



TE KOOP

WINKELRUIMTE MET BOVENWONING

Deurningerstraat 275, Enschede
Vragen? Bel Rob Temmink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verkoop bieden wij u aan een karakteristieke winkelruimte met bovenwoning, gelegen aan de Deurningerstraat 275 te Enschede. Deze multifunctionele ruimte combineert thans wonen en werken op een praktische wijze en is door haar ruime begane grond multifunctioneel te gebruiken. De centrale ligging nabij het stadscentrum en de goede bereikbaarheid via diverse uitvalswegen maken dit object een aantrekkelijke kans voor zakelijke én/of particuliere doeleinden. Parkeren is mogelijk op de openbare weg in de directe omgeving.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is "Bolhaar-Roessingh 2016" met als hoofdbestemming "wonen" en met als functieaanduiding "detailhandel".

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

Kadastraal

Gemeente	Enschede
Sectie	K
Nummer	1994
Groot	227 m²

Bouwjaar

1938.

Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 290 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	winkelruimte	circa 90 m ²
Begane grond	opslag-/werkruimte	circa 105 m ²
Eerste verdieping	woon-/opslagruimte	circa 75 m ²
Tweede verdieping	woon-/opslagruimte	circa 20 m ²
Totaal		circa 290 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 verkocht op basis van "as is where is".

Oplevering nog in overleg met verkoper te bepalen.



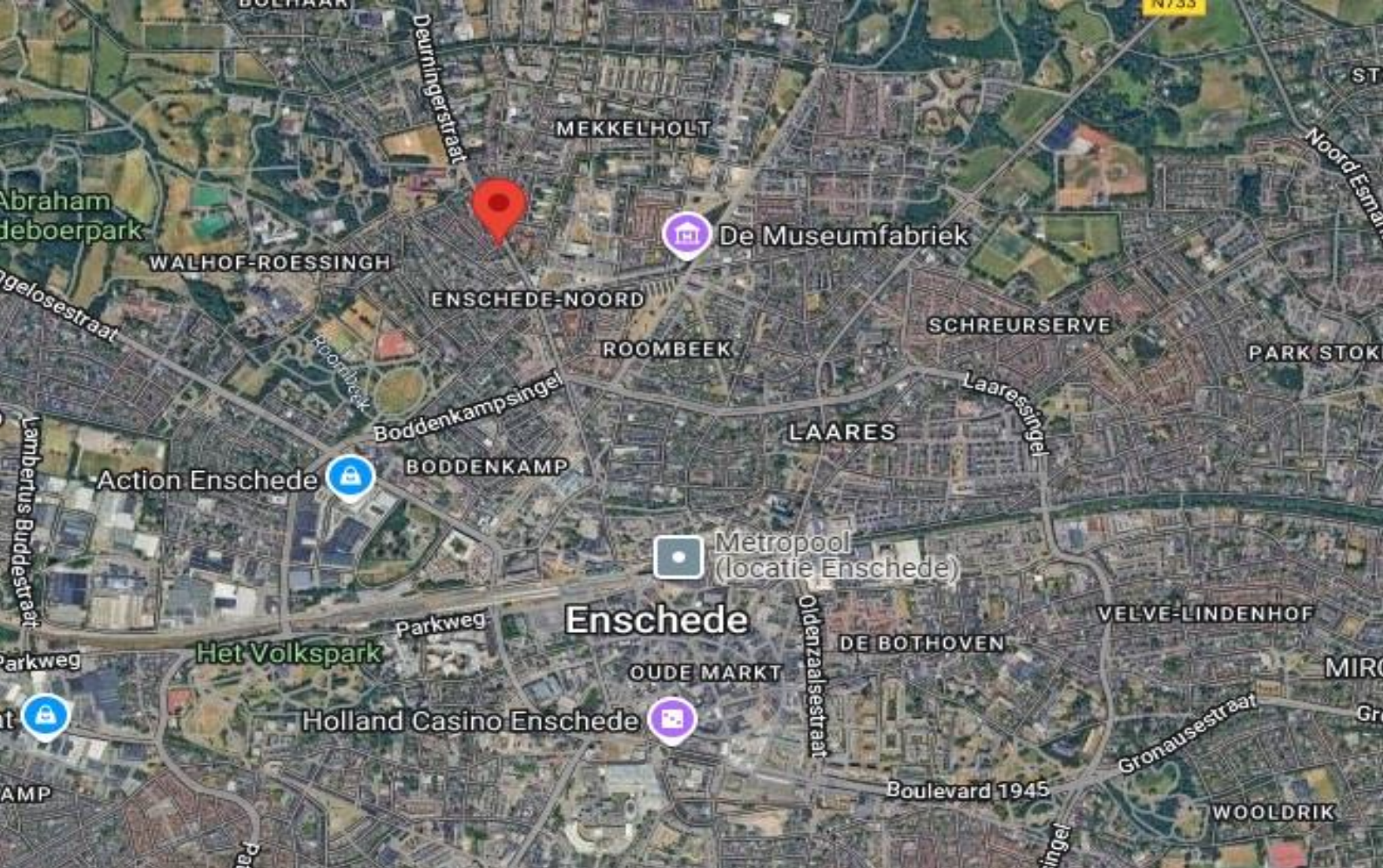
KOOPGEGEVENS

Koopsom

€ 495.000,-- 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

Deurningerstraat 275 is goed bereikbaar per auto, fiets en openbaar vervoer. Het centraal station ligt op ca. 12 minuten loopafstand en bushaltes bevinden zich direct nabij. Parkeren is mogelijk op straat of in nabijgelegen parkeergarages.

Omgevingsfactoren

De locatie ligt aan een drukke doorgaande weg nabij het stadscentrum van Enschede. De omgeving biedt een mix van woningen, winkels en kleinschalige bedrijvigheid. Diverse voorzieningen zoals supermarkten, horeca en scholen bevinden zich op korte afstand.

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

K

1994

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 juni 2025

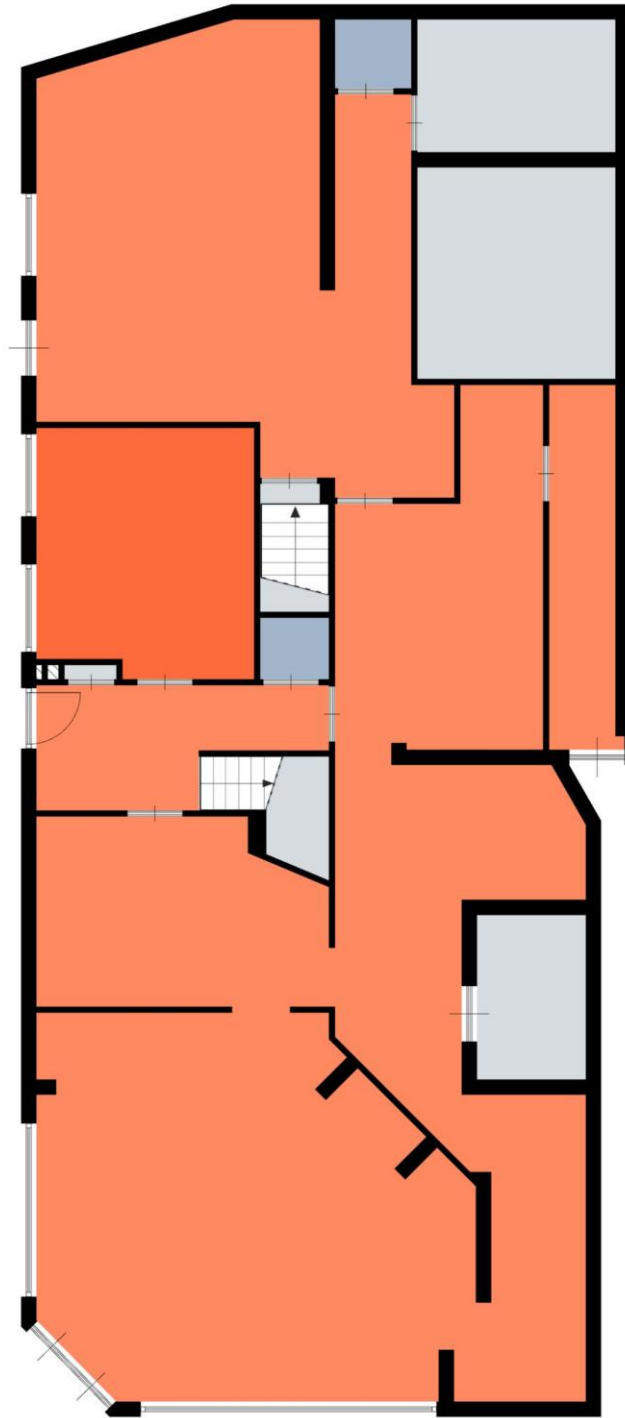
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

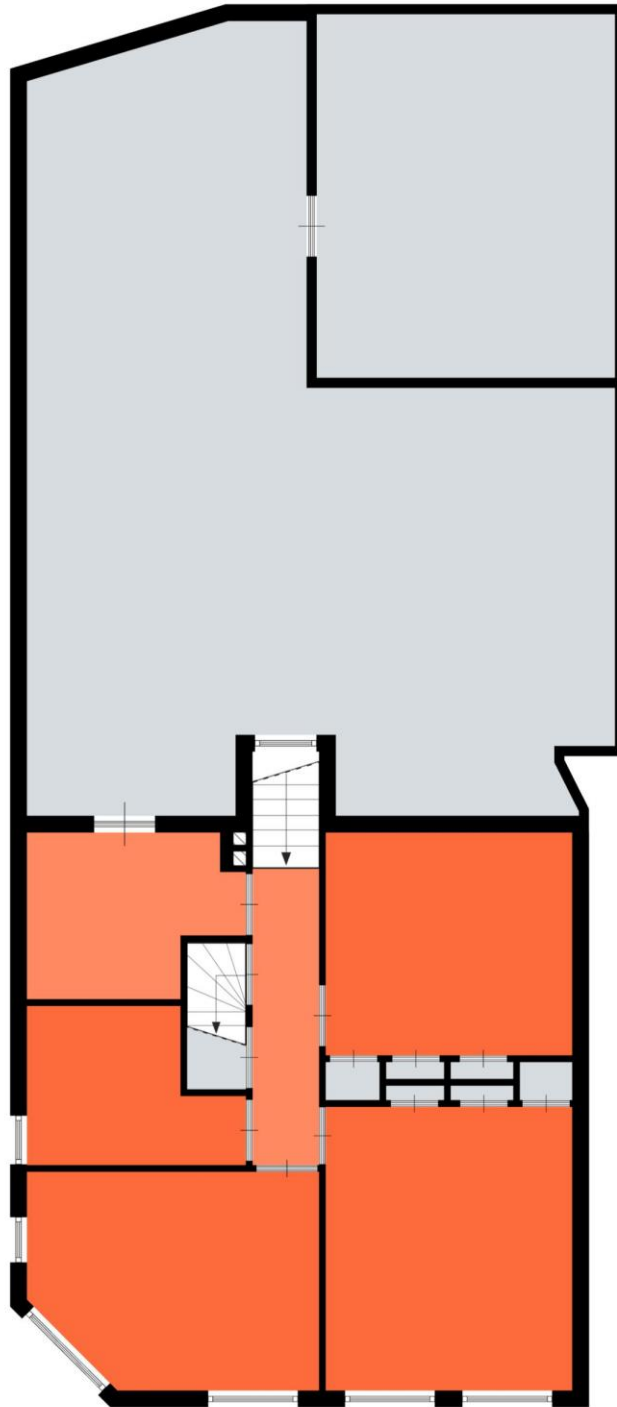
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

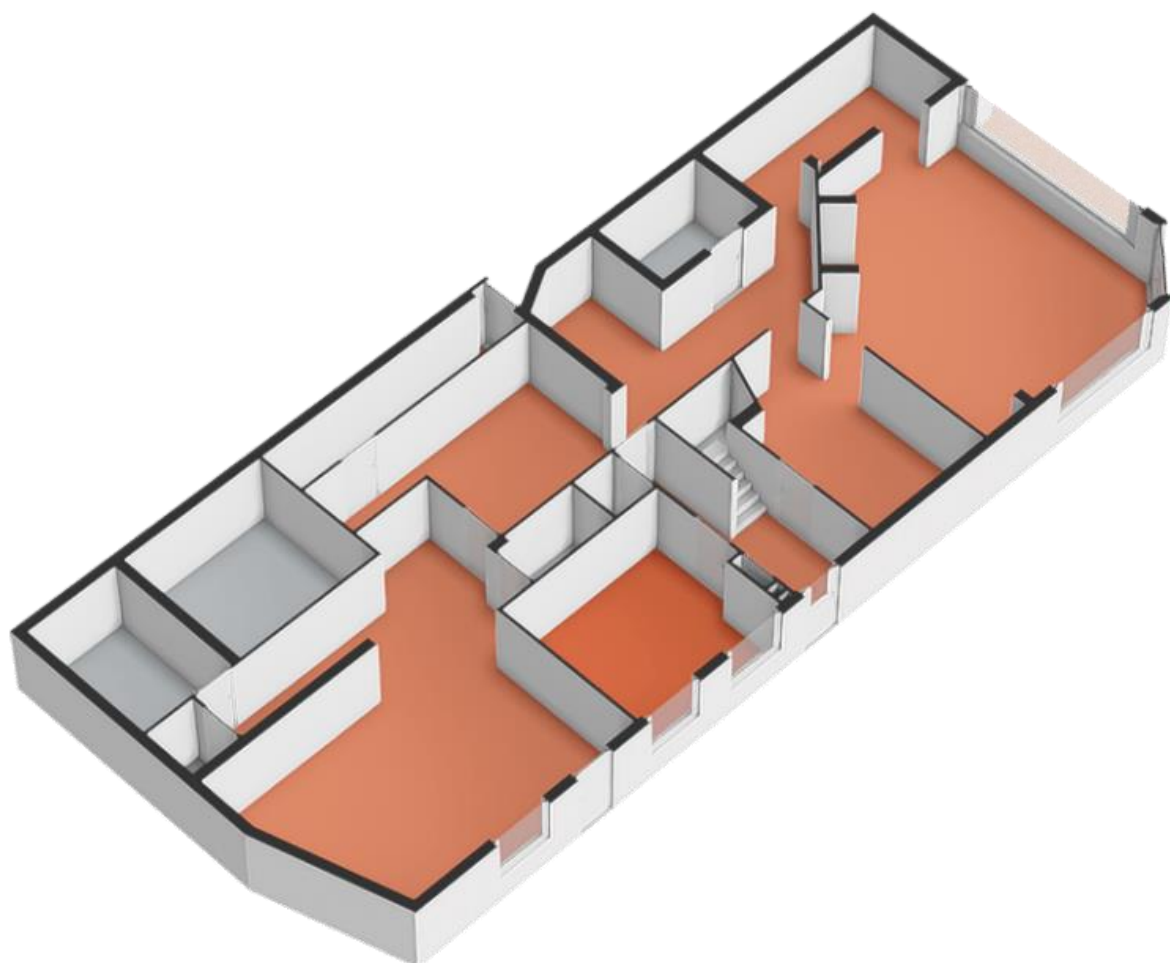


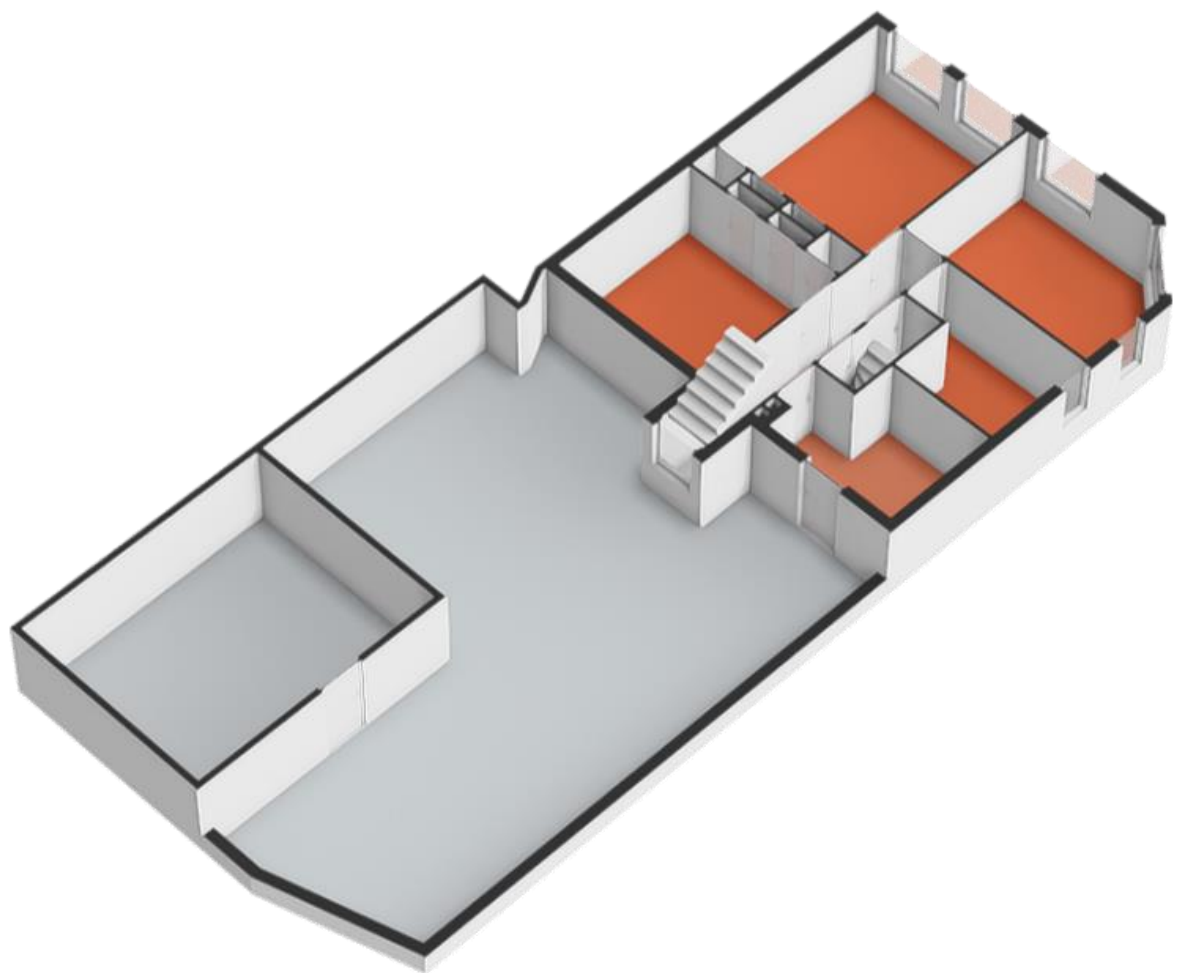


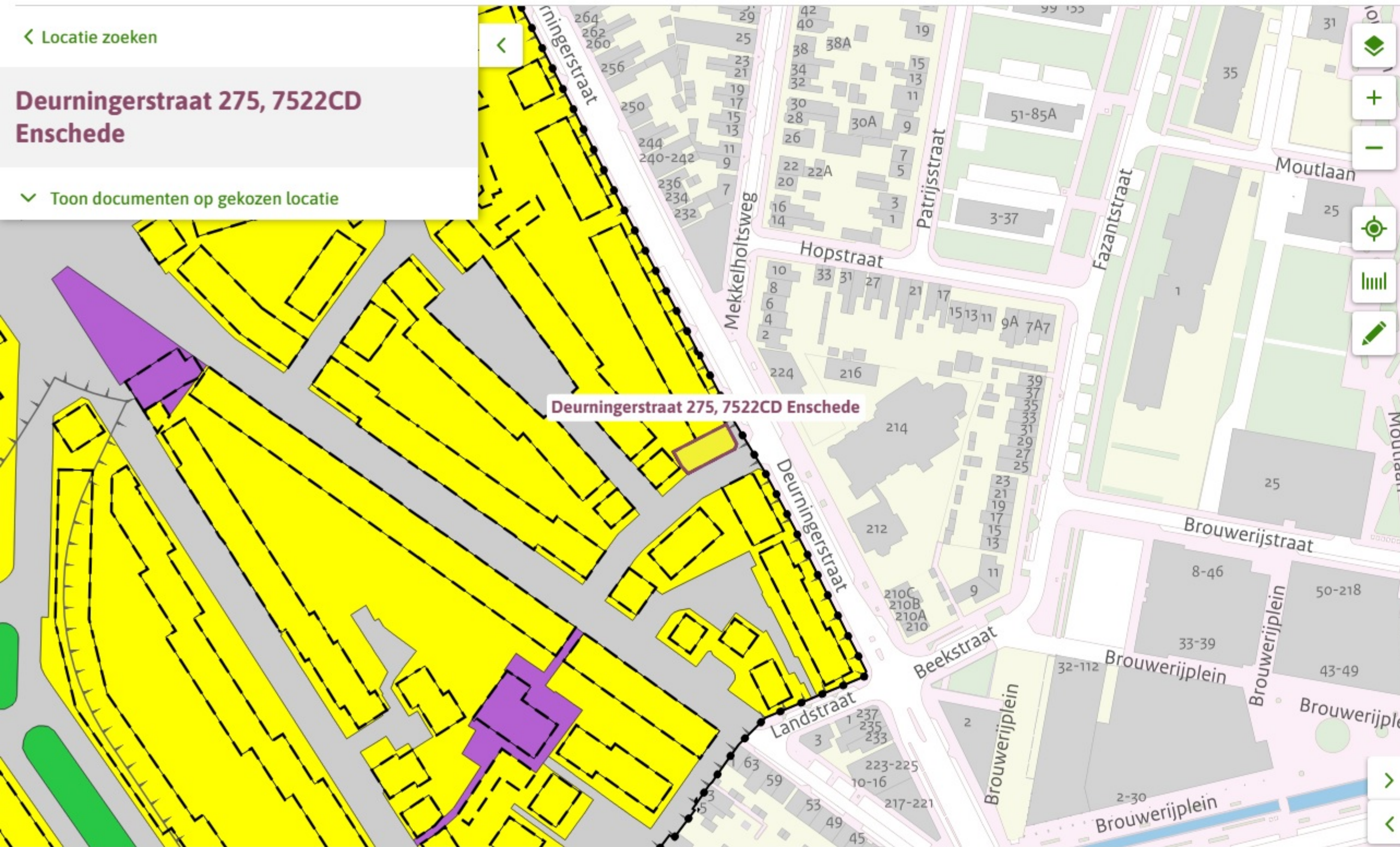
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



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





[← Locatie zoeken](#)**Deurningerstraat 275, 7522CD
Enschede**[✓ Toon documenten op gekozen locatie](#)

Bolhaar - Roessingh 2016

bestemmingsplan - Gemeente Enschede

meer documentkenmerken

vastgesteld 27-06-2016 - geheel onherroepelijk in werking

[Plekinfo](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Bijlagen bij toelichting](#) [Gerelateerd](#)[Overig](#) [Toelichting](#)

Bestemmingsvlakken (2)

[Verkeer - Verblijfsgebied >](#) [Wonen >](#)

Bouwvlakken (1)

[bouwvlak >](#)

Functieaanduidingen (1)

[detailhandel >](#)

Gebiedsaanduidingen (1)



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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, trappenhuisen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.
- b. ter plaatse van de aanduiding "café" is een café of bar toegestaan, met dien verstande dat deze functie:
 1. uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 2. beperkt is tot de categorie "café's, bars" zoals is genoemd in categorie 1 van de hoofdgroep “Horeca” uit bijlage 1 van deze planregels”.
- c. ter plaatse van de aanduiding “detailhandel” is detailhandel toegestaan, met dien verstande dat:
 1. deze functie alleen is toegestaan op de begane grond;
 2. supermarkten niet zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding “dienstverlening” is dienstverlening toegestaan met dien verstande dat deze functie alleen is toegestaan op de begane grond;
- e. ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen - garageboxen” zijn garageboxen toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - schuur" zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van een schuur die mag worden gebruikt voor agrarische doeleinden;
- g. ter plaatse van de aanduiding "zorgboerderij" is een maatschappelijke voorziening toegestaan voor het bieden van zorg in combinatie met grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten (zorgboerderij) met ondersteunende horeca ten behoeve van deze functie;

- h. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zijn kantoren toegestaan, zoals zijn genoemd in de hoofdgroep "Kantoren" uit bijlage 1 van deze planregels, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 200 m² bruto-vloeroppervlak per bouwperceel. Indien ten tijde van de inwerking treding van dit plan volgens het geldende recht een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 200 m² aanwezig is, dan geldt dat grotere oppervlak als maximum.

- o **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. 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 van 500 m² tot 1000 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 250 m²;
 - 5. 30% voor percelen met een oppervlakte groter dan 1000 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 350 m².
- c. Bestaande woningen, niet zijnde woningen in een bestaand woongebouw, mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand te worden gehouden.

- **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 aantal wooneenheden" mag het aantal wooneenheden niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de goot- en bouwhoogte niet worden overschreden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - a' geldt een zijdelingse afstand van minimaal 5 tot aan de perceelsgrens voor hoofdgebouwen.

▪ 17.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden in aanvulling op het bepaalde in lid 17.2.1 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 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.

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

1. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak is gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
2. de maximum bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak is gelijk aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
3. de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak en van aangebouwde bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak:
 - is gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 - bedraagt 5 meter indien het hoofdgebouw een plat dak heeft.
4. De maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 5 meter.

▪ **17.2.4 Bebouwing met functieaanduiding buiten het bouwvlak**

Voor het bouwen van vervangende nieuwbouw na (gedeeltelijke) sloop van bestaande bebouwing ter plaatse van een functieaanduiding buiten het bouwvlak gelden de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwing is voor gebruik overeenkomstig de functieaanduiding;
- b. de bebouwing dient binnen de aanduidingsgrens te worden gebouwd;
- c. de maximum bouwhoogte voor vrijstaande gebouwen bedraagt 5 meter;
- d. de maximum bouwhoogte voor aangebouwde gebouwen is gelijk aan de goothoogte van het gebouw waar de nieuwbouw tegen wordt aangebouwd.

▪ **17.2.5 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.

▪ **17.2.6 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.

▪ **17.2.7 Nutsvoorzieningen**

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

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

▪ **17.2.8 Bestaande bebouwing**

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 17.2.1, 17.2.2, 17.2.3, 17.2.5, 17.2.6 en/of 17.2.7 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

○ **17.3 Afwijken van de bouwregels**

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

- a. lid 17.2.1, onder c, voor het bouwkundig splitsen van bestaande woningen, niet zijnde woningen in een bestaand woongebouw, in meerdere zelfstandige woningen.
- b. lid 17.2.5, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het voorerfgebied tot een maximum van 2 meter;
- c. lid 17.2.5, onder b, voor een bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings in het achtererfgebied tot een maximum van 3 meter;

- d. lid 17.2.5, onder d, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken in het achtererfgebied tot een maximum van 7 meter;
- e. lid 17.2.8, 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:

- n. het woon- en leefklimaat;
 - o. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - p. de verkeersveiligheid;
 - q. de sociale veiligheid;
 - r. de cultuurhistorische waarde;
 - s. de milieusituatie;
 - t. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- o. **17.4 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](#));
 - 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 bewoning met uitzondering van het gebruik ten behoeve van mantelzorg en als gastenverblijf;
 3. het gebruik van complexen garageboxen voor bewoning.
- o **17.5 Afwijken van de gebruiksregels**
- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
1. lid 17.1, onder c voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep "Detailhandel" van bijlage 1 van deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 17.1 onder c, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteit met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 2. lid 17.1, onder d voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep "Dienstverlening" van bijlage 1 van deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits die bedrijfsactiviteit, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 17.1 onder d, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteit met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 3. lid 17.4, 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;

4. lid 17.4, 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 cultuurhistorische waarde;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- **17.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**
- a. Ter bescherming van het cultuurhistorische erfgoed is het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid met de aanduiding "karakteristiek" alleen toegestaan overeenkomstig een door Burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning;
 - b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a kan slechts worden verleend indien:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm en karakteristieke elementen van de bebouwing;
 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;

3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet langer te handhaven is;
 4. 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.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend vragen Burgemeester en wethouders advies aan de stadsbouwmeester;
 - d. een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt niet verleend in geval van een negatief advies van de stadsbouwmeester;
 - e. in afwijking van het bepaalde onder d kunnen burgemeester en wethouders gemotiveerd afwijken van een negatief advies van de stadsbouwmeester en een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 1. toch verlenen;
 - f. het genoemde verbod onder a 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.

17.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

- g. 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;
- h. 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;
- i. 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 23 (algemene aanduidingsregels);
 2. de woningen gebouwd moeten worden in de voorgevelrooilijn;
 3. in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 4. omliggende bedrijven en voorzieningen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad en ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;
 5. voor het overige het bepaalde in artikel 17 ten aanzien van de bestemming “Wonen” van overeenkomstige toepassing is.
- j. Een wijzigingsplan, als bedoeld onder f, kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat:
1. is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de woonfunctie en dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
 2. in overleg met het bevoegd gezag door middel van een archeologisch vooronderzoek inzicht wordt gegeven over de aanwezigheid van archeologische waarden;
 3. is aangetoond dat een duurzame waterhuishouding gewaarborgd kan worden;
 4. is aangetoond dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor de luchtkwaliteit, of per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of deze slechts in niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
 5. is onderzocht of realisatie van het plan leidt tot verstoring en/of vernietiging/ doding van door de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten en, indien het laatste het geval is, of er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet kan worden verleend;
 6. is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.

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

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