



Ruim parkeerterrein - Perifere detailhandel - Absolute zichtlocatie

TE HUUR

Showroom - Winkelruimte

ca. 1.400 m² gesitueerd op 1^e etage

Wegtersweg 80 – 84 te Hengelo

Vragen? Bel Alexander Engelbertink 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij aan een grootschalige commerciële winkel-/showroom-/bedrijfsruimte in combinatie met kantoorruimte en nevenruimte, gelegen aan de Wegtersweg 80-84 te Hengelo.

De commerciële ruimte is gesitueerd op de eerste verdieping en bereikbaar via een trapopgang, personenlift en wordt aangeboden in haar totaliteit dan wel in deelverhuur.

De commerciële ruimte is gelegen op een prominente zichtlocatie vanaf de Bornsestraat direct tegenover het hotel Van der Valk op bedrijventerrein "Westermaat – Zuid" te Hengelo. In het onderhavige pand is onder andere Seat and Sofas, Eppeljeck en Pelipal

Bestemmingsplan

"Bedrijventerrein Westermaat" met als enkelbestemming "bedrijventerrein" en als functieaanduidingen "bedrijf tot en met categorie 3.2" en "detailhandel perifeer".

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

Kadastraal

Gemeente	Hengelo
Sectie	A
Nummer	5152

Energie label

A

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 1.400 m² en is volledig op de eerste verdieping gesitueerd.

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Eerste verdieping	Winkel-/showroomruimte	1.400 m ²
Totaal		1.400 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.

Deelverhuur van de onderhavige commerciële ruimte is mogelijk in een tweetal unit.

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Eerste verdieping Deelverhuur unit A	Winkel-/showroomruimte	900 m ²
Eerste verdieping Deelverhuur unit B	Winkel-/showroomruimte	500 m ²
Totaal		1.400 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.



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Showroom-/winkelruimte/kantoorruimte/nevenruimte

- Betonnen vloer v.v. linoleum
- Wandafwerking bestaand
- Brandslanghaspels
- Toiletten
- Airco units
- Verlichting – bestaand en eigendom van huurder

Algemeen

- Ruime moderne entree gesitueerd op de begane grond (gezamenlijk)
- Ruim parkeerterrein – 80 parkeerplaatsen op eigenterrein ter behoeve van gezamenlijk gebruik huurders
- Personenlift (gezamenlijk)
- Goederenlift (gezamenlijk)
- Magazijnruimte (gemeenschappelijk gebruik met medehuurlers)



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 75,-- per m² per jaar, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

5 (vijf) jaar

Verlengingstermijn

5 (vijf) jaar

Opzegtermijn

12 (twaalf) maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.



Servicekosten

Nader te bepalen. Na verwachting € 20 per m²/ jaar, te vermeerderen met btw.

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

Bereikbaarheid

Het object is zowel met eigen als openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. De ontsluiting van het object is perfect, door de ligging direct naast de A1 afrit 30 Hengelo-Borne en aan de Bornsestraat in de richting van centrum Hengelo. Verder zijn enkele bushaltes gevestigd in de omgeving.

Door het royale buitenterrein rondom dit object zijn er voldoende parkeermogelijkheden.

Omgevingsfactoren

De omgeving kenmerkt zich met name door de vestiging van perifere detailhandel, en showroombedrijven. Het meubelplein met o.a. Ikea, Media Markt en Bauhaus is op 1 minuut rijafstand gelegen. In de nabije omgeving zijn verder veel kantoren en het Van der Valk hotel gevestigd. De overige huurders in het onderhavige object zijn Seats and Sofas, Pelipal, Dan Küchen en Badmeesters badkamers.



Locatieaanduiding

Het object is gelegen op bedrijventerrein "Westermaat-Zuid" direct aan de A1 afrit 30 Hengelo-Borne en heeft een goede zichtlocatie .

Parkeren

Op het riante buitenterrein is rondom het object meer dan voldoende parkeerruimte beschikbaar. In totaliteit kent het object ca. 80 parkeerplaatsen op eigen terrein..



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

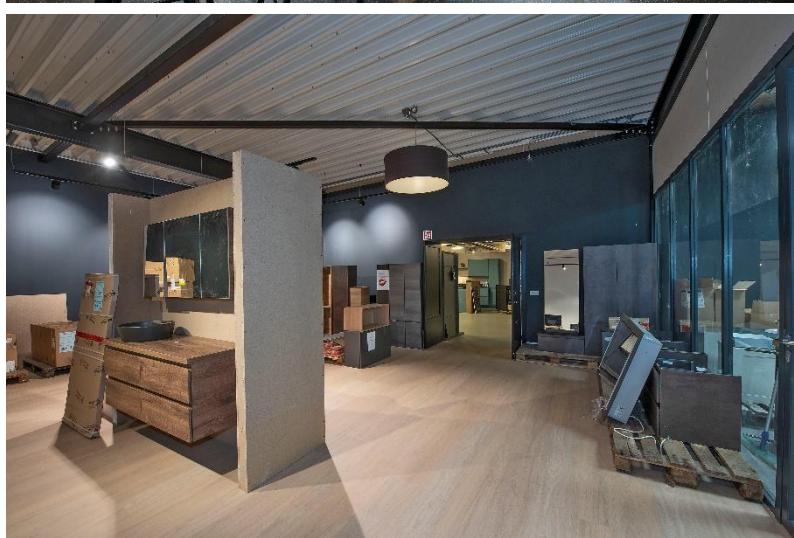
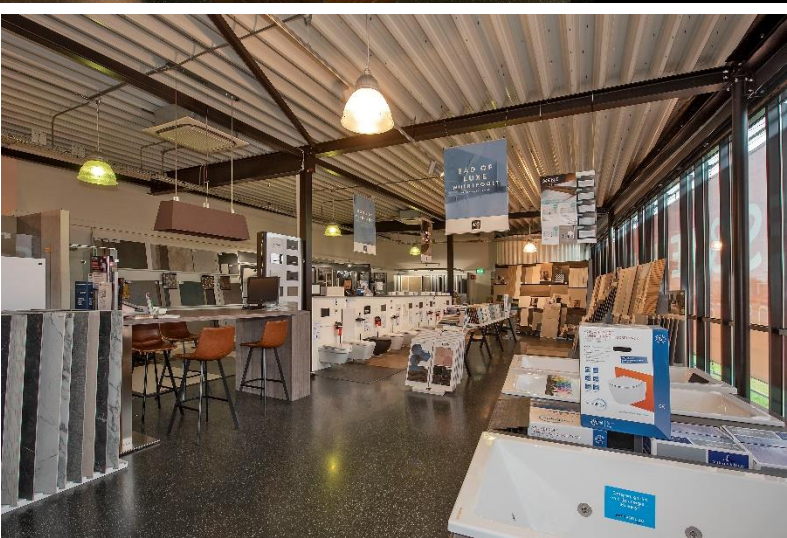
01 januari 2026, dan wel zoveel eerder als partijen in overleg met elkaar overeenkomen.

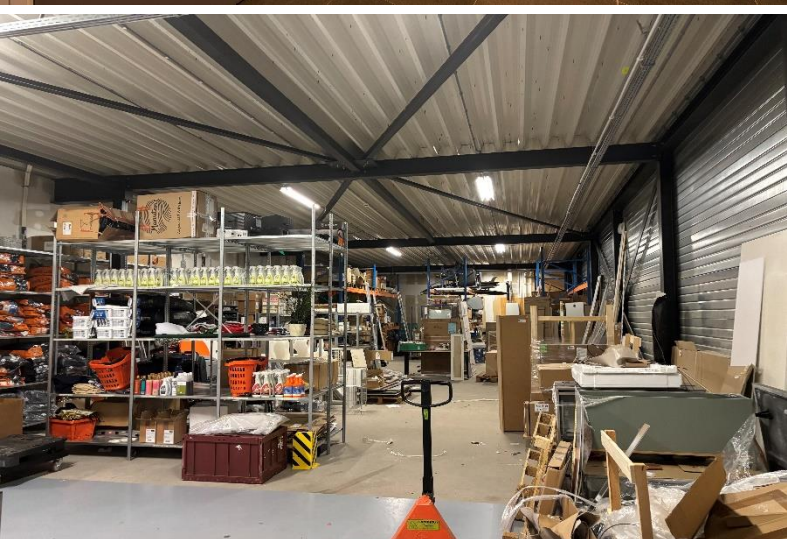
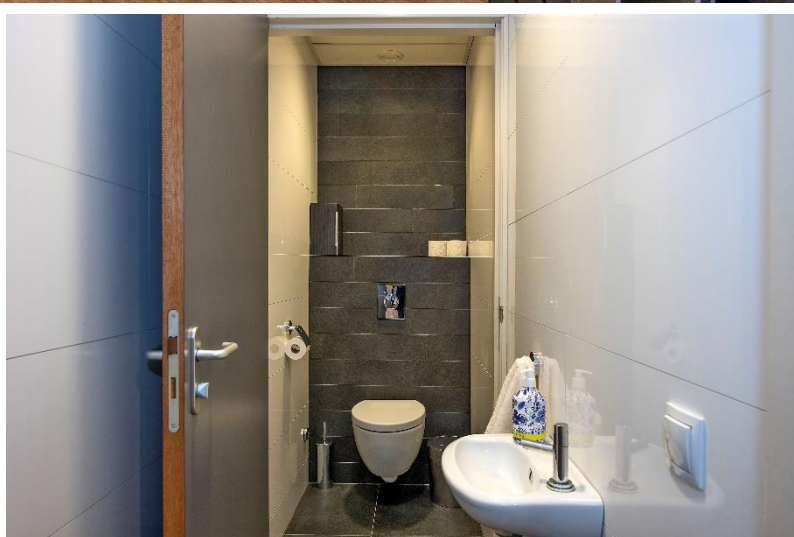
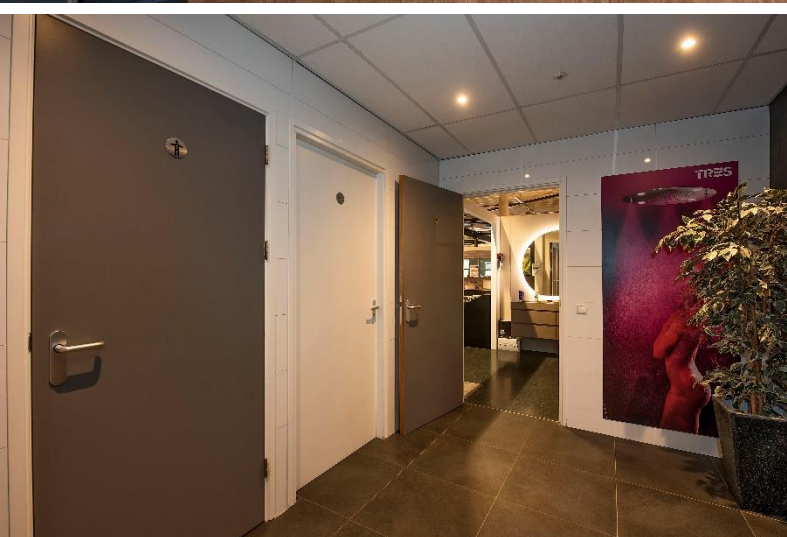
Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.









OVER ONS

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars heeft binnen haar vakgebied op een breed terrein veel kennis en ervaring opgebouwd en is diep geworteld in deze regio.

Wij streven ernaar een full-service kantoor te zijn. Hierdoor zijn wij in staat op alle facetten van de vastgoedsector onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Voor ieder onderdeel staat ons kantoor garant voor een hoge mate van knowhow.

Het kantoor kenmerkt zich door een gezonde agressieve commerciële aanpak. Door de specialistische werkwijze en de directe betrokkenheid van de directieleden werkt men zeer resultaatgericht. Het kantoor positioneert zich in het hogere segment van de zakelijke vastgoedmarkt. Creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid, deskundigheid en rendement per m² zijn kernbegrippen.



Alexander Engelbertink
053 485 22 44

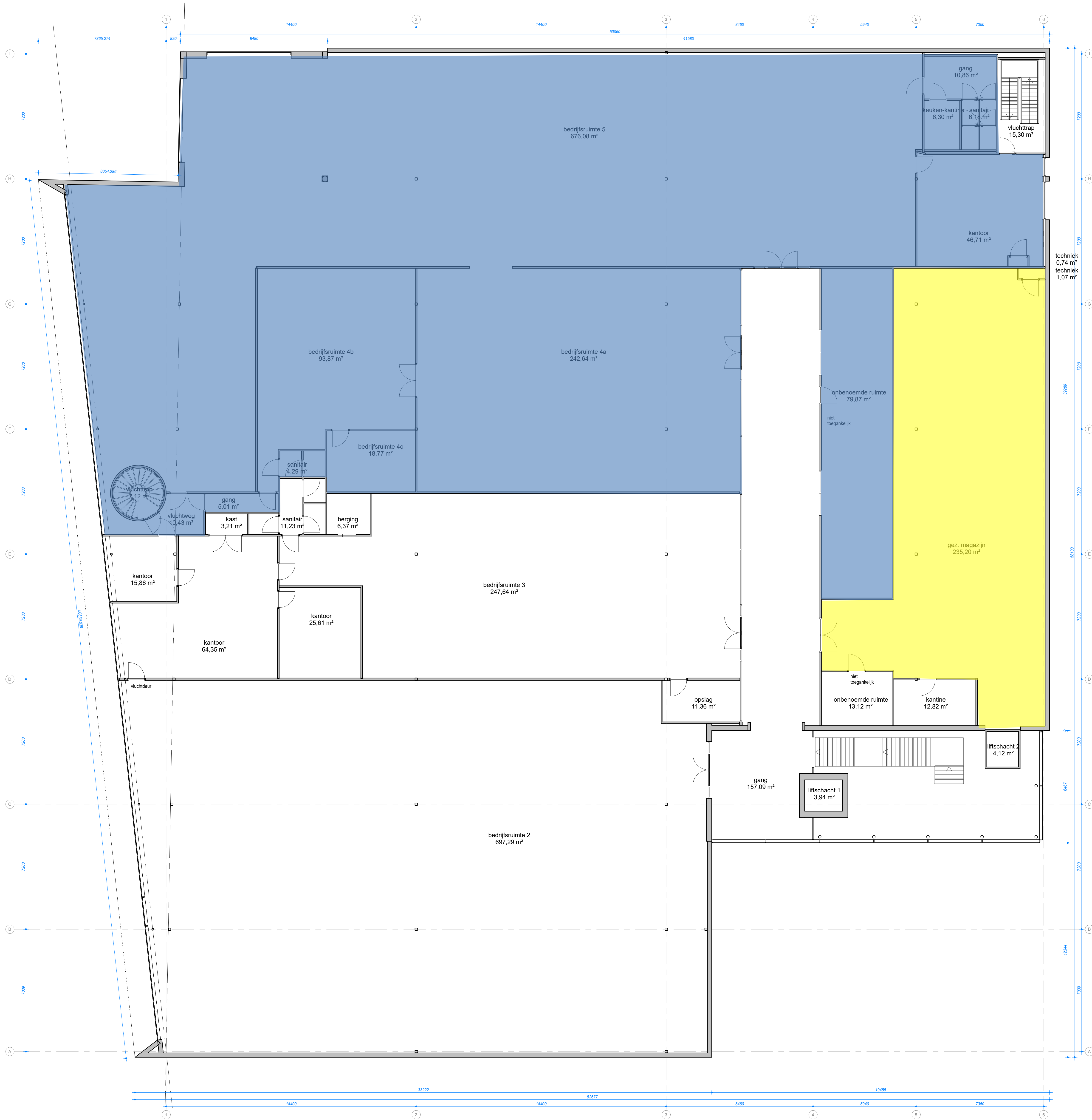


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



- Showroom / Perifere Winkelruimte
Oppervlakte ca. 1.400 m² incl. aandeel
algemene toegangsruimten +
gemeenschappelijk magazijn
- Gemeenschappelijk magazijn met
medehuurd



Gemeenschappelijk magazijn met medehuursders

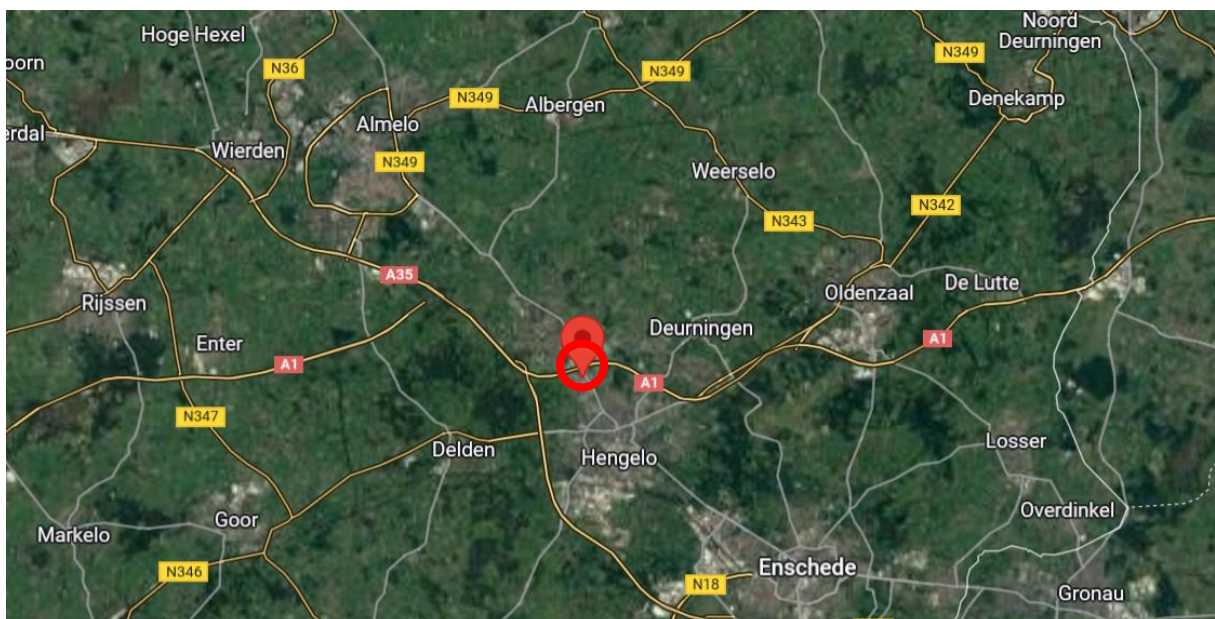
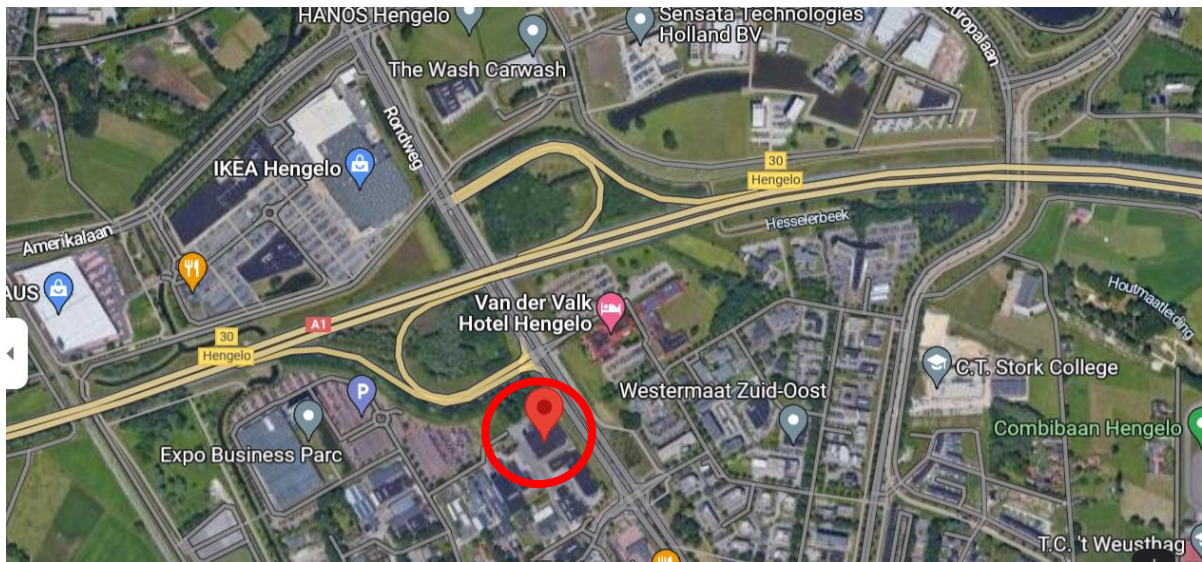
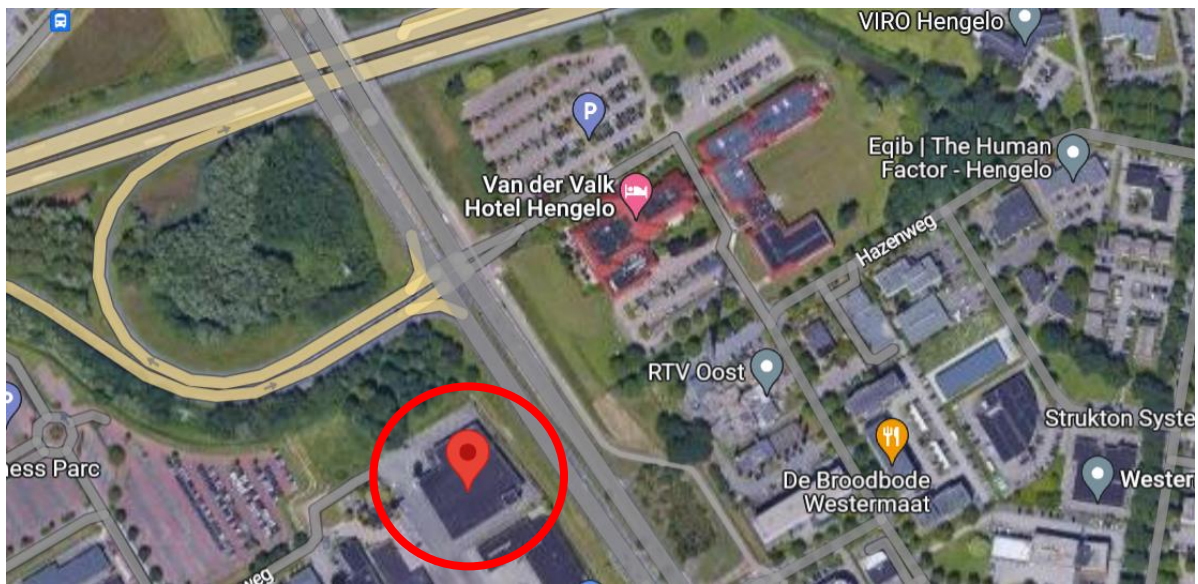
Disclaimer: O-M-D Ruimte Pioniers
Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.
Alle afmetingen, maten en afstanden zijn slechts indicatief. Het is de verantwoordelijkheid van de afnemer te controleren of de afmetingen overeenkomen met de werkelijkheid.

NEN2580 - bedrijfsverzamelgebouw

onderdeel: overzicht verdieping locatie: Westersweg 80-84, Hengelo
opdrachtgever: Smulder Zijlstra Bedrijfsmakelaars
projectnummer: BP
bestaande toestand: NH
formaat: A3 (841x1189)
www.o-m-d.nl info@o-m-d.nl +31 (0)541 780 200 Eerschedestraat 2b, 7517 AD Ootmarsum Foto:regisseur van woon-, werk- en leefruimte

O-M-D

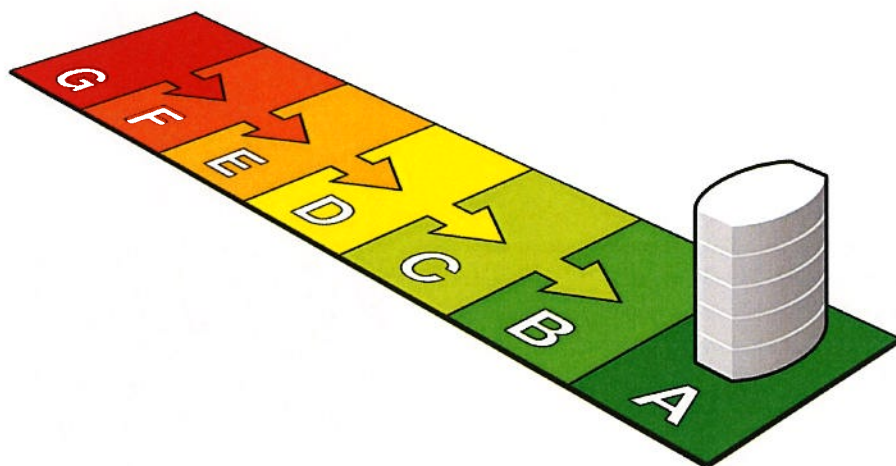
RUIMTE
PIONIER
25018 101



Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Dit gebouw

Weinig besparingsmogelijkheden

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

de badmeesters

Winkelfunctie

(zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlak

1120.0 m²

Opnamedatum

23-05-2018

Energie label geldig tot

23-05-2028

Afmeldnummer

573092552

Naam adviseur

C. Heeneman

Examennummer

5003

Handtekening

Adviesbedrijf

Energie-Invest

Inschrijfnnummer

EPG2015-44

KvK-nummer

27156119



Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? ☐ nee

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m²), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m²), gas (m³/m²) en warmte (GJ/m²).
- De CO₂-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).

342,9 MJ/m²
(megajoules)

21,0 kg/m²
(CO₂-emissie)

37,1 kWh/m² (elektriciteit)
0 m³/m² (gas)
0 GJ/m² (warmte)

A
(zie toelichting in bijlage)



Straat (zie bijlage)

Wegtersweg

Nummer/toevoeging

84

Postcode

7556 BR

Woonplaats

Hengelo

Volgnummer gebouw



Advies voor dit gebouw

Een goed moment om energiebesparende maatregelen te treffen is tijdens het uitvoeren van (groot)onderhoud of een renovatie. De kosten van de energiebesparende maatregelen zullen dan lager zijn. Via www.ep-online.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel onderstaande maatregelen kosten en wat zij opleveren aan energiebesparing. U kunt ook een advies op maat aanvragen, speciaal op uw situatie afgestemd (maatwerkadvies). De adviseur zet op een rij hoe u energie kunt besparen, hoeveel u daarvoor moet investeren en op welke termijn u de investering kunt terugverdienen. In de praktijk blijkt dat aanvragers van het energielabel dit vaak combineren met een maatwerkadvies.

Het merendeel van de bedrijven en organisaties in Nederland valt direct onder het Activiteitenbesluit. Bij een jaarlijks energiegebruik van meer dan 50.000 kWh elektriciteit en/of 25.000 m3 aeq (aardgasequivalenten) dienen ze alle mogelijke energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Mogelijk zijn een aantal geadviseerde maatregelen verplicht in het kader van het Activiteitenbesluit. Op www.ep-online.nl vindt u (een link met) meer informatie over het Activiteitenbesluit.

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

Zonwering aanbrengen.

Toepassing van veegschakeling en/of dagschakeling en/of aanwezigheidsdetectie.

Toepassing van zonnepanelen voor elektriciteit.

Sommige energiebesparende maatregelen kunnen gelijktijdig op het energielabel genoemd worden, terwijl slechts één van de maatregelen zinvol is om uit te voeren. Bijvoorbeeld bij 'HR-107 ketel' en 'warmtepomp voor verwarming'. U kunt hieruit een keuze maken. Een maatwerkadvies kan u hierbij helpen.

Zonwering

Energiezuinige schakeling

Zonnepanelen

BIJLAGE

Toelichting gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De niet-dragende binnenwanden spelen bij de bepaling geen rol. De oppervlakte zal afwijken van Bruto vloeroppervlakte (BVO), Netto vloeroppervlakte (NVO) en Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO). De volledige definitie voor de bepaling van de oppervlakte is vastgelegd in de NEN 2580.

Een gebouw kan één of meerdere gebruiksfuncties hebben. De volgende gebruiksfuncties kunnen voorkomen: bijeenkomstgebouw-, celgebouw-, gezondheidsgebouw- (klinisch of niet-klinisch, kantoor-, logiesgebouw-, onderwijsgebouw-, sportgebouw-, en winkelfunctie. Dit gebouw heeft de volgende samenstelling aan gebruiksfuncties.

Samenstelling/functie	Percentage
Winkelfunctie	100 %

Energielabelklasse

Voor dit gebouw is de energieprestatie bepaald. Dit getal wordt vertaald naar een energielabelklasse die aangeeft hoe energiezuinig uw gebouw is. De energielabelklasse wordt weergegeven met een letter en kleur in onderstaande balk. De energielabelklasse wordt bij de basismethodiek uitgedrukt in de energie-index (EI), bij de gedetailleerde methodiek wordt deze uitgedrukt in de $E_{p,tot}/E_{p,adm,tot,nb}$ -waarde (E/E).

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
> 1,75	1,75 - 1,61	1,60 - 1,46	1,45 - 1,31	1,30 - 1,16	1,15 - 1,06	< 1,05				

A

0,32 (EI)

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de basismethodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range G tot en met A. De basismethodiek wordt vooral gebruikt bij bestaande gebouwen.

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de gedetailleerde methodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range B tot en met A++++. De gedetailleerde methodiek wordt vooral gebruikt bij nieuwbouw en bestaande gebouwen die grondig gerenoveerd zijn (tot bijna nieuwbouw niveau).

Het energielabel wordt berekend op basis van de energieprestatie van de bouwkundige eigenschappen en de gebouwgebonden installaties. De berekening houdt rekening met het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad en gemiddeld gebruikersgedrag.

BIJLAGE

Disclaimer

De op het energielabel voorgestelde maatregelen zijn in de meeste gevallen kosteneffectief of kunnen dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden.

Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenmilieu, comfort, technische mogelijkheden, gezondheid, kosteneffectiviteit en dergelijke is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van dit gebouw. U kunt hierover nader advies inwinnen bij uw adviseur.

Het energielabel geeft inzicht in het gestandaardiseerd gebouwgebonden energiegebruik en niet in het daadwerkelijke energiegebruik van de gebruikers van dit gebouw. Daarom komt het jaarlijks energiegebruik op het energielabel wellicht niet overeen met de informatie op de jaarlijkse energierekening van dit gebouw.

Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.

Bestemmingsplan bedrijventerrein Westermaat





Artikel 7 Bedrijventerrein - Industrie

- [7.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [7.2 Bouwregels](#)
- [7.3 Nadere eisen](#)
- [7.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [7.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [7.6 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [7.7 Wijzigingsbevoegdheid](#)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein - Industrie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, zoals deze zijn genoemd in [Bijlage 5 staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein - Industrie](#) onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 én voor zover deze qua categorie overeenkomen met de ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie" aangeduide milieucategorieën
- b. brandstofverkooppunt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg";
- c. een LPG-vulpunt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "vulpunt lpg";
- d. bij een brandstofverkooppunt als bedoeld onder e is een pompshop toegestaan ten behoeve van de verkoop van aan de reis gerelateerde producten, zoals bloemen, etenswaren voor onderweg, tijdschriften en autobenoedigheden. De winkelvloeroppervlakte van een pompshop bedraagt maximaal 250 m²;
- e. perifere detailhandel, waarbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. perifere detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "detailhandel perifeer";
 2. perifere detailhandel, uitsluitend in de vorm van handel in auto's, boten en caravans, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - perifeer abc";
- f. een tennisbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "tennisbaan";
- g. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" en / of "specifieke vorm van wonen - bwt";
- h. bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
- i. horeca 1 activiteiten: b en c uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1bc";
- j. een openbaarvervoerstation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "openbaar vervoerstation";
- k. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" tevens voor (zelfstandige) kantoren;
- l. culturele, sociale en educatieve doeleinden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verenigingsleven";
- m. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" tevens voor nutsvoorzieningen;
- n. met daaraan ondergeschikt:
 1. tuinen, erven en terreinen;
 2. parkeervoorzieningen;

3. fietsenstallingen;
 4. groenvoorzieningen;
 5. interne ontsluitingswegen ten behoeve van aanliggende bedrijven;
 6. overpaden en inritten;
 7. voet- en fietspaden;
 8. water en voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;
 9. nutsvoorzieningen;
- o. met de daarbij behorende:
1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, niet zijnde geluidsgevoelige gebouwen en / of terreinen.

7.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfsgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 1,5 meter te bedragen, dan wel in de grens, mits het gebouw aaneen wordt gebouwd met het gebouw op het naastgelegen perceel;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" aangegeven bouwhoogte, dan wel de bestaande bouwhoogte voor het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- d. de bebouwde oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" toegestane bebouwingspercentage.

7.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per aanduiding bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag het aantal bedrijfswoningen per bedrijf ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bwt" ten hoogste één bedragen;
- d. de goothoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 7 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag ten hoogste 10 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 500 m³ bedragen;
- g. de bedrijfswoning houdt de bestaande situering aan, met uitzondering van de gronden aangeduid met "specifieke vorm van wonen - bwt". Een andere situering is uitsluitend mogelijk na verlening van een omgevingsvergunning als opgenomen in [7.4.1](#).

7.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd en uitsluitend achter de voorgevel van het bedrijfsgebouw en de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag per bedrijfswoning niet meer dan 50 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,25 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

7.2.5 Ondergrondse gebouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. voor ondergrondse gebouwen geldt geen bebouwingspercentage;
- c. de verticale bouwdiepte van een ondergronds gebouw bedraagt maximaal 4 m.

7.2.6 Nutsvoorzieningen

Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie geldt, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen dan wel ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" de bestaande bebouwde oppervlakte en de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedragen.

7.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 3 meter bedragen met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het verlenen van bouwvergunning als bedoeld onder [7.2](#) ten behoeve van de uit de bouwvergunning voortvloeiende parkeerbehoefte.

7.3.2 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel [7.3.1](#) is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel [32.2](#) van het plan.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijken situering bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel [7.2.3](#) onder g en toestaan dat een bedrijfswoning op een andere locatie wordt gesitueerd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er treedt hierdoor geen hinder op voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving;
- b. het afwijken leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

7.4.2 Afwijken bouwdiepte van ondergronds gebouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [7.2.5](#) en toestaan dat de bouwdiepte wordt vergroot, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de extra bouwdiepte leidt niet tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- b. uit onderzoek blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishouding.

7.4.3 Afwijken nutsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [7.2.6](#), teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c. Het afwijken mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
- d. Het afwijken leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van:

- a. een bedrijfswoning, anders dan op grond van het bepaalde in [7.1](#) onder h is toegestaan;
- b. [detailhandel](#), met uitzondering van [internethandel en/of telefonische colportage](#) en/of het bezorgen van door particulieren gekochte goederen.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijken bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [7.1](#) onder a en toestaan dat bedrijven die niet zijn genoemd in [Bijlage 5 staat van bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein - Industrie](#) of bedrijven die zijn opgenomen in één categorie hoger dan de maximaal toegestane categorie, zich binnen deze bestemming kunnen vestigen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. aangetoond wordt dat het bedrijf qua aard, omvang en milieuhinder vergelijkbaar is met de bedrijven die maximaal zijn toegestaan;
- b. hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

7.7.1 Wijziging milieucategorie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening op onderdelen wijzigen teneinde de aanduidingsgrens ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie" en bijbehorende toegestane milieucategorie te verplaatsen of te laten vervallen, alsmede de milieucategorie te verhogen of te verlagen indien de afstand tot woningen daartoe aanleiding geeft bij sloop of nieuwbouw van woningen.

7.7.2 Procedure wijziging

Op de voorbereiding van een besluit wijziging als bedoeld in artikel [7.7.1](#) is de procedure van toepassing zoals vermeld in artikel [32.1](#) van het plan.