



TE HUUR / TE KOOP
Monumentale kantoorvilla
“Het Witte Huis”

Oldenzaalsestraat 125, Enschede
Vragen? Bel Roy Duijn | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Maak kennis met het Witte Huis, een beeldbepalende en majestueuze villa langs de Oldenzaalsestraat, gebouwd rond 1900 in opdracht van Herman van Heek, één van de pioniers van de Nederlandse textielindustrie.

Dit schitterende rijksmonument, ontworpen door architect Arend Beltman, is één van de meest indrukwekkende herenhuizen in de omgeving. Oorspronkelijk gebouwd als woonhuis, dient het pand tegenwoordig als een luxe kantoorvilla met een weergaloze combinatie van historisch karakter en modern comfort.

Veel van de oorspronkelijke interieuronderdelen zijn zorgvuldig bewaard gebleven, waardoor het pand een zeldzaam authentieke sfeer uitstraalt. De directiekamer, met een prachtig uitzicht op de omliggende tuin met zijn oude bomen, is een toonbeeld van grandeur. De marmeren details, plafondlijsten, indrukwekkende schouwen en hoge plafonds creëren een sfeer van tijdloze elegantie en klasse.

De kantoorruimtes zijn modern en luxe afgewerkt, met grote raampartijen die zorgen voor een lichte en chique uitstraling. Hoogwaardige materialen zijn gekozen om de rijke historie van het pand te benadrukken, terwijl tegelijkertijd de modernste gemakken zijn geïntegreerd.

Recent is het Witte Huis volledig gemoderniseerd met oog voor duurzaamheid. Er is fors geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen, wat heeft geresulteerd in een gunstig A+ energielabel. Hiermee biedt dit rijksmonument niet alleen een stijlvol onderkomen, maar ook een toekomstbestendige werkomgeving.



Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Lasonder-Zeggelt 2018" met als enkelbestemming "Wonen" met functieaanduiding "Kantoor".

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

Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	C
Nummer	6735
Groot	4.357 m ²

Bouwjaar

Oorspronkelijk 1907.

Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 1.055 m² VVO, waarvan nog circa 775 m² (inclusief aandeel algemene ruimte) beschikbaar is voor verhuur. Het geheel is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Souterrain	Kantoorruimte, pantry, personeelsruimte, atelier	ca. 255 m ²
Begane grond / Bel-etage	Kantoorruimte	ca. 250 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte	ca. 230 m ²
Zolder verdieping	VERHUURD	ca. 215 m ²
Vide & vliering	VERHUURD	ca. 40 m ²
Totaal		ca. 1.055 m ² (inclusief algemene ruimtes)

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 opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

- Energielabel A+
- Alarminstallatie en camerabewaking
- Hoogwaardig klimaatbeheersingssysteem en airco
- Mechanische ventilatie
- Zonnepanelen (59 stuks)
- Ruime kantoorruimtes voorzien van grote raampartijen
- Glasvezel aansluiting
- Lift
- CV (gas) installatie met radiatoren
- Verlichting
- Representatieve entree
- Pantry
- Sanitaire voorzieningen
- Fietsenberging en dubbele garagebox



HUUR-/KOOPTGEVEENS

Huurprijs

€ 150.000,- per jaar, te vermeerderen met btw.

Servicekosten

Circa € 75,- per m²/jaar. Dit betreft een schatting voor tuinonderhoud, elektrakosten en gaskosten en wordt verrekend op basis van nacalculatie.

Koopsom

Op aanvraag.

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 van de villa is optimaal door haar ligging aan de Oldenzaalsestraat met in de directe nabijheid de singels en op loopafstand het NS trein- en busstation (circa 5 minuten lopen). De Rijkssnelweg A1, richting Amsterdam en Berlijn, is op circa 15 minuten rijafstand gelegen.

Locatieaanduiding / Omgevingsfactoren

De kantoorvilla is gelegen aan de doorgaande weg (Oldenzaalsestraat) vanaf het centrum naar de singels, aan de rand van het centrum van Enschede.

In de directe omgeving zijn voornamelijk woningen gesitueerd en beperkt winkels en kantoren. Het kernwinkelapparaat is gelegen op circa 5 minuten loopafstand.

Parkeren

Op eigen terrein zijn ruim voldoende parkeermogelijkheden alsmede een overdekte fietsenstalling.



Milieubodemgesteldheid

Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voortzetting van het huidige gebruik belemmert of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object, dan wel het nemen van andere maatregelen (IBC-variant; isoleren, beheersen en controleren).



OVERIGE INFORMATIE

Energielabel

Het object beschikt over een energielabel A+.

Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

Voorbehoud

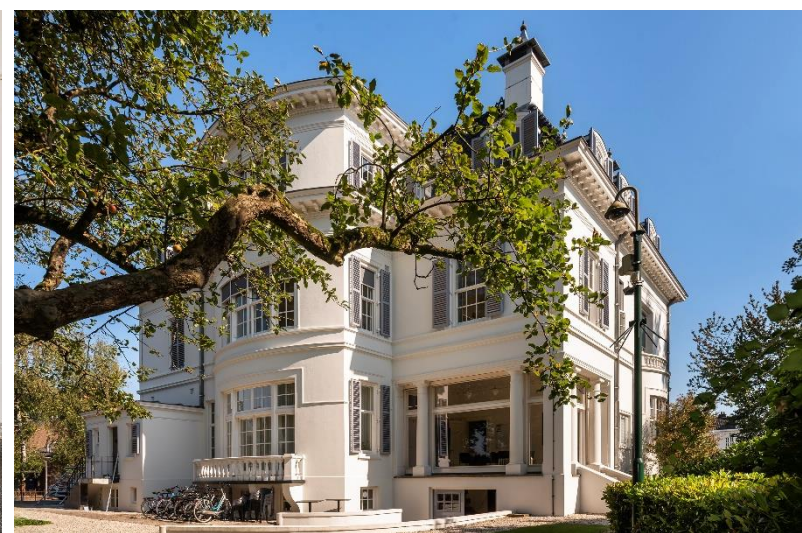
Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

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.



Roy Duijn
053 485 22 44

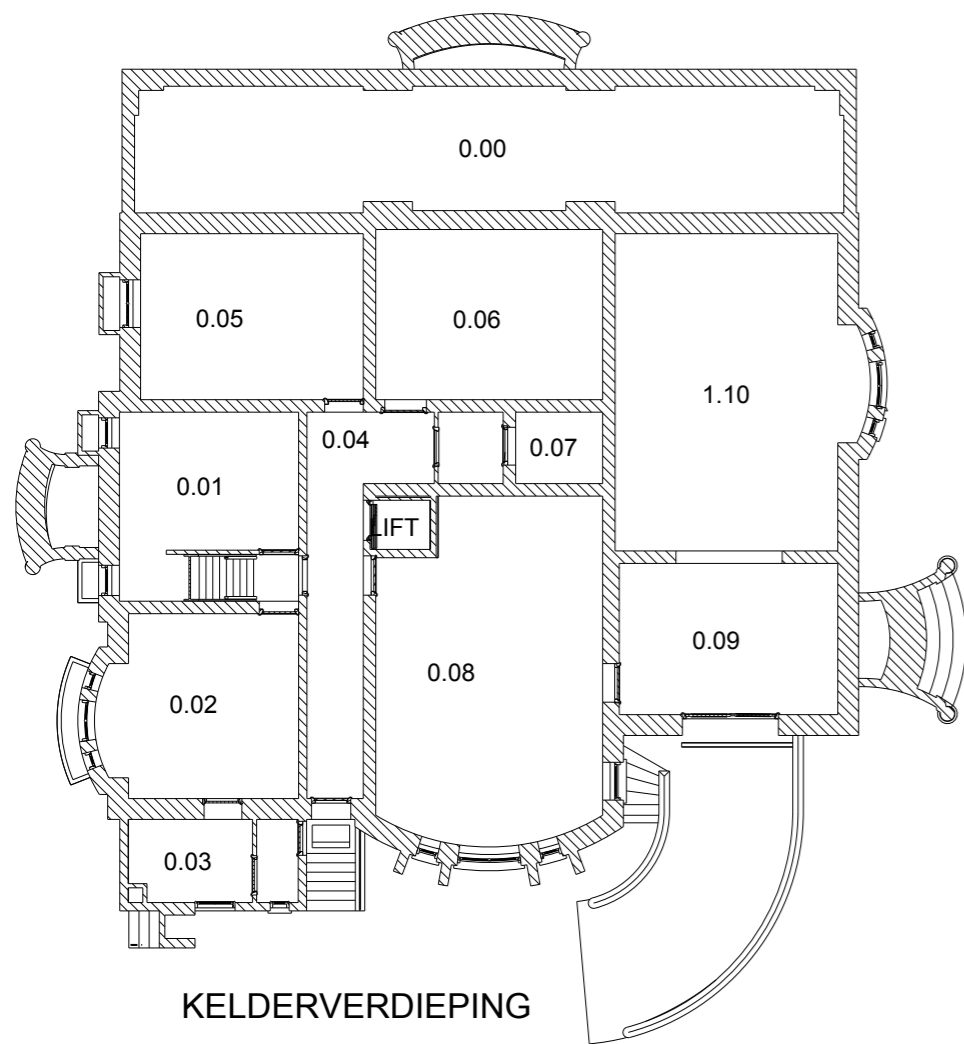


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl

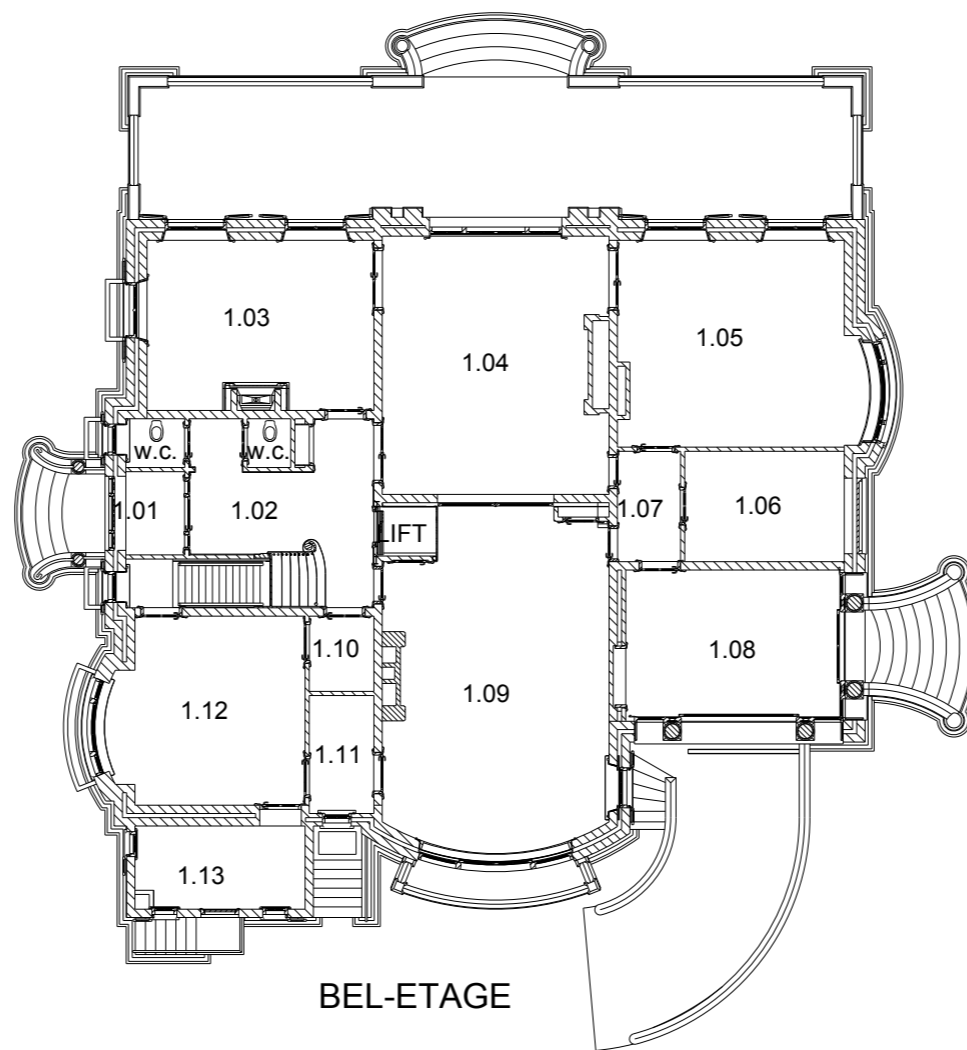


Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

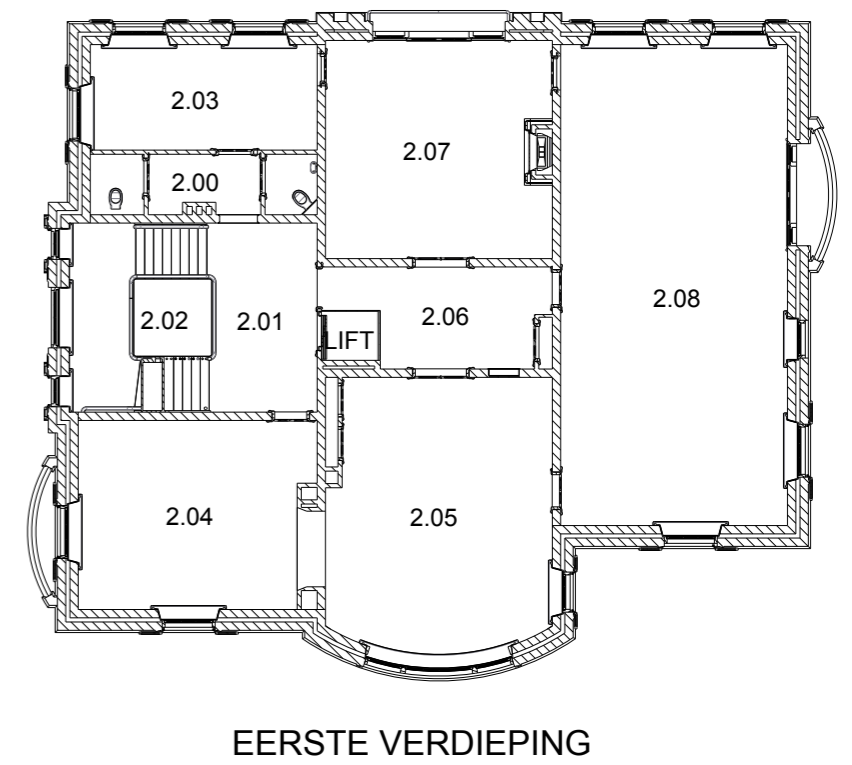
BIJLAGEN



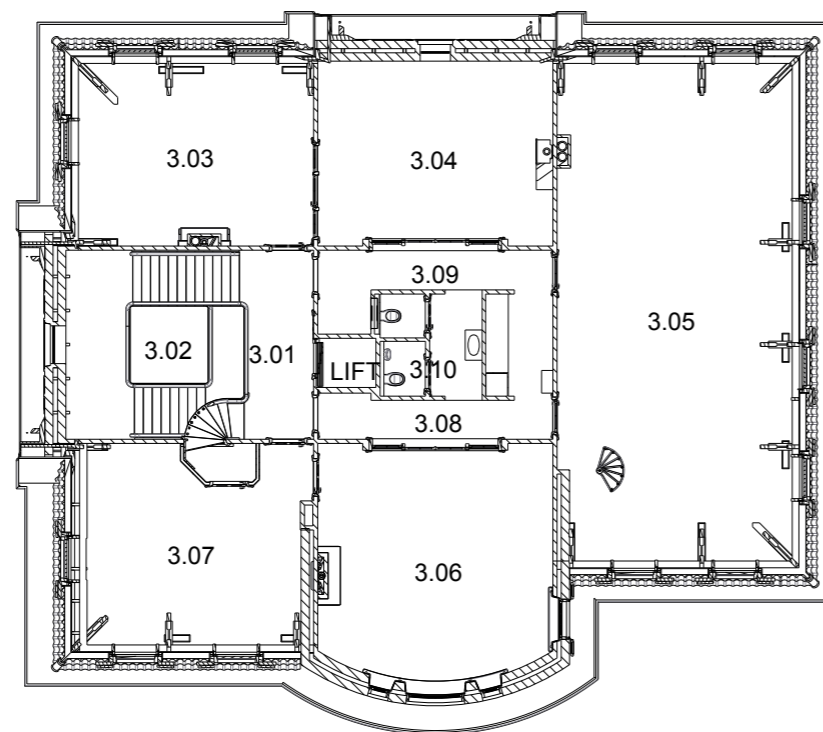
KELDERVERDIEPING



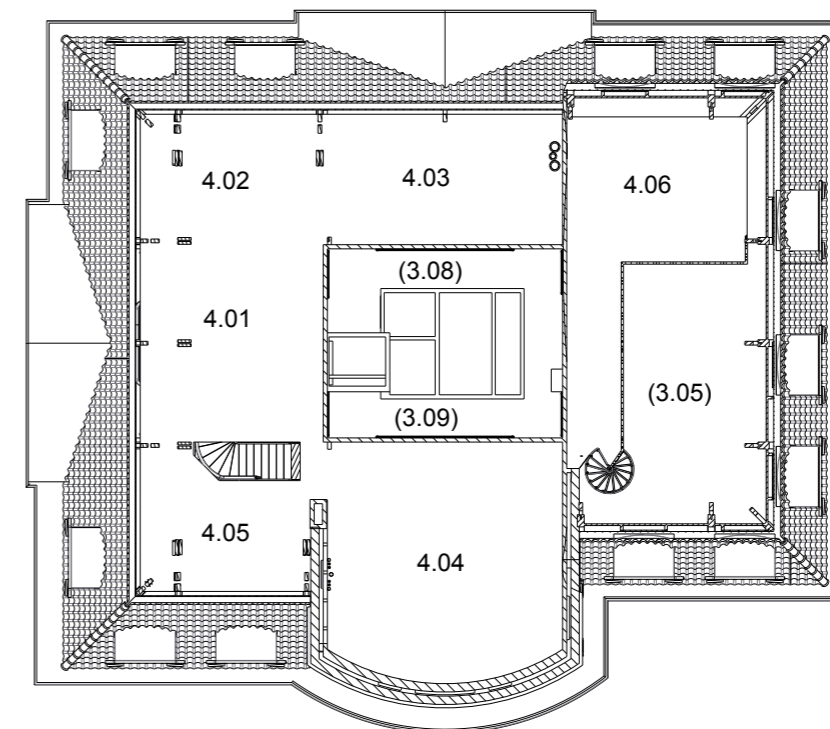
BEL-ETAGE



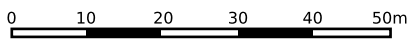
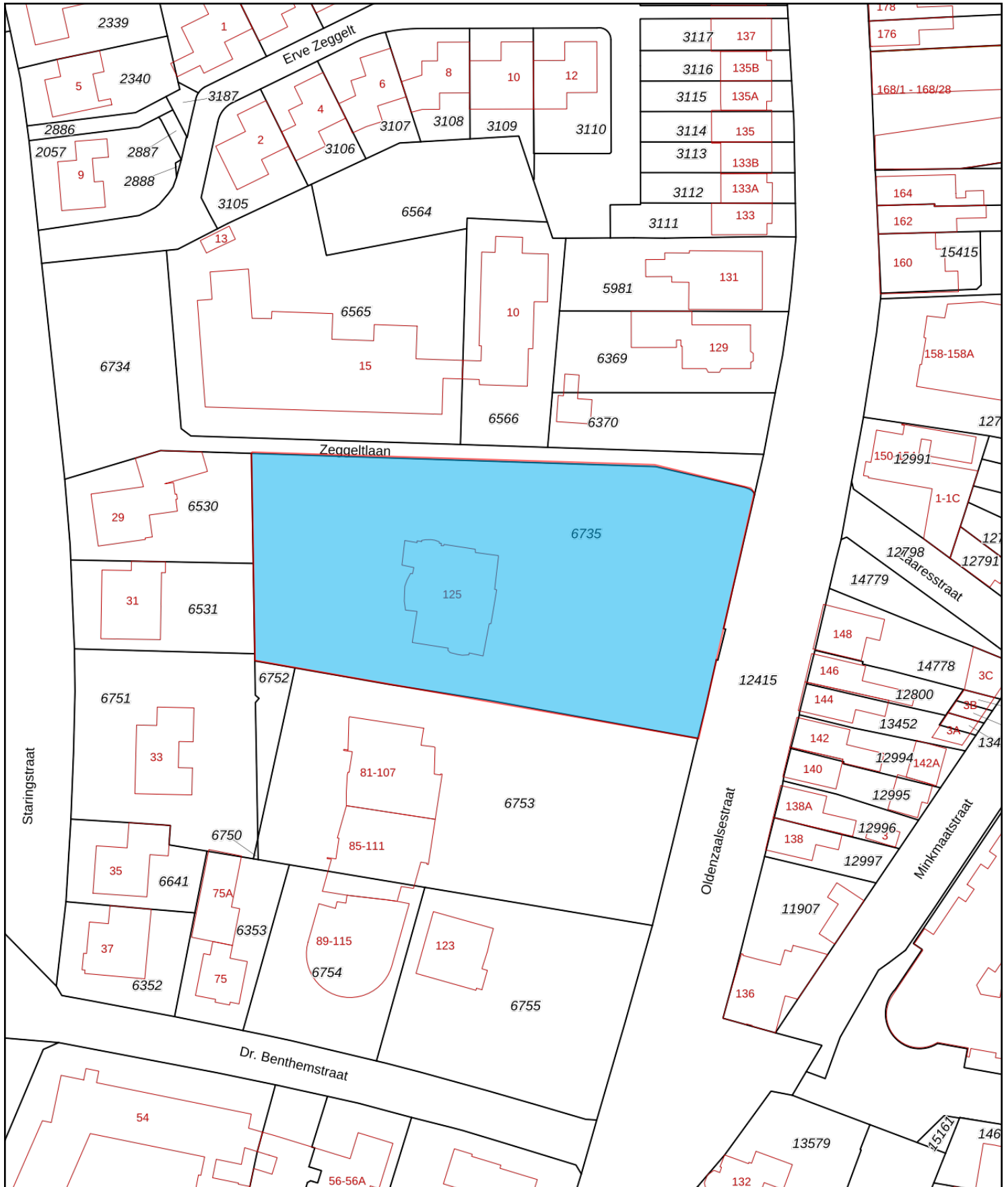
EERSTE VERDIEPING




ZOLDER VERDIEPING VERHUURD



VLIERING & VIDE VERHUURD



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Enschede</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 6735</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2024
 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.

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Enschede C 6735](#)

Kadastrale objectidentificatie: 064260673570000

Locatie Oldenzaalsestraat 125

7514 DP Enschede

BAG identificatie: [0153010000333533](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 4.357 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 258338 - 471972

Omschrijving Bedrijvigheid (kantoor)

Erf - tuin

Ontstaan uit [Enschede C 6716](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW

Betrokken bestuursorgaan [De Staat \(Onderwijs, Cultuur en Wetenschap\)](#)

Vermeld in stuk [Hyp4 72869/136](#)

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Datum in werking 27-01-1999

Afkomstig uit stuk [Hyp4 82798/170](#)

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 27-01-1999

Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 69395/140](#)

Ingeschreven op 10-11-2016 om 11:59



BETREFT
Enschede C 6735

UW REFERENTIE
Wtij

GELEVERD OP
27-08-2024 - 14:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11185290008

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
27-08-2024 - 12:19

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
27-08-2024 - 12:19

BLAD
2 van 2

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]
[REDACTED]

Geboren [REDACTED] **te** [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [REDACTED]

Betrokken persoon [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

The screenshot displays the 'Omgevingsloket' web application. At the top, it shows the search results for 'Oldenzaalsestraat 125, 7514DP Enschede'. The main map area shows a yellow highlighted area corresponding to the search results. A legend is visible in the bottom left corner, and a sidebar on the right provides details for the 'Lasonder - Zeggelt 2018' zoning plan, including 'Bestemmingsvlakken (2)' and 'Bouwvlakken (1)'.

Artikel 17 Wonen

17.1 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 "kantoor", is een kantoor toegestaan;**
- d. Ter plaatse van de aanduiding “maatschappelijk” is een maatschappelijke voorziening toegestaan, die is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1) ;
- e. Ter plaatse van de aanduiding “detailhandel” is detailhandel toegestaan, met uitzondering van een supermarkt;
- f. Ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - garageboxen” zijn garageboxen toegestaan.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

- a. Op de voor “Wonen” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 17.1 worden gebouwd.
- b. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het weergegeven aantal woningen niet worden overschreden.

- d. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - met lettercode b' geldt een gebruiksoppervlak van woningen van tenminste 40 m². Voor het overige gebied geldt een gebruiksoppervlak van tenminste 75 m².
- e. In bestaande bijbehorende bouwwerken mogen geen nieuwe woningen worden gerealiseerd.
- f. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' dient de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand te worden gehouden.
- g. De artikelen [17.2.3](#), [17.2.4](#) en [17.2.5](#) zijn niet van toepassing op woningen binnen het gebied met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding met lettercode a' en op woongebouwen.

17.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid [17.2.1](#) 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.

17.2.3 Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied gelden de volgende bepalingen:

- a. Voor het bouwen van een erker of portaal aan de voorgevel van een woning gelden de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal 2/3 van de gevellengte bedragen;
 - 2. de diepte mag maximaal 1,5 meter bedragen;
 - 3. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
 - 4. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
 - 5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij er sprake is van twee aan elkaar gekoppelde erkers bij twee aaneengesloten woningen.

17.2.4 Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied en binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken is gelijk aan de maximum bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- b. Indien voor het hoofdgebouw tevens een maximum goothoogte geldt is deze ook van toepassing op aangebouwde bijbehorende bouwwerken.
- c. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, tenzij de situatie onder d van toepassing is;
- d. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw met plat dak bedraagt:
 - 1. 7 meter, indien het hoofdgebouw een bouwhoogte heeft van meer dan 7 meter;

2. 5 meter, indien het hoofdgebouw een bouwhoogte heeft van 7 meter of minder, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 meter, indien het hoofdgebouw een plat dak heeft.

17.2.5 Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied en buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken is gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, tenzij de situatie onder b van toepassing is;
- b. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt 7 meter, indien het hoofdgebouw een plat dak heeft.
- c. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 meter.
- d. de maximale oppervlakte van aangebouwde en vrijstaande bouwwerken gezamenlijk bedraagt 30 m².
- e. het bepaalde in dit lid is niet van toepassing op de gronden met de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten".

17.2.6 Hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding met lettercode a'

- a. Het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. Een bouwperceel groter dan 100 m² mag voor maximaal 90% bebouwd worden. Een bouwperceel van 100 m² of minder mag voor 100% bebouwd worden.
- c. De voorgevel van de woningen dient in de grens van het bouwvlak gebouwd te worden.
- d. De woningen dienen over twee bouwlagen aaneengebouwd te worden.
- e. De vrije verdiepingshoogte van de begane grondlaag van de woningen aan de Willem Brakmanstraat dient minimaal 4,75 meter te bedragen.
- f. De vrije verdiepingshoogte van de begane grondlaag van de overige woningen dient minimaal 3,50 m te bedragen.
- g. De minimale bouwhoogte van de woningen aan de Willem Brakmanstraat dient 11 meter te bedragen. De overige woningen dienen uit minimaal 2 bouwlagen te bestaan.

17.2.7 Bijbehorende bouwwerken bij woongebouwen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woongebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak is gelijk aan maximum bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- c. Indien voor het hoofdgebouw tevens een maximum goothoogte geldt is deze ook van toepassing op aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak;
- d. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 5 meter;

- e. in afwijking van het bepaalde onder a zijn buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 30 m².
- f. in afwijking van het bepaalde onder a zijn buiten het bouwvlak met de aanduiding 'bijgebouwen' bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van 20 m²;
- g. het realiseren van afzonderlijke zelfstandige woningen buiten het bouwvlak is niet toegestaan.

17.2.8 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.

17.2.9 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het voorerfgebied bedraagt 1 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings 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.

17.2.10 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de algemene bouwregels voor nutsvoorzieningen in artikel [19.5](#).

17.2.11 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden [17.2.1](#), [17.2.2](#), [17.2.3](#), [17.2.4](#), [17.2.5](#), [17.2.7](#), [17.2.8](#), [17.2.9](#) en/of [17.2.10](#) mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van een omgevingsvergunning nadere eisen stellen met betrekking tot de plaats en afmeting van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de brandveiligheid en bereikbaarheid van hulpdiensten;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het instandhouden en/of tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;
- g. parkeren en parkeervoorzieningen op eigen terrein.

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Afwijkingsregels

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

- a. lid [17.2.1](#) onder d, voor het realiseren van een woning met een kleiner gebruiksoppervlak dan 75 m²;
- b. lid [17.2.3](#) voor het toepassen van de bouwregels in de leden [17.2.4](#) en [17.2.5](#) indien de situering van het bouwperceel ter plaatse zodanig is dat feitelijk geen of maar in zeer geringe mate sprake is van achtererfgebied en er stedenbouwkundig geen bezwaar is voor het realiseren van bebouwing in het voorerfgebied;
- c. lid [17.2.4](#) onder d, voor het toestaan van een hogere bouwhoogte tot een maximum van 7 meter;
- d. lid [17.2.5](#) onder b, voor het toestaan van een hogere bouwhoogte tot een maximum hoogte die gelijk is aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- e. lid [17.2.5](#) onder d voor het toestaan van een oppervlakte van maximaal 50 m²;
- f. lid [17.2.6](#) onder c voor het toestaan van een voorgevel die voor maximaal 40% van de breedte van de woning maximaal 0,5 m achter de grens van het bouwvlak ligt;
- g. lid [17.2.6](#) onder d voor het toestaan om aan één zijde van een hoekpand de tweede bouwlaag niet aaneen te bouwen, waarbij de oppervlakte van de tweede bouwlaag minimaal 50% van de begane grondlaag dient te zijn.
- h. lid [17.2.9](#) onder a, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen in het voorerfgebied tot een maximum van 2 meter;
- i. lid [17.2.9](#) onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen in het achtererfgebied tot een maximum van 3 meter;
- j. lid [17.2.9](#) onder d, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken in het achtererfgebied tot een maximum van 7 meter;
- k. lid [17.2.11](#) 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.

17.4.2 Toepassingscriteria

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [17.4.1](#) onder a wordt uitsluitend verleend in de hierna genoemde categorieën van gevallen:
 1. Woningen boven winkels en andere commerciële ruimten of boven culturele dan wel maatschappelijke voorzieningen: indien de oppervlakte van de beschikbare woonruimte aantoonbaar te klein is om een woning met een gebruiksoppervlak van tenminste 75 m² te realiseren;
 2. Woningen voor specifieke doelgroepen: indien voor de betreffende doelgroep naar redelijkheid en billijkheid een kwalitatief goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden in een woning met een kleiner gebruiksoppervlak dan 75 m² en voor deze doelgroep nog geen of onvoldoende geschikte woonruimte aanwezig is.

- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [17.4.1](#) onder f en g wordt uit sluitend verleend als er geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van het straatbeeld.

17.4.3 Randvoorwaarden

De in lid [17.4.1](#) 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.

17.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel [20.2](#).
- 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 behorende bij een woning;
 3. het gebruik van garageboxen voor iedere vorm van bewoning;
 4. het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak met een functieaanduiding voor iedere vorm van bewoning;
 5. het gebruik van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak als afzonderlijke zelfstandige woning, tenzij het een uitbreiding betreft van een binnen het bouwvlak aanwezige bestaande woning.
 6. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de woningen op de hoek Molenstraat/Niermansgang zonder de aanleg en instandhouding van tenminste 40 parkeerplaatsen.

17.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk

17.6.1 Sloopverbod

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

17.6.2 Uitzondering

Het in lid [17.6.1](#) 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.

17.6.3 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 [17.6.1](#) 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 [17.6.1](#) wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

17.7 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 “dienstverlening”
 - 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.
- b. het verwijderen van de aanduiding “detailhandel”:
 - 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.
- c. het toevoegen van de aanduiding “dienstverlening”, ten behoeve van de vestiging van dienstverlening;
- d. 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 [21](#) (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 [17](#) ten aanzien van de bestemming “Wonen” van overeenkomstige toepassing is.
- e. Een wijzigingsplan, als bedoeld onder d, 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 versterking en/of vernietiging/ doding van door de Wet natuurbescherming 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 Wet natuurbescherming kan worden verleend;
 6. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.

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 milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.