



TE KOOP

Praktijkruimte met penthouse

Wilhelminastraat 55-57, Enschede

Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verkoop bieden wij aan een zeer representatief woon-werkpand, gelegen aan de Wilhelminastraat 55-57 te Enschede. Gesitueerd aan een rustige straat midden in de wijk Bothoven en op slechts enkele minuten loopafstand van het bruisende centrum van Enschede.

Het object bestaat uit een zelfstandige praktijkruimte op de begane grond. De praktijkruimte is reeds voorzien van verschillende wateraansluitingen en -afvoeren alsmede voorzien van onder andere airconditioning. De indeling van de praktijkruimte is indien nodig deels aan te passen conform wens van de eindgebruiker.

Op de eerste en tweede etage is het luxe royale appartement gelegen. Middels de entree aan de voorzijde wordt de eerste etage bereikt waar u toegang krijgt tot de ruime woonkamer en de keuken, die weer toegang heeft tot het grote dakterras.

Op de tweede etage bevinden zich 3 slaapkamers en een luxe badkamer alsmede een tweede terras.

Het object heeft daarnaast een eigen buitenterrein welke is af te sluiten middels een elektrische toegangspoort.

De praktijk heeft energielabel A en het appartement heeft energielabel B.

Bestemmingsplan

"De Bothoven 2016", met als enkelbestemming 'wonen', en met functieaanduiding 'praktijkruimte'. Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie

Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	D
Nummer	13818
Groot	325 m ²

Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 325 m² onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Praktijkruimte	Ca. 161 m ²
Totaal praktijkruimte		Ca. 161 m ²
Eerste verdieping	Woonkamer, keuken en toilet	Ca. 91 m ²
Eerste verdieping	Dakterras	Ca. 37 m ²
Tweede verdieping	Slaapkamer(s) en badkamer,	Ca. 73 m ²
Tweede verdieping	Dakterras	Ca. 21 m ²
Totaal appartement		Ca. 164 m ²

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 op basis van "as is where is" verkocht en opgeleverd met onder andere de volgende voorzieningen

Praktijkruimte

- CV (gas) installatie met radiatoren
- Diverse (praktijk)kamers
- Systeemplafond v.v. inbouw armaturen
- Airconditioning

Bovenwoningen

- CV (gas) installatie met radiatoren
- Diverse (slaap)kamers
- Luxe keuken met inbouwapparatuur
- Toilet
- Royale badkamer met o.a. groot ligbad



KOOPGEGEVENS

Vraagprijs

€ 715.000,-- kosten koper.

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 en Parkeren

Het object aan de Wilhelminastraat 55-57 is uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als het openbaar vervoer. De ligging aan de rand van het centrum van Enschede maakt dat belangrijke voorzieningen en uitvalswegen eenvoudig te bereiken zijn.

Direct naast het object bevindt zich het Wilhelminaterrein, waar ruim voldoende (betaalde) parkeermogelijkheden beschikbaar zijn. Bovendien beschikt het object over parkeergelegenheid op eigen terrein, wat bijdraagt aan het gebruiksgemak voor bezoekers en bewoners.

Omgevingsfactoren

Het pand is gelegen in de wijk De Bothoven, een gemengde woon-werkomgeving met een stedelijk karakter. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk woningen, aangevuld met diverse commerciële en maatschappelijke functies. De centrale ligging aan de rand van het stadscentrum zorgt voor een dynamische omgeving met goede voorzieningen op loopafstand.

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

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.



Rob Temmink
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

D

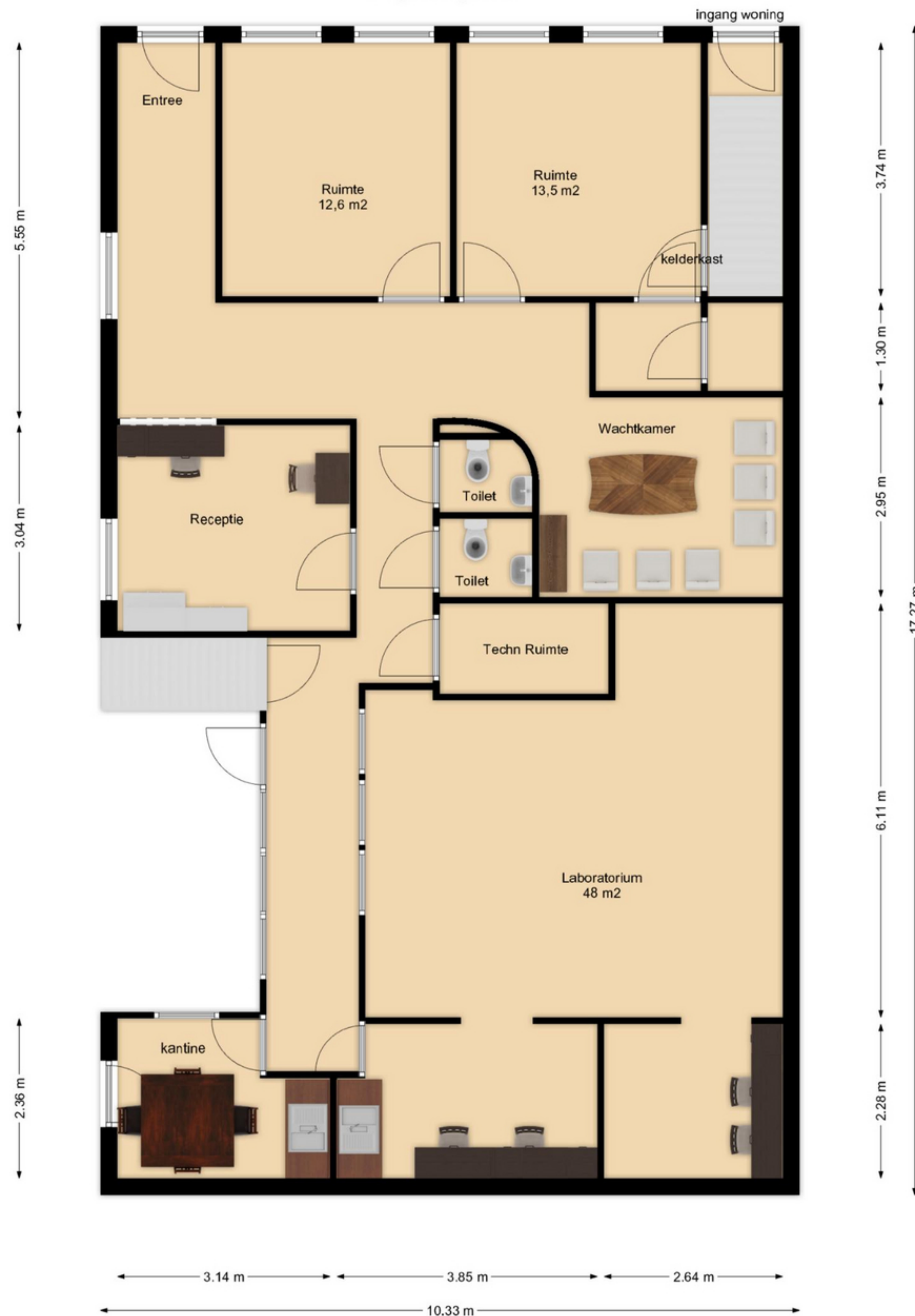
13818

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.

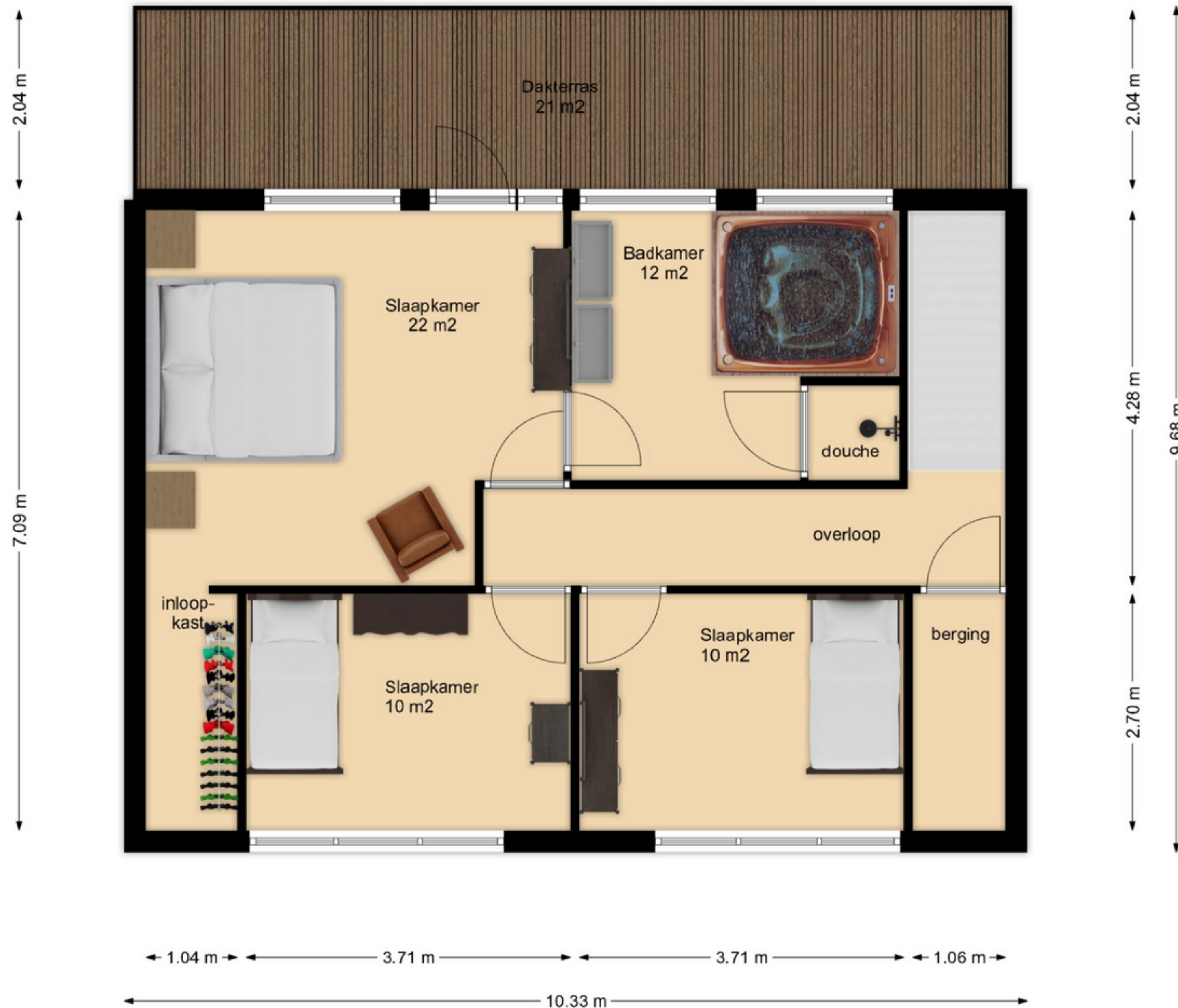
kadaster

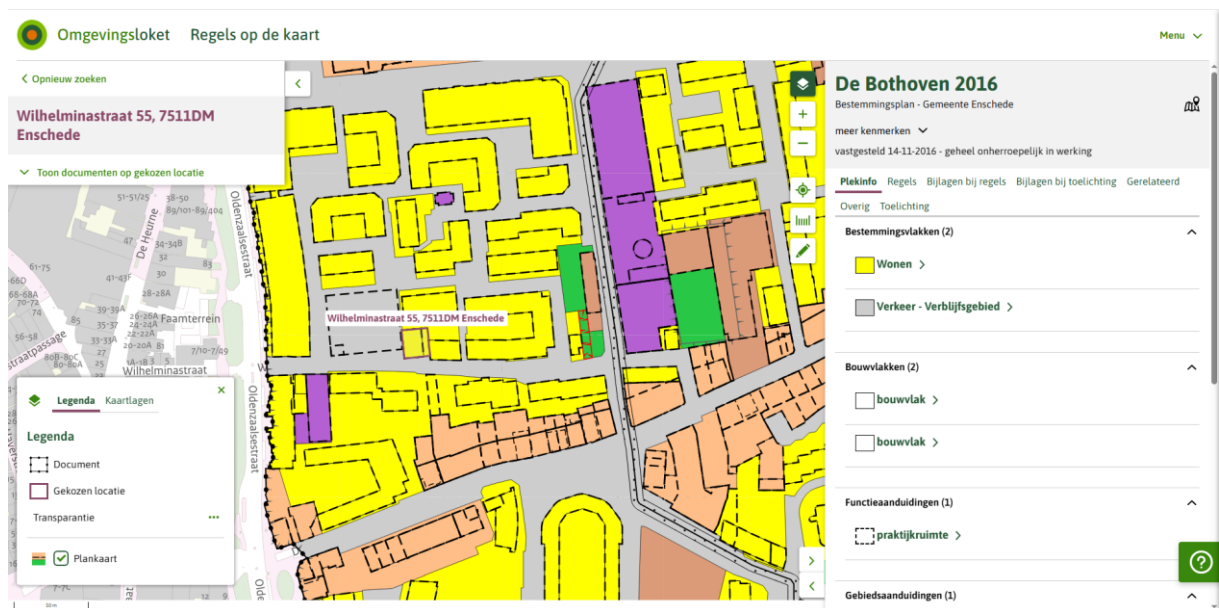
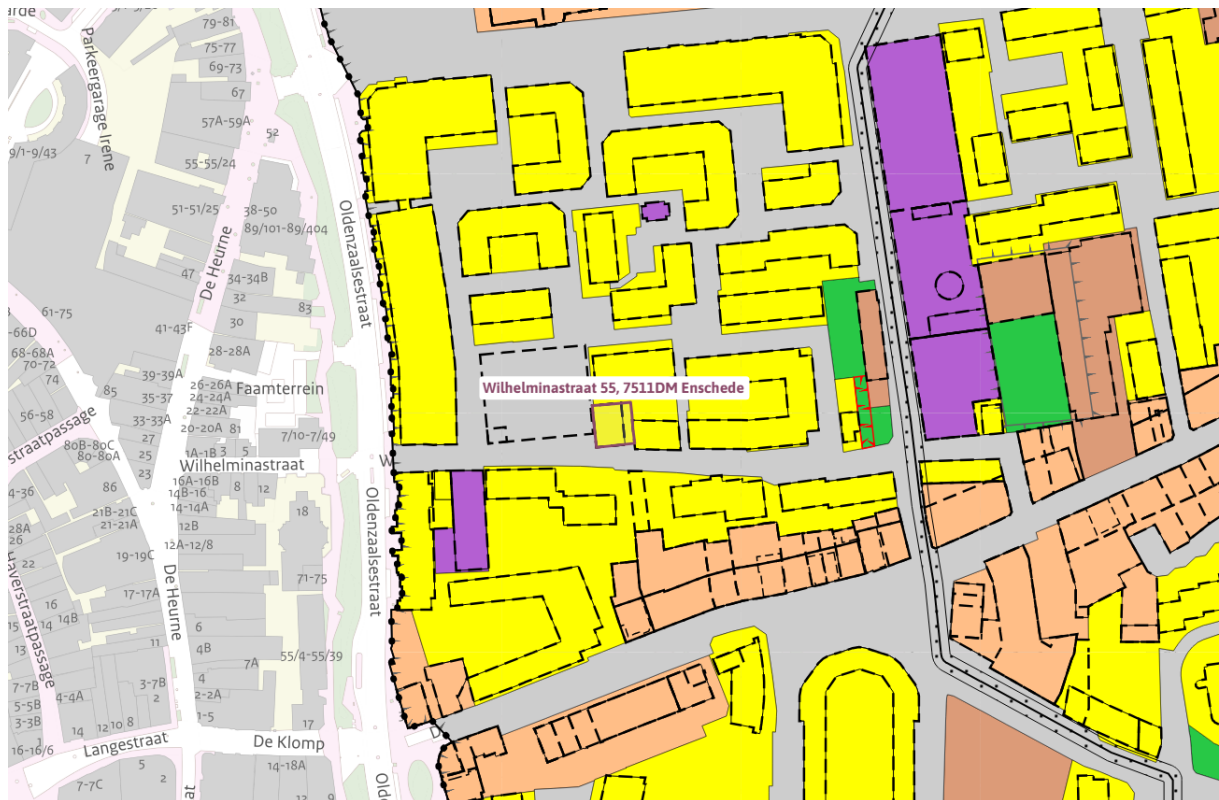
1.45 m 3.36 m 3.61 m 1.11 m

Begane grond









Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 19 Wonen

Kenmerken en kaartgegevens tonen

▪ 19.1 Bestemmingsomschrijving

- 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 bij gestapelde woningen, in- en uitritten, voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "atelier" is op de begane grond een atelier toegestaan;
- c. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf" is op de begane grond 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, geluidszoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- d. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is op de begane grond detailhandel toegestaan, die is genoemd in de categorie 1 uit de hoofdgroep Detailhandel van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van supermarkten en warenhuizen;
- e. Ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" is op de begane grond een dienstverlend bedrijf toegestaan;
- f. Ter plaatse van de aanduiding "garagebox" zijn garageboxen toegestaan;
- g. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is op de begane grond een horecabedrijf toegestaan, die is genoemd in de 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. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is op de begane grond een kantoor toegestaan;
- i. Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" is op de begane grond 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);
- j. Ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte" is op de begane grond een praktijk toegestaan.

▪ 19.2 Bouwregels

▪ 19.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 19.1 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. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - luifel" is een luifelconstructie toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3 meter;
- d. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - met lettercode c" is een gebouwde parkeervoorziening ten behoeve van de in dit artikel genoemde bestemming toegestaan met een maximum bouwhoogte van 4 meter;
- e. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - met lettercode d" is een gebouwde, deels onder het maaiveld gelegen, parkeervoorziening ten behoeve van

de in dit artikel genoemde bestemming toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3 meter, hierbij hellingbanen en trappen inbegrepen.

f. Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" dient de begane grond onder de daarboven gelegen (woon)bebouwing tot een minimum hoogte van 2,50 meter boven het peil, onbebouwd te blijven;

g. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen

▪ **19.2.2 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 19.2.1 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)", mag de goothoogte niet worden overschreden;

▪ **19.2.3 Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 19.2.1 de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;

b. in het voorerfgebied is de bouw van een erker of portaal van een woning mogelijk, onder de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal 2/3 van de (voor)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;

c. in het aan de zijgevel van een woning grenzend gebied is, daar waar vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en ten behoeve van de verbetering van het woon- en leefklimaat, het straat- en bebouwingsbeeld, en de sociale veiligheid dit is gewenst, de bouw van een erker toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte mag maximaal 3 m² bedragen of de breedte mag maximaal 1/3 van de (zij)gevellengte bedragen;
2. de diepte mag maximaal 1 meter bedragen;
3. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
4. de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;

d. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied gelden de volgende voorwaarden:

1. de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
2. minimaal 50% van de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk dient achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
3. het bijbehorende bouwwerk dient minimaal 2 meter van het openbaar toegankelijk gebied te worden geplaatst;
4. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

e. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende voorwaarden:

1. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 5 meter;

2. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak is gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw.

▪ **19.2.4 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.

▪ **19.2.5 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.

▪ **19.2.6 Nutsvoorzieningen**

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

▪ **19.2.7 Bestaande bebouwing**

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 19.2.1, 19.2.2, 19.2.3, 19.2.4, 19.2.5 en/of 19.2.6 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

▪ **19.2.8 Karakteristiek**

1. Ter bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed mag ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", in afwijking van het bepaalde elders in de regels van dit plan, bouwwerken

niet geheel of gedeeltelijk worden gesloopt
zonder een door Burgemeester en
wethouders verleende omgevingsvergunning.

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder
lid 1. kan slechts worden verleend indien:

- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm en karakteristieke elementen van de bebouwing;
- d. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- e. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet langer te handhaven is;
- f. het delen van een gebouw of bijbehorend bouwwerk betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop ervan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

3. alvorens een omgevingsvergunning als
bedoeld onder lid 1. wordt verleend vragen
Burgemeester en wethouders advies aan de
stadsbouwmeester;

4. een omgevingsvergunning als bedoeld onder
lid 1. wordt niet verleend in geval van een
negatief advies van de stadsbouwmeester;

5. in afwijking van het bepaalde onder lid 4.
kunnen burgemeester en wethouders
gemotiveerd afwijken van een negatief advies
van de stadsbouwmeester en een
omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 1.
toch verlenen.

6. het in lid 1 van dit artikel genoemde verbod is
niet van toepassing op werken en/of
werkzaamheden die het normale onderhoud,
gebruik of beheer betreffen of reeds in
uitvoering zijn op het tijdstip van
inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

▪ 19.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 19.2.4 , onder a, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het voorerfgebied tot een maximum van 2 meter
- b. lid 19.2.4, onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het achtererfgebied tot een maximum van 3 meter;
- c. lid 19.2.4, onder d, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken in het achtererfgebied tot een maximum van 7 meter;
- d. lid 19.2.7, 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.
- e. lid 19.2.1, onder g, voor het bouwkundig splitsen van bestaande woningen in meerdere zelfstandige woningen.

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

- m. het woon- en leefklimaat;
- n. het straat- en bebouwingsbeeld;
- o. de verkeersveiligheid;
- p. de sociale veiligheid;
- q. de milieusituatie;
- r. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

▪ **19.4 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), alsmede voor een bed and breakfast ;
 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 plaats vindt 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 ieder vorm van bewoning.

▪ 19.5 Afwijken van de gebruiksregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - b. lid 19.1, 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 19.1, onder c. op die locatie toegestane bedrijven;

- c. lid 19.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximum vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken;
- d. lid 19.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of 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.
- b. De in dit lid genoemde omgevingsvergunning wordt 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 milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

▪ **19.6 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 op de verbeelding van een functieaanduiding,

2. 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;

3. indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.

b. het toevoegen van een bouwvlak en/of 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 24 (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. *
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 19 ten aanzien van de bestemming "Wonen" van overeenkomstige toepassing is.

c. Een wijzigingsplan, als bedoeld onder b., 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;

- c. is aangetoond dat een duurzame waterhuishouding gewaarborgd kan worden;
- d. is aangetoond dat nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet leidt 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;
- e. 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;
- f. 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.