



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars



TE HUUR

KANTOORRUIMTE AAN DE SINGEL

Boddenkampsingel 91-95, Enschede

Vragen? Bel naar Rob Temmink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan een commerciële representatieve commerciële ruimte, gelegen aan de Boddenkampsingel 91-95 te Enschede. Het object heeft een oppervlakte van circa 261 m² en is gesitueerd op de hoek van het drukke kruispunt Boddenkampsingel en Deurningenstraat. Op het achtergelegen terrein zijn 6 parkeerplaatsen gelegen. De singel kenmerkt zich hier door een dynamische combinatie van werken, wonen en winkelen.

Meer informatie? Neem dan gerust contact met ons op.

Bestemmingsplan

Het object valt onder het bestemmingsplan "Deurningerstraat" met als enkelbestemming "wonen" en functieaanduiding "gemengd".

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

Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	K
Nummer	3626 (deels)

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 261 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Commerciële ruimte	261 m ²
Totaal		261 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:

Algemeen

- Systeemplafond met verlichtingsarmaturen
- CV (gas) installatie met radiatoren
- Vloerafwerking
- Pantry's
- Sanitaire voorzieningen



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 48.500,-- per jaar, te vermeerderen met BTW.

Huurtermijn

5 jaar

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 jaar.

Opzegtermijn

12 (twaalf) 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-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 goed te bereiken met zowel de auto als met openbaar vervoer. Het centraal station van Enschede is op loopafstand bereikbaar. Ook zijn diverse bushaltes op loopafstand van het object gesitueerd. Door de ligging aan de Boddenkampsingel en Deurningerstraat zorgen deze grote aanvoerroutes voor goede bereikbaarheid, tevens vanuit de A35.

Locatie- en omgevingsfactoren

Het object is gesitueerd op de hoek van de Boddenkampsingel en de Deurningerstraat. De Boddenkampsingel is één van de bekendste singels van Enschede. In de directe omgeving zijn met name woningen en bedrijven in de zakelijke dienstverlening gevestigd.

De Deurningerstraat richting het stadscentrum kenmerkt zich door verschillende winkels van lokale ondernemers en horecagelegenheden.

Parkeren

Aan de voorzijde van het object zijn voldoende mogelijkheden tot parkeren. Ook zijn er op het achtergelegen terrein zes parkeerplaatsen gesitueerd.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

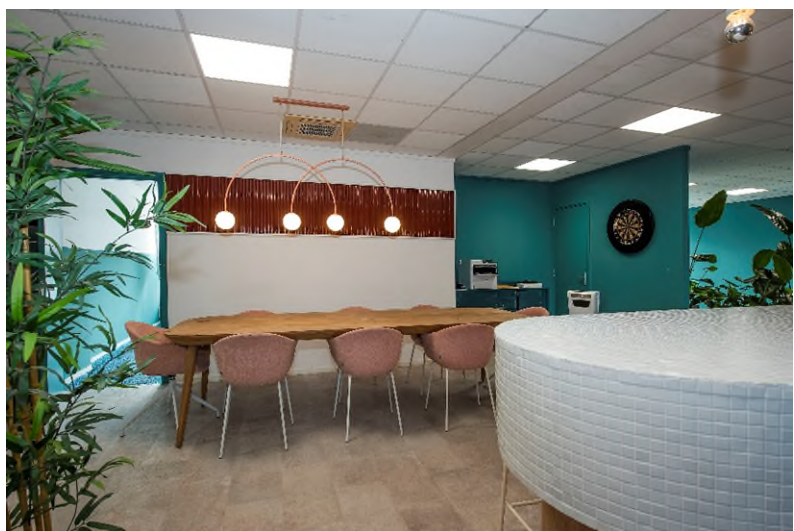
Voorbehoud

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.



Rob Temmink
053 485 22 44



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

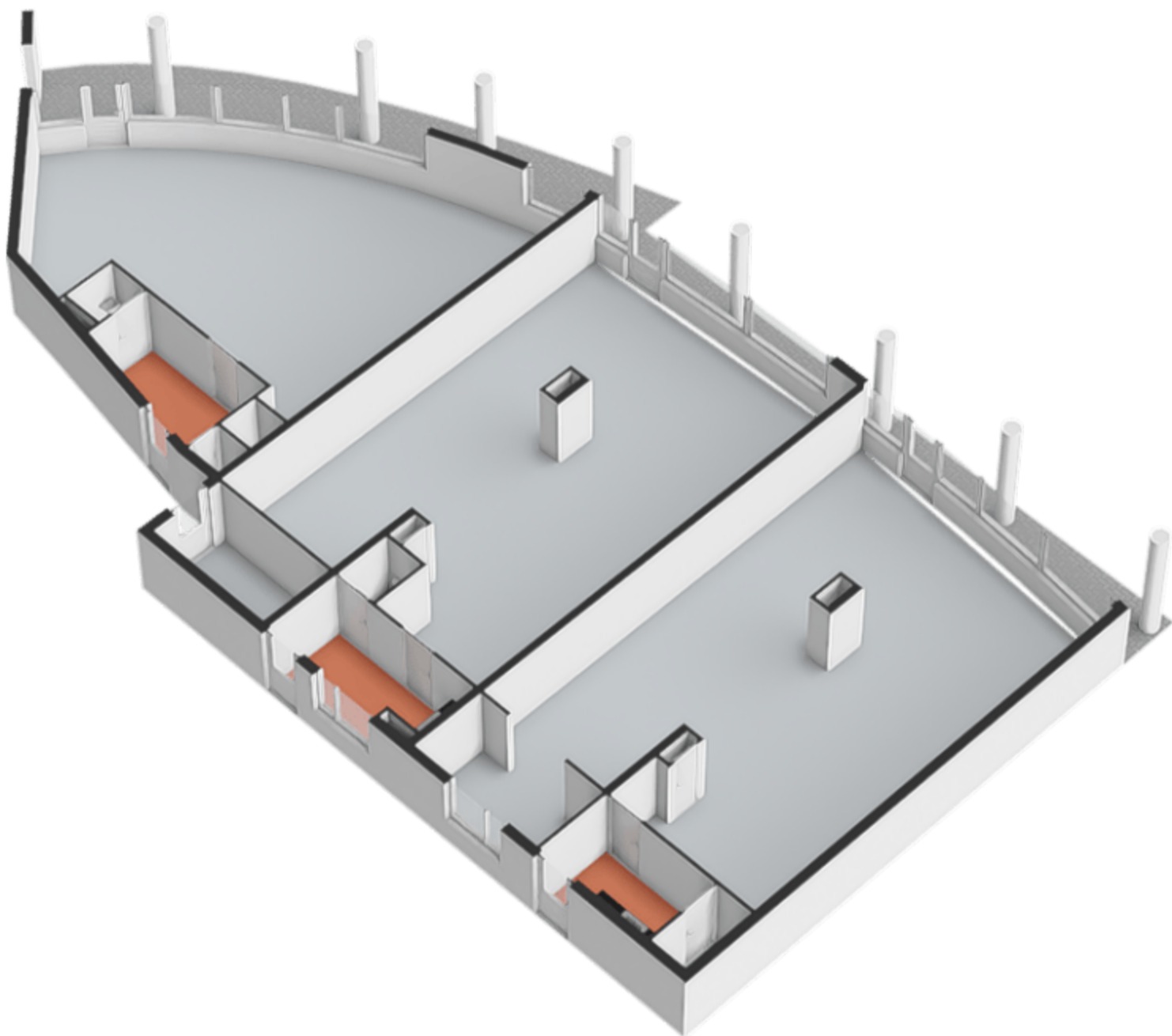


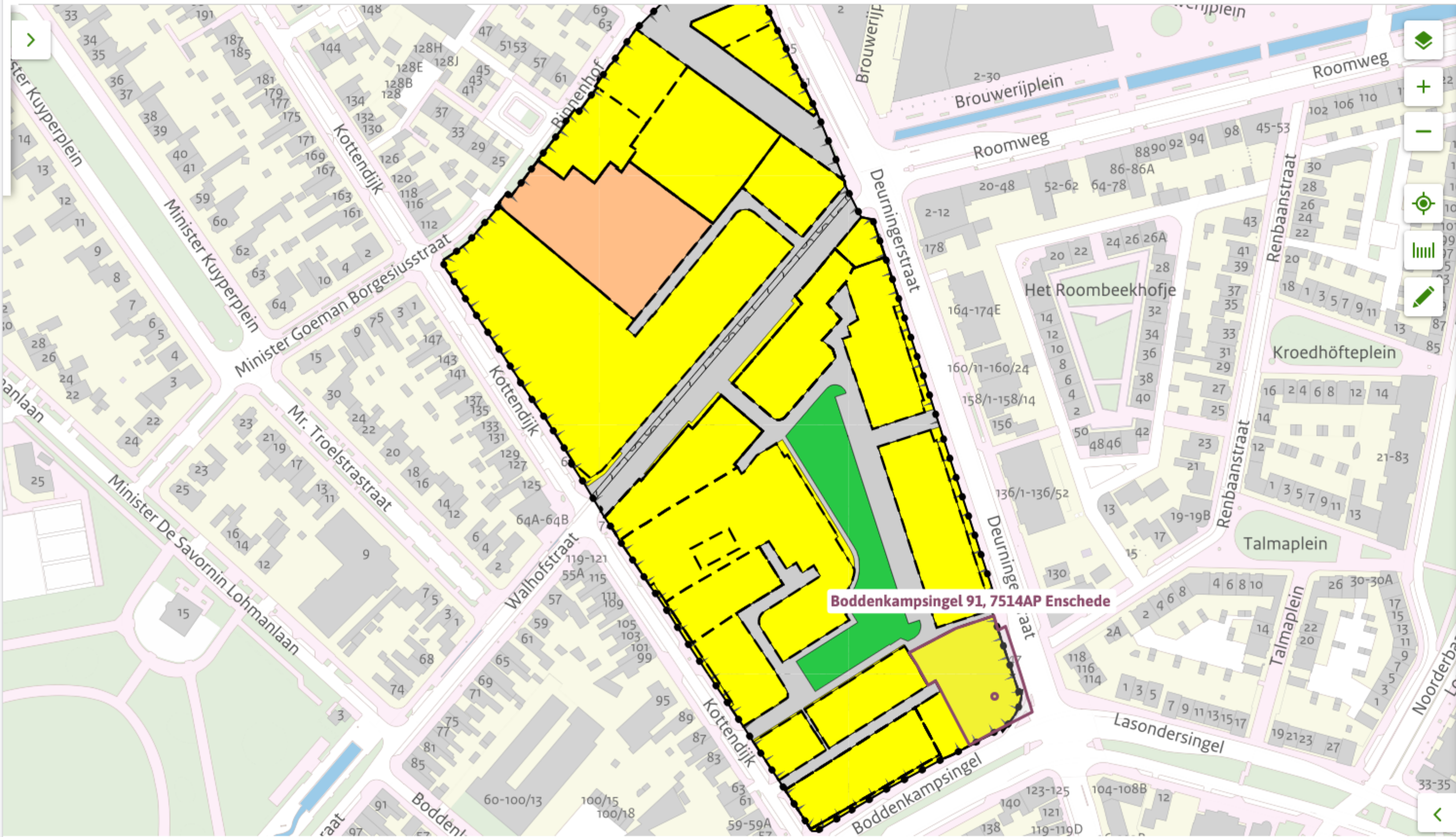
Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl





Deurningerstraat

bestemmingsplan - Gemeente Enschede

meer documentkenmerken

vastgesteld 20-04-2015 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting Overig

Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

Verkeer - Verblijfsgebied

Wonen

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

gemengd

Gebiedsaanduidingen (1)

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- **Artikel 6 Wonen**

- o **6.1 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, trappenhuisen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, garageboxen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.
- b. 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 en vuurwerkbedrijven;
- c. 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](#));
- d. Ter plaatse van de aanduiding “detailhandel” is detailhandel toegestaan, met uitzondering van een supermarkt;
- e. 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](#));
- f. Ter plaatse van de aanduiding "gemengd" zijn op de begane grond toegestaan:
 - 1. kantoren en/of kantoreenheden;
 - 2. dienstverlening;
 - 3. detailhandel, dat is genoemd in categorie A uit de hoofdgroep Detailhandel van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage [2](#)), met dien verstande dat maximaal 600 m² bruto

vloeroppervlak aan detailhandel aanwezig mag zijn en detailhandel in vuurwerk is uitgesloten;

4. bedrijven, genoemd in de categorie A uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2), met uitzondering van risicovolle inrichtingen, risicovolle bedrijven en garagebedrijven en vuurwerkbedrijven;
 5. maatschappelijke voorzieningen, die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2);
 6. culturele voorzieningen, die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep Cultuur en ontspanning van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 2).
- g. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zijn kantoren en/of kantoreenheden toegestaan;
 - h. Ter plaatse van de aanduiding "praktijkruimte" is een praktijkruimte toegestaan;
 - i. Ter plaatse van de aanduiding "sport" zijn sportvoorzieningen, die zijn genoemd categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Sport van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), toegestaan;
 - j. Ter plaatse van de aanduiding "verblijfsgebied" is verblijfsgebied: toegestaan.

o 6.2 Bouwregels

▪ 6.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 6.1 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. Voor experimentele woningbouw: geldt een maximum bebouwingspercentage van 100%.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 6.2.2 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 aantal wooneenheden" mag het aantal woningen niet worden overschreden;
- d. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw of een blok van twee of meer aaneengesloten hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 meter.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 6.2.1 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 aan de voorgevel 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 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. voor het bouwen van aangebouwde 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 maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter.
- d.  voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende voorwaarden:
1. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen;
 2. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag binnen het bouwvlak maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 3. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag buiten het bouwvlak maximaal 4,5 meter bedragen;
 4. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag per bouwperceel maximaal 50 m² bedragen.

6.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van niet eerder genoemde overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen, voor zover gelegen in het voorerfgebied, mag maximaal 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen, voor zover gelegen in het achtererfgebied, mag maximaal 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 6 meter bedragen;
- d. andere overige bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd, waarbij de maximum bouwhoogte 5 meter mag bedragen.

6.2.5 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een garagebox mag maximaal 20 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

6.2.6 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.

6.2.7 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, en/of 6.2.6 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 6.1, onder b, 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 6.1, onder b, op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid 6.1, onder f, voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in bijlage 2 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 6.1, onder f, op die locatie toegestane bedrijven;
- c. lid 6.2.2, onder b, voor het bouwen van hoofdgebouwen tot op de zijdelingse perceelsgrenzen;
- d. lid 6.2.3, onder d, voor een gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m²
- e. lid 6.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het voorerfgebied tot maximaal 2 meter
- f. lid 6.2.4, onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het achtererfgebied tot maximaal 3 meter;

- g. lid 6.2.4, onder d, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken in het achtererfgebied tot maximaal 7 meter;
- h. lid 6.2.7, 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.

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 milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 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 een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen niet groter is dan 30m²;
 - 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 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 (complexen) garageboxen, die niet via het hoofdgebouw toegankelijk zijn, voor bewoning.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 1. lid 6.1, onder b, 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 6.1, onder b, op die locatie toegestane bedrijven;
 2. lid 6.1, onder f, 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 en/of hoofdgroep Maatschappelijk van bijlage 2 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 6.1, onder f, op die locatie toegestane bedrijven;
 3. lid 6.4, 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;
 4. lid 6.4, 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) danwel 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 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 milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

• 6.6.1 Verwijderen van aanduidingen

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

- het verwijderen van de aanduiding “bedrijf”;
- het verwijderen van de aanduiding “detailhandel”
- het verwijderen van de aanduiding "horeca";
- het verwijderen van de aanduiding "gemengd";
- het verwijderen van de aanduiding "kantoor";
- het verwijderen van de aanduiding "maatschappelijk";
- het verwijderen van de aanduiding "praktijkruimte";
- het verwijderen van de aanduiding "sport";
- Een wijzigingsplan, als bedoeld onder a tot en met h, kan niet eerder worden vastgesteld:

10. 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;

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

6.6.2 Toevoegen van aanduidingen

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

- 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;
- het toevoegen van de aanduiding "dienstverlening";
- het toevoegen van de aanduiding "groen";

- d. 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);
- e. het toevoegen van de aanduiding "kantoor";
- f. het toevoegen van de aanduiding "maatschappelijk", ten behoeve van een maatschappelijke voorziening die is genoemd in categorie 1 en 2 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
- g. het toevoegen van de aanduiding "praktijkruimte" ten behoeve van de vestiging van een praktijkruimte;
- h. 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.

6.6.3 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 vermeerderen van het maximum aantal wooneenheden, met een maximum van 15 wooneenheden;
- b. 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 11 (algemene aanduidingsregels);
 - 2. de diepte van de woningen mag maximaal 13 meter bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van de woningen maximaal 12 meter mag bedragen;
 - 4. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter bedraagt;
 - 5. in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - 6. omliggende bedrijven en voorzieningen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad en ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;
 - 7. voor het overige het bepaalde in artikel 6 ten aanzien van de bestemming “Wonen” van overeenkomstige toepassing is.

- c. Een wijzigingsplan, als bedoeld onder a en 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;
 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 onderzocht of het plan voldoet aan de normen, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder;
 7. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.

6.6.4 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 milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.