimte (gemeenschappelijk)	ca. 15 m ²
Totaal		ca. 140 m ²

** Deelverhuur is mogelijk vanaf ca. 38 m².

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 "turn-key" opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

Kantoorruimte

- CV(gas) installatie met radiatoren
- Kelderruimte (t.b.v. opslag)
- Verlichtingsarmaturen
- Pantry op de eerste verdieping (gezamenlijk met medehuurder)
- Toiletruimte op de eerste etage
- Vloerbedekking
- Airco units
- 2 parkeerplaatsen in parkeerkelder van aangrenzend appartementencomplex – in overleg nader af te stemmen



HUURGEGEVENS

Huurprijs gehele kantoorruimte

€ 1.650,- per maand, te vermeerderen met btw.

Huurprijs bij deelverhuur (vanaf ca. 38 m²)

€ 600,- per kamer per maand, te vermeerderen met btw, excl. servicekosten (naar rato).

Huurprijs parkeerplaats – in overleg nader af te stemmen

€ 45,- per parkeerplaats per maand, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

Minimaal 2 jaren.

Verlengingstermijn

Met aansluitende perioden van telkens 1 jaar.

Servicekosten (g/w/e)

€ 360,- per maand, te vermeerderen met btw (bij huur gehele kantoorruimte).

Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

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

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 huuringangdatum, 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

Door haar ligging aan de rand van het centrum en nabij uitvalswegen is de bereikbaarheid goed te noemen. Het centraal station van Enschede en de binnenstad liggen op loopafstand. Het object is gelegen aan een doorgaande weg nabij het centrum. Middels verschillende routes is de Rijksweg A35, richting Amsterdam binnen enkele rijminuten te bereiken.

Parkeren

Parkeren kan in de ondergrondse garage van het achtergelegen appartementencomplex, dat een ingang deelt met het pand. Hier zijn twee parkeerplaatsen beschikbaar, welke in nader overleg gehuurd kunnen worden.

Daarnaast is voldoende parkeergelegenheid aanwezig langs de Singel en op openbaar terrein in de directe omgeving.

Locatieaanduiding

Het object is zeer gunstig gelegen aan de Lasondersingel nabij het stadscentrum van Enschede. De locatie is gemengd, zowel wonen als werken. Mogelijkheden in de buurt zijn een drankje op een terras, uit eten gaan in een restaurant of een bezoek aan een theater of museum. Alle belangrijke voorzieningen liggen op steenworp afstand. Ook het groen is dichtbij, het object bevindt zich op loopafstand van het G.J. van Heekpark.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding per direct.

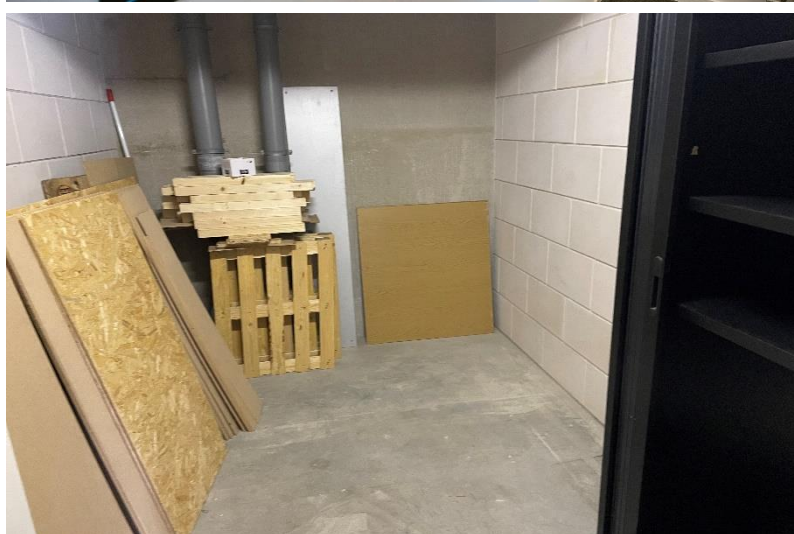
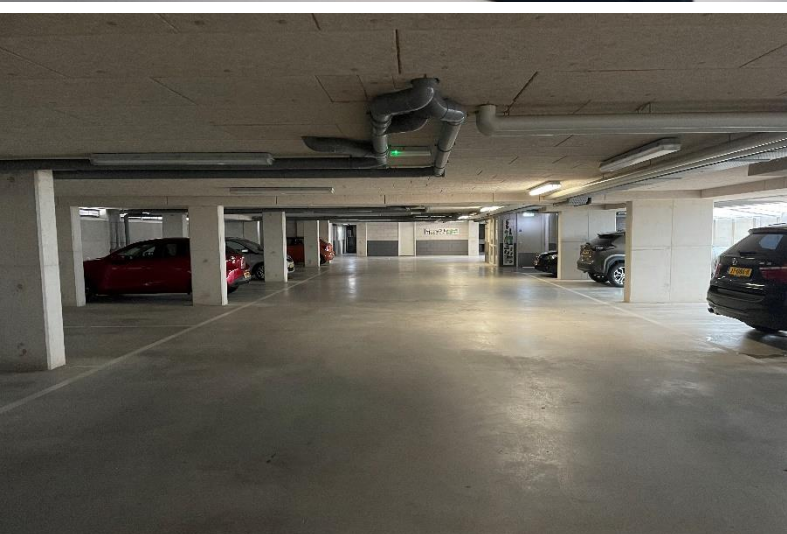
Voorbehoud

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

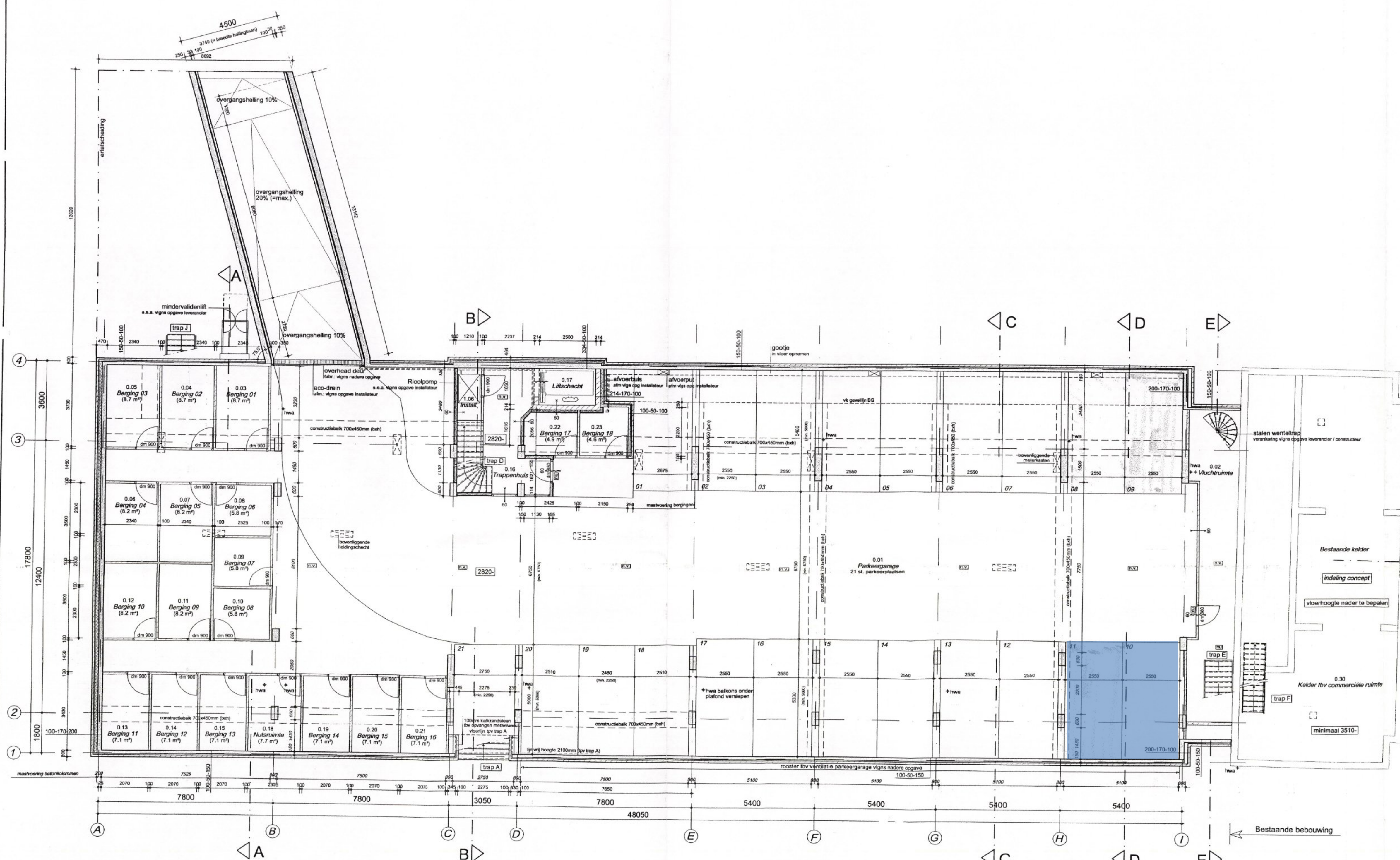


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



Parkeerkelder

- trap A: pefab beton, br. 2250mm optrede: 5x 160,00mm aantrede: 4x 240mm
- trap B: pefab beton, br. 1200mm optrede: 16x 176,25mm aantrede: 15x 240mm
- trap C: pefab beton, br. 1200mm optrede: 8x 162,50mm aantrede: 7x 240mm
- trap D: pefab beton, br. 1200mm optrede: 13x 180,77mm aantrede: 12x 240mm
- trap E: pefab beton, br. 1200mm optrede: 5x 160,00mm aantrede: 4x 240mm

RENVOOI

	gewapend beton
	prefab beton
	bestaande wanden
	gevelsteen
	kalkzandsteen, 100/150/214mm dik
	cellenbeton (Ytong, o.g.) 100/150mm dik
	isolatie (dikte variabel)
	viortegels
	wandtegels
	bk tegels toelatuimte, 1500+ afgew vloer
	bk tegels badruimte, tot plafond
	wa opstelruimte wasapparaat
	kt opstelruimte kooktoestel
	kk opstelruimte koelkast
	k kast
	hwa hemelwaterafvoer (diameters volgens opgave installateur)
	dm dagmaat deurkozijn
	vh vrije hoogte deurkozijn
	vrije hoogte deurkozijn = 2324mm zonder onderdorpel
	vrije hoogte deurkozijn = 2304mm met onderdorpel
	zelfsluitende deur
	zelfsluitende deur met een brandwerendheid van minimaal 60 minuten, e.e.a. volgens NEN 6068 en NEN 6069 (WBDBO = 60 minuten).
	brandwerendheid van minimaal 60 minuten, e.e.a. volgens NEN 6068 en NEN 6069 (WBDBO = 60 minuten).
	ruimte voorzien van noodverlichtingsarmatuur aan het plafond.
	vluchtwegaanduiding d.m.v. noodverlichtingsarmatuur, volgens NEN 3011.
	niet-ioniserende rookmelder
	verankerpunt t.b.v. valbeveiliging volgens opgave fabrikant
	sluutelkluik
	deur, aan binnenzijde, zonder sleutel te openen

- Bk helwerken/balustrades 1000+ loopvlak en geen opslapmogelijkheid tussen 200mm en 700mm boven het loopvlak.
- Leuning van de trappen op 900+ bovenkant trede.
- De noodverlichtingsarmaturen en rookmelders aan te sluiten op een noodstroomvoorziening, de lichtsterkte van de noodverlichting dient 1 lux op de vloer te bedragen, gedurende 60 minuten.
- Alle metselwerk wanden, zowel vuil- als schoonwerk, dillateren volgens de verwerkingsvoorschriften van de fabrikant/leverancier.
- Het tegelwerk in de natte ruimtes hebben een volgens NEN 2778 bepaalde wateropname die voldoet aan artikel 3.28 van het Bouwbesluit.
- De buitenkozijnen zijn voorzien van politiekeurmerk-certificaat, inbraakwerendheidsklasse 2 (SKG**).
- De binnendeurkozijnen zijn standaard stalen kozijnen, fabriek "Berkvens" o.g., geschikt voor opdekkuren.
- Isolerende buitenbeglazing aanbrengen (glasdikten volgens NEN 2608, beglazingssysteem volgens NEN 3576 en NPR 3577).
- De bewegende onderdelen in de uitwendige scheidingsconstructie hebben een spucapaciteit volgens NEN 1087.
- Het hoogteverschil tussen de hoofdtoegangsdeuren en het aansluitende terrein mag niet meer dan 20 mm bedragen. De detaillering wordt uitgevoerd volgens de standaard SBR-detaillering.
- T.b.v. wering van muizen en ratten hebben de uitwendige scheidingsconstructies geen openingen die breder zijn dan 10 mm. Dit geldt niet voor een afsluitbare opening en een opening die een uitronding is van een voorziening voor:
 - a. luchtverversing;
 - b. de afvoer van rook;
 - c. de ont- of beluchting van een voorziening voor de afvoer van afvalwater en fecaliën.

Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders van Enschede
 d.d. 12 MAART 2010
 Reg.nr. 20090300
Staal- en betonconstructies vlgns tekeningen constructeur
Maatvoering bestaande bebouwing ihw te controleren, cq op te nemen.

Gemeente Enschede Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer 01 SEP 2009	16.02.2006	EH	Opmerkingen bouwvergunning werkk	
	28.07.2005	EH	Inrit parkeergarage	
	11.07.2005	EH	Extra doorsnede FF	
			datum	tekenaar

IAA Architecten
ENSCHEDA, LASONDERSINGEL
18 appartementen

Architectuur, Stedenbouw, Interieur, Huisvesting en Projecten, Bouwconstructies, Technische Installaties • M.A.Trompplaan 55, Postbus 726, 7500 AS Enschede, T 053 480 44 44, F 053 480 44 68, E-mail info@iaa.nl, internet www.iaa.nl • IAA Architecten is gevestigd in Almelo, Delft, Enschede, Kampen, Maasbracht, Zwolle

opdrachtgever
 Ter Steege Vastgoed BV
 directiearchitect
 Ir. A.G.M. Meesink
 projectarchitect
 C.H.M. Sandfort Adv
 projectleider
 M. Nimema
 tekenaar
 J. Klomp

adviesgroep
VISPLAN
 schaal
 1 : 100
 formaat
 A1
 datum
 18.05.2005

bestandsnaam
 tekeningssoort
 werk
 tekening

BA
2001046 AA
BA-10

Enschede Parkeerkelder

BESTEMMINGSPLAN ENSCHEDENOORD 2013

Enschedenoord 2013
Gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2015-12-14)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257826.9, 472198.9

Enkelbestemming
Wonen

Bouwvlak

Functieaanduiding
bedrijf

Functieaanduiding
kantoor

Functieaanduiding
maatschappelijk

Bouwaanduiding
specifieke bouwaanduiding - met
lettercode a

Enschedenoord 2013
Gemeente Enschede
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2015-12-14)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257826.9, 472198.9

Enkelbestemming
Wonen

Bouwvlak

Functieaanduiding
bedrijf

Functieaanduiding
kantoor

Functieaanduiding
maatschappelijk

Bouwaanduiding
specifieke bouwaanduiding - met
lettercode a

Maatvoering

Enschede Noord 2013
 Gemeente Enschede
 bestemmingsplan
 onherroepelijk (vastgesteld 2015-12-14)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257826.9, 472198.9

- Enkelbestemming: Wonen
- Bouwvlak
- Funcieaanduiding: bedrijf
- Funcieaanduiding: kantoor
- Funcieaanduiding: maatschappelijk
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding - met lettercode a
- Maatvoering

Enschede Noord 2013
 Gemeente Enschede
 bestemmingsplan
 onherroepelijk (vastgesteld 2015-12-14)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257826.9, 472198.9

- Enkelbestemming: Wonen
- Bouwvlak
- Funcieaanduiding: bedrijf
- Funcieaanduiding: kantoor
- Funcieaanduiding: maatschappelijk
- Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding - met lettercode a
- Maatvoering

1.12 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren of verzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.41 kantoor:

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat door zijn indeling en inrichting bedoeld is om uitsluitend of in hoofdzaak te worden gebruikt voor zakelijke dienstverlening, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.45 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, zoals de in bijlage 1 van deze regels onder de hoofdgroep 'Maatschappelijk' genoemde voorzieningen.

ARTIKEL 20 WONEN

20.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

- a. De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
 2. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen, zoals woningen, bergingen, trappenhuizen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.
- 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, garagebedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- d. Ter plaatse van de aanduiding "garage" is een garagebedrijf toegestaan;
- e. Ter plaatse van de aanduiding "café" zijn café's en bars toegestaan, zoals genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1),
- f. Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" is een maatschappelijke voorziening toegestaan, die is genoemd in categorie 1 of 2 uit de hoofdgroep Maatschappelijk en/of is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Cultuur en ontspanning van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
- g. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is detailhandel toegestaan, dat is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Detailhandel van de bij deze regels horende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
- h. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is een horecabedrijf toegestaan, dat is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van café's en bars;
- i. Ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning" zijn functies toegestaan, die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Cultuur en Ontspanning van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
- j. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zijn kantoren en/of kantooreenheden toegestaan;
- k. Ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte" is een praktijkruimte toegestaan;
- l. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - garageboxen" zijn garageboxen toegestaan;
- m. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - vermelding volgnummer" zijn de gronden tevens bestemd voor het bedrijf overeenkomstig de bedrijfsactiviteiten, zoals die zijn omschreven onder het corresponderende cijfer van de bij deze behorende Lijst van specifieke bestemmingen (bijlage 3);
- n. Ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" is een onderbouw ten behoeve van parkeervoorzieningen en bergingen toegestaan, bestaande uit maximaal 3 bouwlagen beneden peil.

20.2 BOUWREGELS

20.2.1 ALGEMEEN

- a. Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 20.1 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, met een minimum toegestane oppervlakte van 120 m²;
 3. 50% voor percelen met een oppervlakte van 300 m² tot 500 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 180 m²;
 4. 40% voor percelen met een oppervlakte groter dan 500 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 250 m²;
- c. In afwijking van het bepaalde in lid 20.2.1, onder b, mag ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" het bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- d. Bestaande woningen, niet zijnde woningen in een bestaand woongebouw, mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.

20.2.2 HOOFDGEBOUWEN

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 20.2.1 de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de goot- en bouwhoogte niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding "plat dak" dienen de hoofdgebouwen met een plat dak te worden gebouwd.

20.2.3 SPECIFIEKE BOUWAANDUIDING MET LETTERCODE A

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - met lettercode a" geldt in aanvulling op het bepaalde in de leden 20.2.1 en 20.2.2 dat de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw of een blok van twee of meer aaneengesloten hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter bedraagt, met uitzondering van percelen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied.

20.2.4 SPECIFIEKE BOUWAANDUIDING MET LETTERCODE B

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - met lettercode b" geldt in aanvulling op het bepaalde in de leden 20.2.1 en 20.2.2 dat de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw of een blok van twee of meer aaneengesloten hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 meter bedraagt, met uitzondering van percelen grenzend aan openbaar toegankelijk gebied.

20.2.5 BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 20.2.1, 20.2.3 en 20.2.4 de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende voorwaarden:
 1. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 meter;
 2. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak is gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw.

20.2.6 OVERIGE BOUWWERKEN

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen in het voorerfgebied bedraagt 1 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen in het achtererfgebied bedraagt 2 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt 6 meter;
- d. andere overige bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 5 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" is een onderdoorgang toegestaan.

20.2.7 GARAGEBOXEN

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum oppervlakte van een garagebox bedraagt 20 m²;
- b. de maximum goothoogte van een garagebox bedraagt 3 meter.

20.2.8 NUTSVOORZIENINGEN

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 25 m²;
- b. de maximum goothoogte van een bouwwerk bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 5 meter.

20.2.9 BESTAANDE BEBOUWING

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 20.2.1, 20.2.2, 20.2.3, 20.2.4, 20.2.5, 20.2.6, 20.2.7 en/of 20.2.8 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

20.3 NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de omgeving;
- b. verkeersveiligheid;
- c. voldoende parkeergelegenheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. de bescherming en instandhouding van monumentale bomen.

20.4 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

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

- a. lid 20.2.1, onder d, voor het bouwkundig splitsen van bestaande woningen, niet zijnde woningen in een bestaand woongebouw, in meerdere zelfstandige woningen;
- b. lid 20.2.1, 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 1 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 20.2.1, onder a, op die locatie toegestane bedrijven;
- c. lid 20.2.1, onder b, voor het toestaan van een hoger maximum bebouwingspercentage tot maximaal 100% per perceel, voor het realiseren van experimentele bouwwerken en voor zover gelegen binnen de specifieke bouwaanduiding met lettercode a;
- d. lid 20.2.3, voor het bouwen van hoofdgebouwen tot op de zijdelingse perceelsgrenzen;
- e. lid 20.2.4, voor het bouwen van hoofdgebouwen tot op de zijdelingse perceelsgrenzen;
- f. lid 20.2.5, voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied;
- g. lid 20.2.6, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het voorerfgebied tot maximaal 2 meter
- h. lid 20.2.6, onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het achtererfgebied tot maximaal 3 meter;
- i. lid 20.2.6, onder d, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken in het achtererfgebied tot maximaal 7 meter;
- j. lid 20.2.9, 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:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.5 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

- a. De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:
 1. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet groter is dan 30 m²;
 2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
 3. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 4. geen sprake is van detailhandel en/of horeca;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf;
 3. het gebruik van garageboxen voor iedere vorm van bewoning;
 4. het gebruik van vrijstaande gebouwen met een functieaanduiding buiten het bouwvlak voor iedere vorm van bewoning.

20.6 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - a. lid 20.1, 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 de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 20.1, onder c, op die locatie toegestane bedrijven;
 - b. lid 20.1, onder f, ten behoeve van het toestaan van een maatschappelijke voorziening die niet is genoemd in de hoofdgroep Maatschappelijk van bijlage 1 van deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 20.1, onder f, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
 - c. lid 20.1, onder i, ten behoeve van het toestaan van een culturele voorziening die niet is genoemd in de hoofdgroep Cultuur en Ontspanning van bijlage 1 van deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 20.1, onder i, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
 - d. lid 20.5, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximaal vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken;
 - e. lid 20.5, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) dan wel is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf dat is genoemd in categorie 1.
2. De in dit lid genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het woon- en leefklimaat;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de cultuurhistorische waarde;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.7 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

20.7.1 VERWIJDEREN VAN AANDUIDINGEN

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 "bedrijf";
 - b. het verwijderen van de aanduiding "dienstverlening";
 - c. het verwijderen van de aanduiding "detailhandel";
 - d. het verwijderen van de aanduiding "horeca";
 - e. het verwijderen van de aanduiding "kantoor";
 - f. het verwijderen van de aanduiding "praktijkruimte";
 - g. het verwijderen van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - vermelding volgnummer" en het verwijderen daarvan van de bij deze regels behorende bijlage 3;
 - h. Een wijzigingsplan, als bedoeld onder a tot en met g, kan niet eerder worden vastgesteld:
1. 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;
 2. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.

20.7.2 TOEVOEGEN VAN AANDUINGEN

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

- a. het toevoegen van de aanduiding "dienstverlening";
- b. het toevoegen van de aanduiding "bedrijf", ten behoeve van de vestiging van een bedrijf, 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, garagebedrijven en vuurwerkbedrijven;
- c. het toevoegen van de aanduiding "garage";
- d. het toevoegen van de aanduiding "groen";
- e. het toevoegen van de aanduiding "verblijfsgebied";
- f. het toevoegen van de aanduiding "recreatie" ten behoeve van recreatie en sport en spel;
- g. het toevoegen van de aanduiding "horeca" ten behoeve van een horecabedrijf, dat is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van café's en bars;
- h. het toevoegen van de aanduiding "kantoor" ten behoeve van de vestiging van een zelfstandig kantoor;
- i. het toevoegen van de aanduiding "maatschappelijk" ten behoeve van een maatschappelijke voorziening die is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
- j. het toevoegen van de aanduiding "praktijkruimte" ten behoeve van de vestiging van een praktijkruimte;
- k. het toevoegen van de aanduiding "sport", ten behoeve van een sportvoorziening, die is genoemd in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Sport van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van risicovolle inrichtingen en schietinrichtingen;

20.7.3 OVERIGE WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN

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

- a. het toevoegen van een bouwvlak en/of het veranderen van de vorm van een bestaand bouwvlak, indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is, met dien verstande dat:
 1. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 27 (algemene aanduidingsregels);
 2. de woningen gebouwd moeten worden in de voorgevelrooilijn;
 3. de diepte van de woningen maximaal 13 meter mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van de woningen maximaal 10 meter mag bedragen;
 5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter bedraagt;
 6. in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 7. omliggende bedrijven en voorzieningen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad en ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;
 8. voor het overige het bepaalde in artikel 20 ten aanzien van de bestemming "Wonen" van overeenkomstige toepassing is.
- b. Een wijzigingsplan, als bedoeld onder a, kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat:
 1. is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de woonfunctie en dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
 2. in overleg met het bevoegd gezag door middel van een archeologisch vooronderzoek inzicht wordt gegeven over de aanwezigheid van archeologische waarden;
 3. is aangetoond dat een duurzame waterhuishouding gewaarborgd kan worden;
 4. is aangetoond dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor de luchtkwaliteit, of per saldo niet leidt tot een

verslechtering van de luchtkwaliteit of deze slechts in niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;

5. is onderzocht of realisatie van het plan leidt tot verstoring en/of vernietiging/ doding van door de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten en, indien het laatste het geval is, of er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet kan worden verleend;
6. is aangetoond dat het plan voldoende anderszins verzekerd is.

20.7.4 VOORWAARDEN VOOR DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend toepassing geven aan de in dit lid genoemde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de cultuurhistorische waarde
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Plannaam: **Enschede Noord 2013**

Datum afdruk: 2023-07-27

Naam overheid: Gemeente Enschede

IMRO-versie: IMRO2012

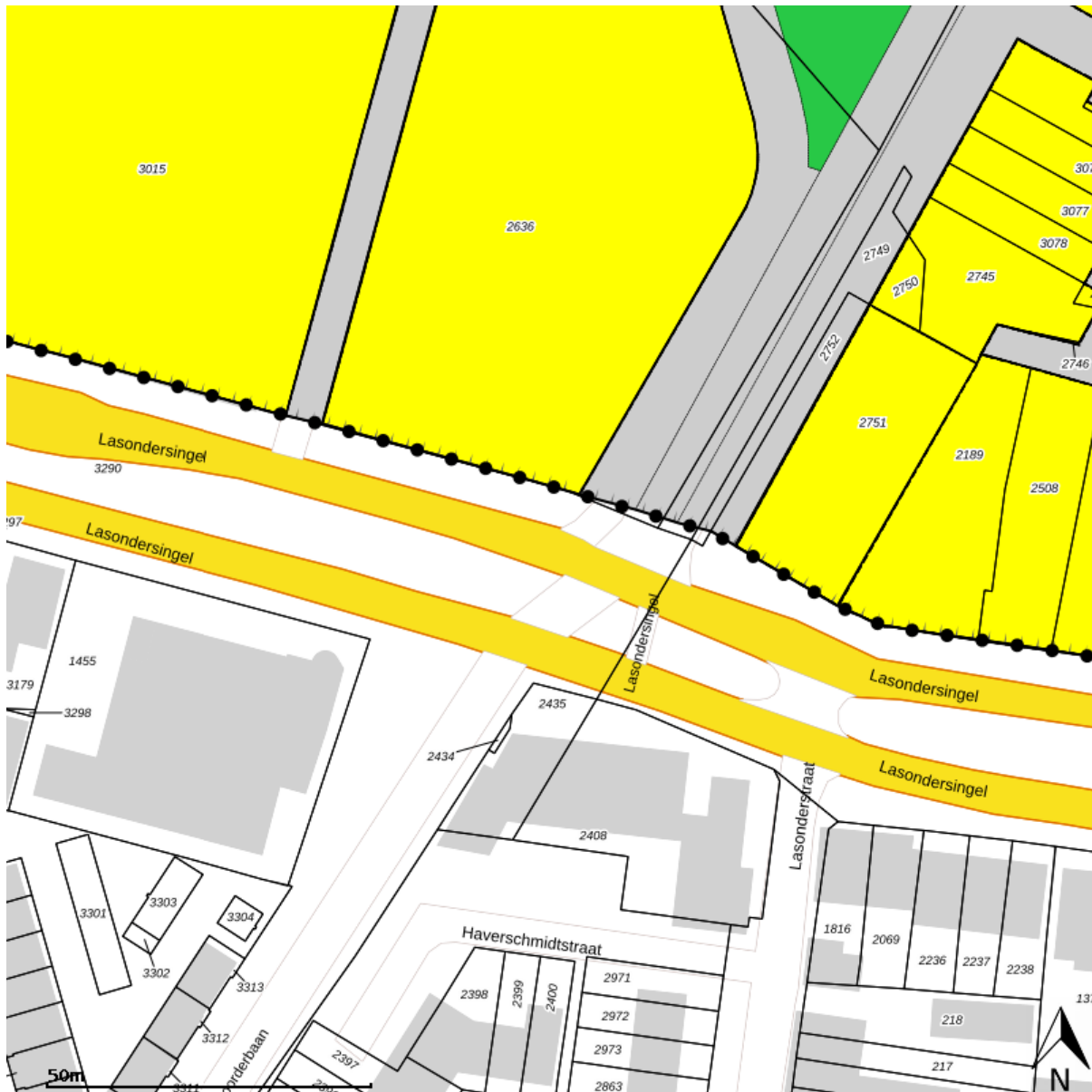
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2015-12-14

Planid: NL.IMRO.0153.BP00017-0003

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.




Legenda

 plangebied


Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006


Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied



Denken in oplossingen!



U hebt uw zaken goed geregeld, maar in uw bedrijf kan er altijd iets misgaan. Wij helpen u risico's in kaart te brengen en bieden u vervolgens de meest ideale verzekeringsoplossing.

Over ons

Wij zijn ontstaan uit een samenwerking tussen **Snelder Zylstra Bedrijfsmakelaars** en **Veldsink Velten Groep**. De unieke combinatie van kennis van bedrijfsmatig onroerend goed en kennis op het gebied van risicobeheersing zorgt ervoor dat wij in staat zijn onze relaties een verzekeringspakket op maat te bieden. Of het nu gaat om risico's op het gebied van aansprakelijkheid, bedrijfscontinuïteit, vervoer, inkomen, pensioen etc.

Profiteer mee

Profiteer mee van deze unieke combinatie! Voor vragen, een oriënterend gesprek en/of een gratis polischeck kun u contact met ons opnemen!

Ons werkveld

- Gekwalificeerde en goed opgeleide medewerkers
- Advies op basis van onze kennis van uw bedrijf
- Kennis, ervaring en diep geworteld in de regio
- Snelle schadebehandeling
- Uitgebreide risicoanalyse

Contact opnemen?

053 485 22 55

info@snelderzylstraverzekeringen.nl

[snelderzylstraverzekeringen.nl](https://www.snelderzylstraverzekeringen.nl)

*Optimaal
verzekerings
pakket!*



Welke risico's wilt u verzekeren en welke draagt u zelf? Wij stellen een uniek verzekeringspakket samen dat past bij uw situatie!



Daniël Nijhof
Directeur