

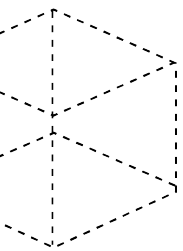


# TE HUUR

## DIVERSE HOOGWAARDIGE KANTOORRUIMTEN

Ariensplein 1, Enschede

Huurprijs vanaf € 150,- per m<sup>2</sup> per jaar



# Kenmerken & specificaties



Gebouw	Stadscampus Connect-U
Bouwjaar	1914, uitbreiding in 1955 en 1970.
Verhuurbare oppervlakte	vanaf ca. 79 m <sup>2</sup>
Parkeren	Op eigen terrein
Bestemming	'Stadscampus Ariënsplein' met als bestemming volgens artikel 3 'Gemengd Stadscampus'
Huurprijs	vanaf € 150,- per m <sup>2</sup> per jaar
Aanvaarding	In overleg

# Omschrijving

Voor de verhuur bieden wij u grote, flexibel in te delen, funky kantoorruimtes aan op Stadscampus Connect-U (Ariënsplein 1) in het centrum van Enschede. De historische locatie, het voormalige ziekenhuis, is zo getransformeerd dat een vanzelfsprekende kruisbestuiving tussen ondernemers, professionals, onderzoekers, docenten, studenten en bewoners is ontstaan. Een broedplaats voor talent, innovatie en business development. Stadscampus Connect-U mixt de functies werken, leren, wonen, ontspannen en ontmoeten.

Stadscampus Connect-U is dé plek waar u talenten vindt en bindt. Saxion en het ROC van Twente en hun spin-offs versterken ter plekke de netwerken met de bedrijven. Er zijn 276 ingerichte studentenwoningen. Het gebouw is voor het bedrijfsleven voorzien van co-working ruimten en serviced werkplekken voor start-ups, ZZP-ers, flexwerkers en het MKB, woon-werkstudio's voor starters en hedendaagse funky landschapskantoren. Daarnaast is er een veelzijdig aanbod van horeca.

Stap in Stadscampus Connect-U!

## **Indeling en oppervlakte(en):**

Momenteel zijn de volgende units beschikbaar voor de verhuur:

Bouwdeel 12

1e verdieping (unit 1.08-1.09-1.10): circa 242 m<sup>2</sup>

2e verdieping (unit 2.03): circa 79 m<sup>2</sup>

Bouwdeel 6

1e verdieping (unit 6.1.01): circa 290 m<sup>2</sup>

2e verdieping (unit 6.2.01): circa 234 m<sup>2</sup>

3e verdieping (unit 6.3.01): circa 248 m<sup>2</sup>

Groter huren? Ook dit is mogelijk. De kantoorruimte kan dan geheel naar u wens worden opgeleverd. Graag gaan wij hierover met u in gesprek!

Kleiner huren? Het aanbod kantoorruimtes varieert, vraag gerust naar de mogelijkheden!

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurend 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.

## **Kadastrale gegevens**

Gemeente: Enschede

Sectie: H

Nummer: 1329 en 1593 (gedeeltelijk)

## **Locatie**

Stadscampus Connect-U (Ariënsplein 1, Enschede) is een wereldplek in het stadscentrum van Enschede, in Twente en de Euregio.

Enschede is de grootste stad van Overijssel en naar inwonertal de 14e gemeente van Nederland. De stad bruist, heeft ruimte en uitstekende voorzieningen. De Oude Markt met gezellige kroegen en terrassen, Saxion en het ROC van Twente, de supermarkt, sportfaciliteiten, een uitdagend cultureel aanbod zijn in de directe nabijheid.

## **Bestemmingplan**

Volgens het vigerende bestemmingsplan "Stadscampus Ariënsplein" met als bestemming volgens artikel 3 "Gemengd Stadscampus" met als hoofdfuncties: leren, werken en wonen.

# Omschrijving

## **Oplevering**

Het object zal worden opgeleverd inclusief de onderstaande voorzieningen:

### Algemeen

- centrale entree;
- bemande balie functie;
- mogelijkheid tot het gebruik van de gemeenschappelijke vergaderzalen;
- mogelijkheid tot horeca, leisure, retail en kinderopvang.

### Kantoorruimte

- stadsverwarming;
- LED-verlichting;
- scheidingswanden (in overleg);
- vloerbedekking;
- ruim daglichttoetreding;
- luchtbehandeling i.c.m. airco/topkoeling;
- sanitaire voorzieningen.

### Overige voorzieningen

- parkeren op eigen terrein;
- glasvezel;
- binnentuin.

## **Parkeergelegenheid**

Er is voldoende parkeergelegenheid tegen betaling.

Op eigen terrein bestaat de mogelijkheid tot ruim parkeren. Op het maaiveld rondom het gebouw zijn circa 71 parkeerplaatsen. In de parkeerkelder onder het gebouw zijn nog eens 105 parkeerplaatsen beschikbaar. Daarnaast is er ruim de mogelijkheid tot het plaatsen van fietsen.

## **Informatie**

Kijk voor meer informatie en een impressie op u op de website aan voor de digitale nieuwsbrief en blijf op de hoogte van ontwikkelingen op Stadscampus Connect-U. Ook volgt u Stadscampus Connect-U op LinkedIn, Facebook en Instagram.

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.



# Indeling & oppervlakte

INDELING	OPPERVLAKTE
Kantoorruimte eerste verdieping	
Unit 1.08-1.09-1.10	ca. 242 m <sup>2</sup>
Unit 6.1.01	ca. 290 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte tweede verdieping	
Unit 2.03	ca. 79 m <sup>2</sup>
Unit 6.2.01	ca. 234 m <sup>2</sup>
Kantoorruimte derde verdieping	
Unit 6.3.01	ca. 248 m <sup>2</sup>
Totaal	ca. 1.093 m <sup>2</sup>

Deelverhuur mogelijk in units van circa 79 m<sup>2</sup>

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.

Lees hier voor meer info >

# Prijsgegevens

## Huurprijs (afhankelijk van de oppervlakte)

<50 m<sup>2</sup> =

€ 215,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW (casco kantoorruimte)

50 m<sup>2</sup> - 100m<sup>2</sup> =

€ 205,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW (casco kantoorruimte).

> 100 m<sup>2</sup> =

€ 195,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW (casco kantoorruimte).

> 200 m<sup>2</sup> =

€ 185,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW (casco kantoorruimte).

> 500 m<sup>2</sup> =

€ 175,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW (casco kantoorruimte).

> 1.000 m<sup>2</sup> =

€ 150,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW (casco kantoorruimte).

## Servicekosten

De servicekosten bedragen op voorschotbasis € 25,- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW.

De servicekosten worden vermeerderd met € 40,- per maand. Dit zijn kosten voor de energie en

deze kosten zullen eveneens op voorschotbasis zijn.

## Huurtermijn

In overleg. Flexibel huren is mogelijk!

## Opzegtermijn

In overleg.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).

## Zekerheidstelling

Bankgarantie conform ROZ model of een waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting.

## Huurovereenkomst

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW.

## Aanvaarding

In overleg.

## Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.







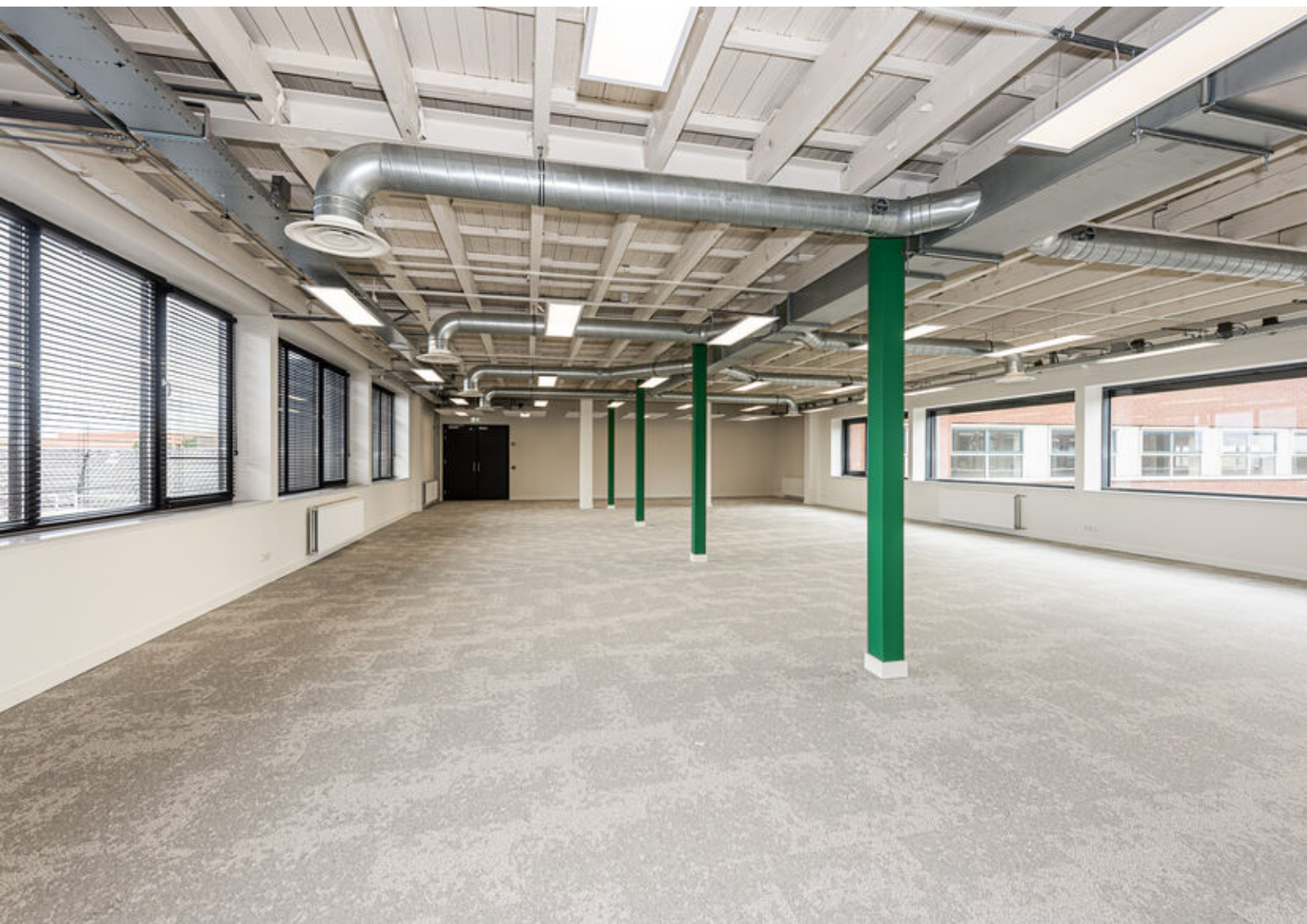




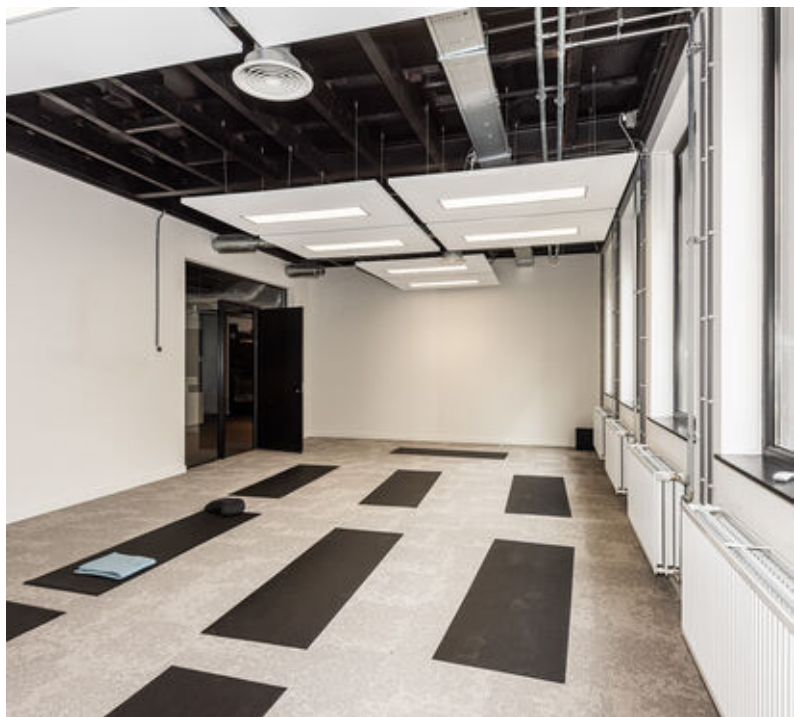




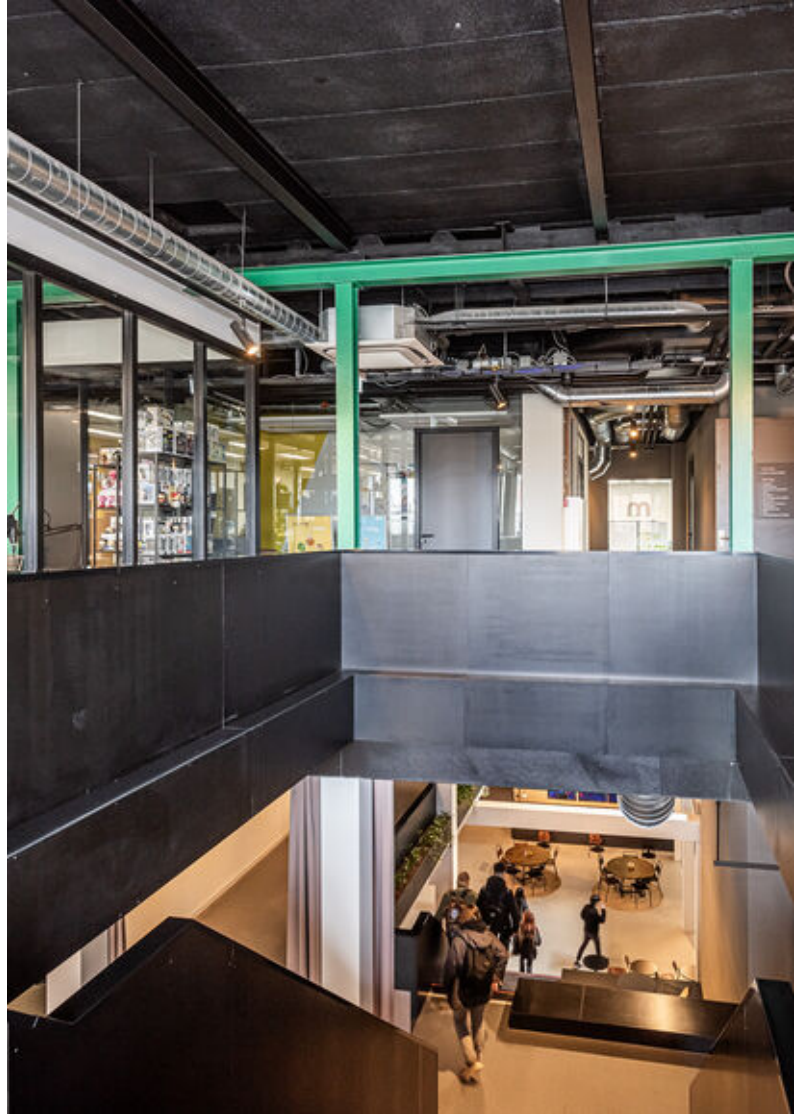






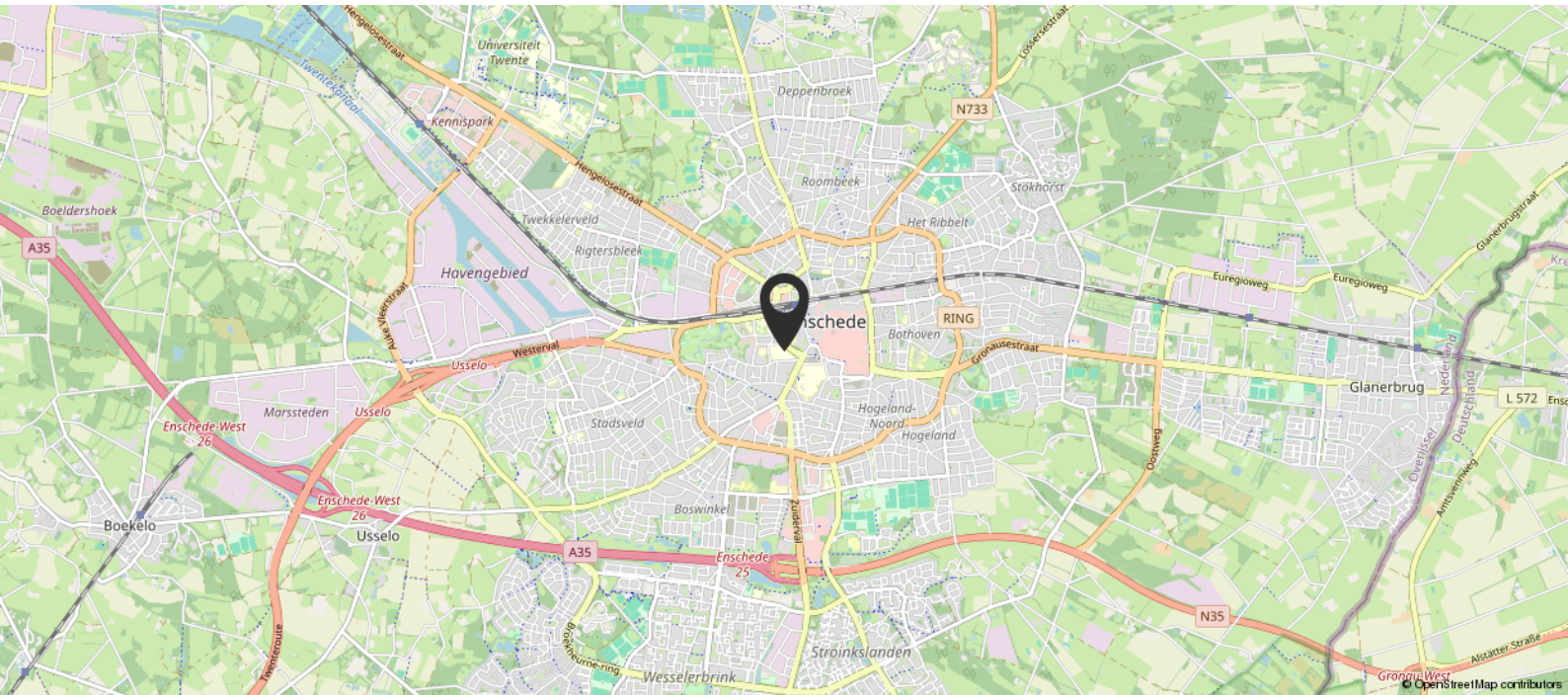
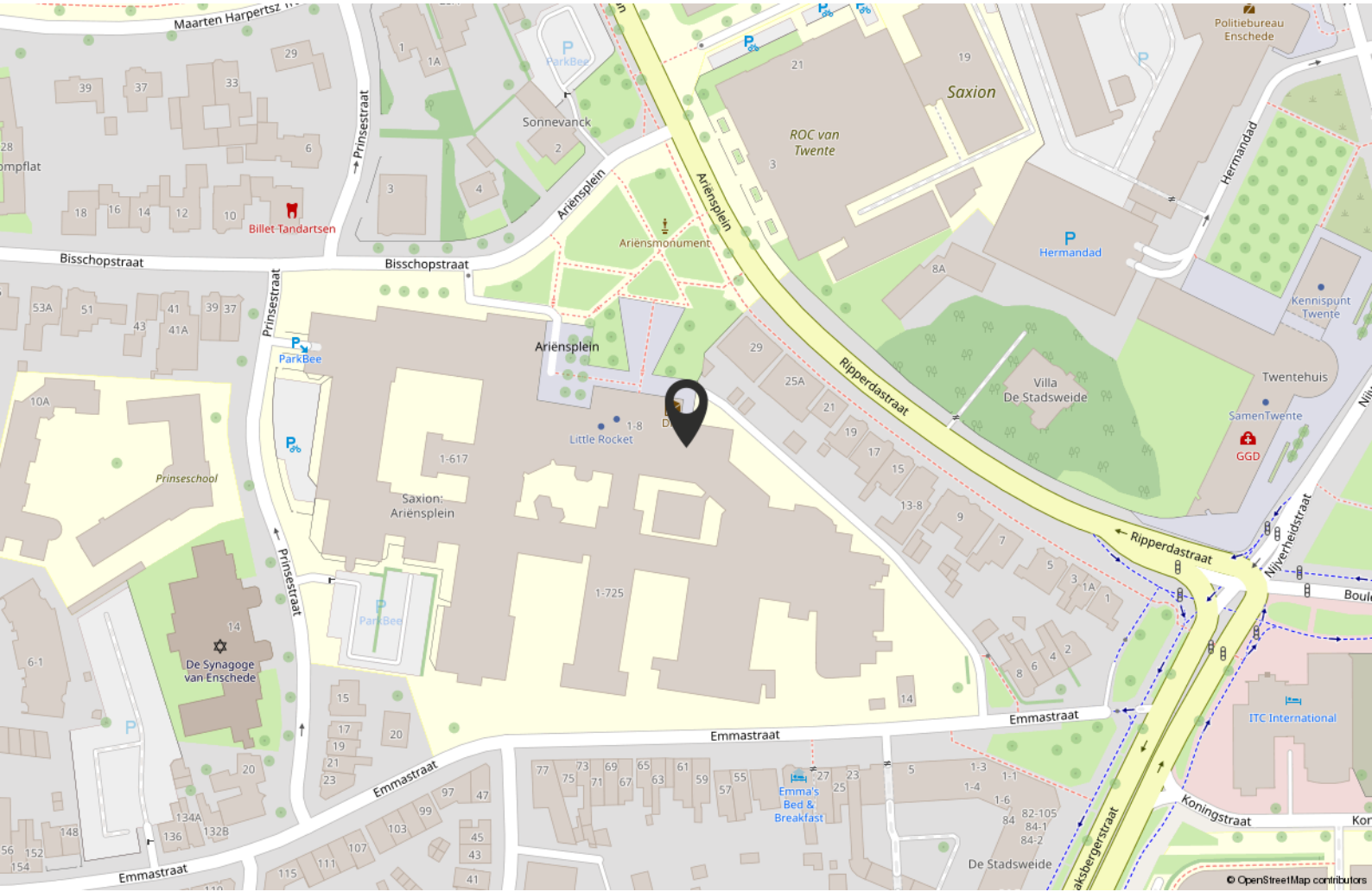








# Locatie



# Plattegrond

1e VERDIEPING BD 12  
VVG



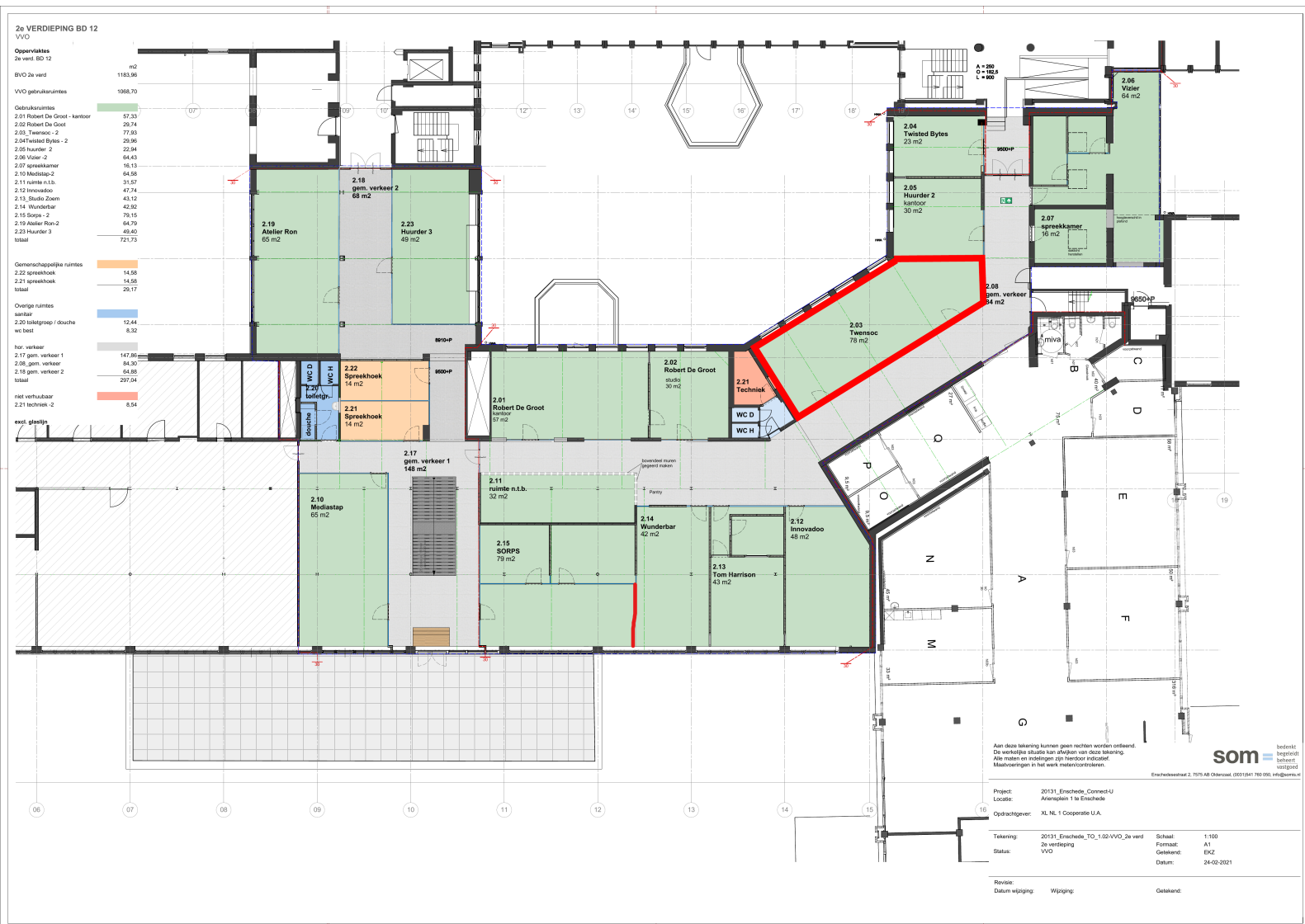
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
De wekkings status kan verschillen van deze tekening.  
Alle maten en inkepingen zijn hierboven aangegeven.  
Maaftvoeringen in het werk stellen/controlleren.

**som** = bedenkt  
beprent  
beteert  
voortgeet

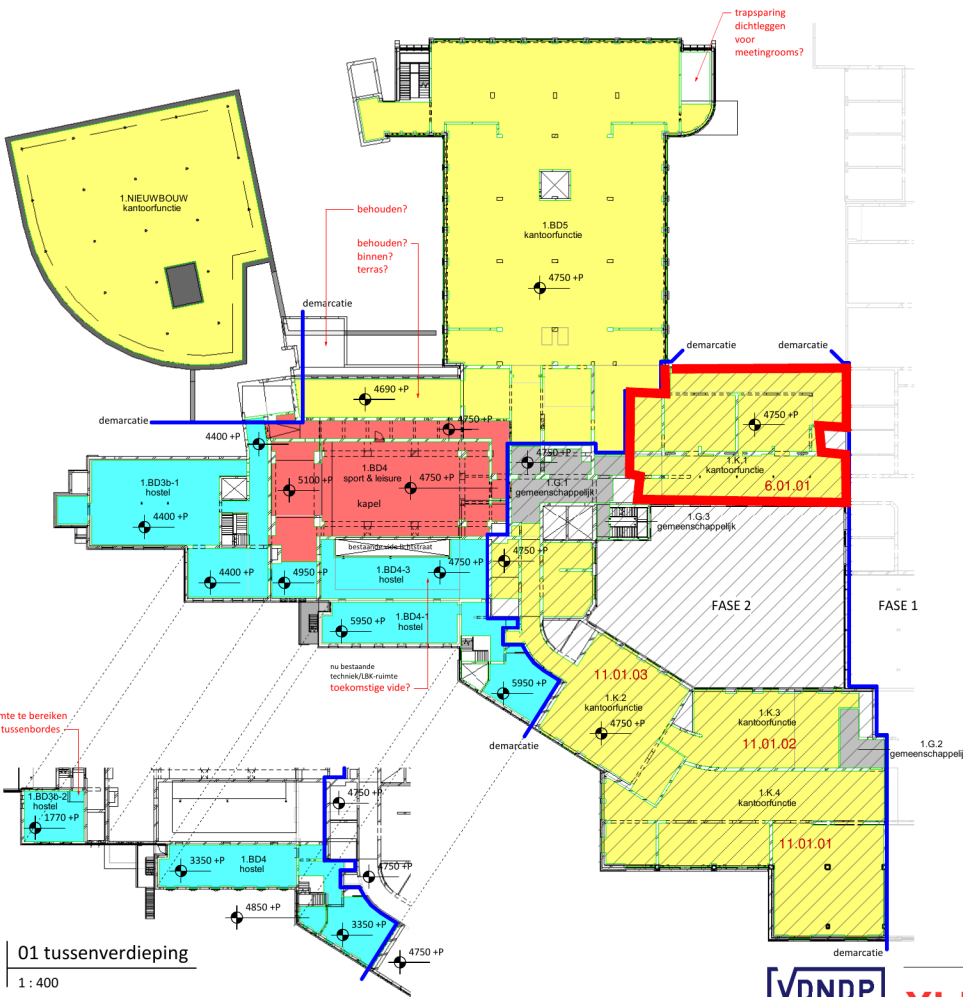
Project: 20131\_Erasmus\_Corridor-UJ  
Locatie: Amsterdam 1e Eerste  
Opdrachtgever: XL NL 1 Cooperatie UJA  
Tekening: 20131\_Erasmus\_BD12\_TO\_1.01-VVD  
Status: 1e verdieping - Verhuurbaar oppervlak  
Schaal: 1:100  
Formaat: A1  
Getekend: EKZ  
Datum: 02-02-2021

Revisie:  
Datum wijziging: Wijziging  
Oetland:

# Plattegrond



# Plattegrond



## VVO

- gemeenschappelijk
- overige gebruiksfunctie
- kantoorfunctie
- hostel
- fietsenstalling
- supermarkt
- sport & leisure

VVO - 1e verdieping			
nummer	bouwdeel	functie	opp.
1.BD3b-1	3b	hostel	212.42 m <sup>2</sup>

0.BD4-4	4	hostel	Not Placed
1.BD4	4	sport & leisure	305.97 m <sup>2</sup>
1.BD4-1	4	hostel	116.11 m <sup>2</sup>
1.BD4-2	4	hostel	17.97 m <sup>2</sup>
1.BD4-3	4	hostel	87.65 m <sup>2</sup>
1.BD4-4	4	kantoorfunctie	68.06 m <sup>2</sup>
			595.76 m <sup>2</sup>

1.BD5	5	kantoorfunctie	987.15 m <sup>2</sup>
			987.15 m <sup>2</sup>

1.G.1	6	gemeenschappelijk	63.86 m <sup>2</sup>
1.G.3	6	gemeenschappelijk	5.46 m <sup>2</sup>
1.K.1	6	kantoorfunctie	290.79 m <sup>2</sup>
			360.10 m <sup>2</sup>

1.G.2	11	gemeenschappelijk	20.18 m <sup>2</sup>
1.K.2	11	kantoorfunctie	252.49 m <sup>2</sup>
1.K.3	11	kantoorfunctie	134.71 m <sup>2</sup>
1.K.4	11	kantoorfunctie	360.82 m <sup>2</sup>
			768.20 m <sup>2</sup>
			2923.63 m <sup>2</sup>

VVO - 1e verdieping_nieuwbouw		
nummer	functie	opp.
1.NIEUWBOUW	kantoorfunctie	538.62 m <sup>2</sup>

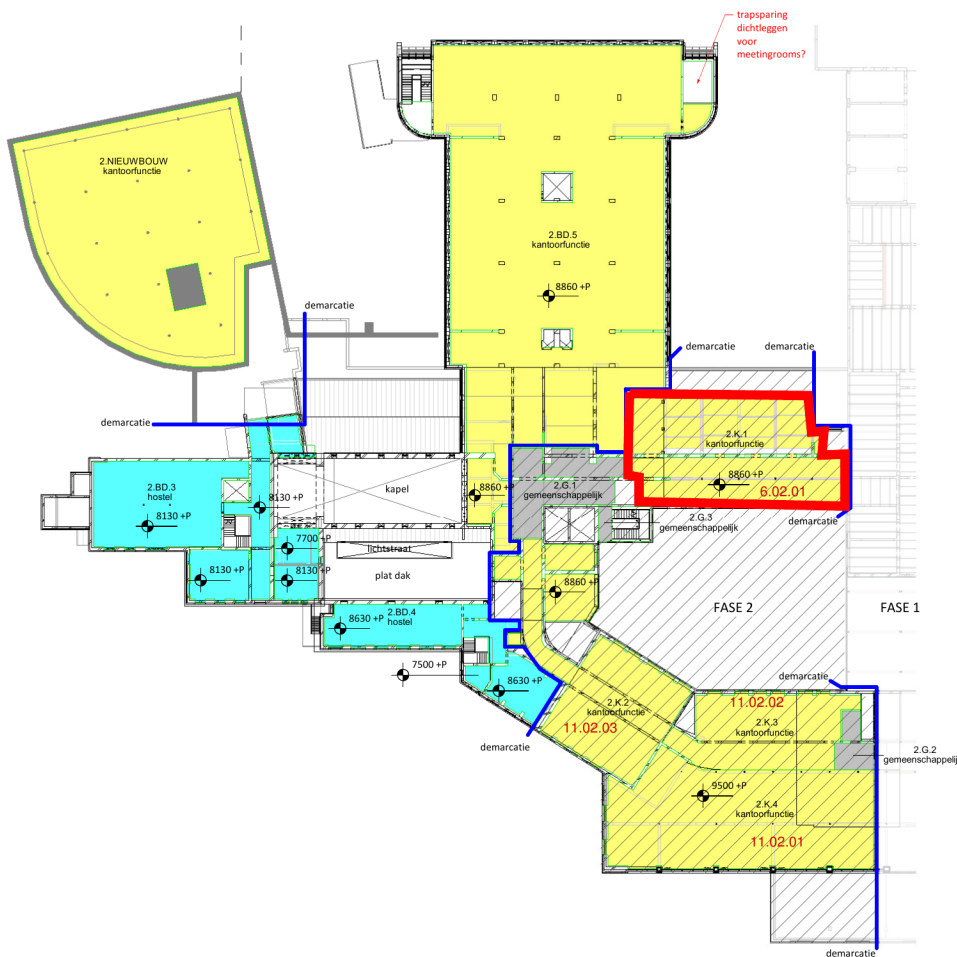
01 tussenverdieping

1: 400



project: ARIËNSPLEIN - CONNECT U  
 Enschede, Ariënsplein  
 onderdeel: VVO 01 EERSTE VERDIEPING  
 (formaat) schaal: (A3) 1:400  
 datum: 2023-01-23  
 wijziging: -  
 project nr: 21-1092  
 tekening nr: BD-901-03  
 status: CONCEPT  
 fase: DO

# Plattegrond



## VVO

- gemeenschappelijk
- overige gebruiksfunctie
- kantoorfunctie
- hostel
- fietsenstalling
- supermarkt
- sport & leisure

VVO - 2e verdieping			
nummer	bouwdeel	functie	opp.
2.BD.3	3b	hostel	221.66 m <sup>2</sup> 221.66 m <sup>2</sup>
2.BD.4	4	hostel	123.61 m <sup>2</sup>
2.BD.5	4	hostel	35.17 m <sup>2</sup> 158.78 m <sup>2</sup>
2.BD.5	5	kantoorfunctie	984.70 m <sup>2</sup> 984.70 m <sup>2</sup>
2.G.1	6	gemeenschappelijk	71.00 m <sup>2</sup>
2.G.3	6	gemeenschappelijk	5.64 m <sup>2</sup>
2.K.1	6	kantoorfunctie	234.93 m <sup>2</sup> 311.56 m <sup>2</sup>
2.G.2	11	gemeenschappelijk	18.27 m <sup>2</sup>
2.K.2	11	kantoorfunctie	220.93 m <sup>2</sup>
2.K.3	11	kantoorfunctie	132.21 m <sup>2</sup>
2.K.4	11	kantoorfunctie	294.76 m <sup>2</sup> 666.16 m <sup>2</sup> 2342.86 m <sup>2</sup>

VVO - 2e verdieping_nieuwbouw		
nummer	functie	opp.
2.NIEUWBOUW	kantoorfunctie	538.62 m <sup>2</sup>

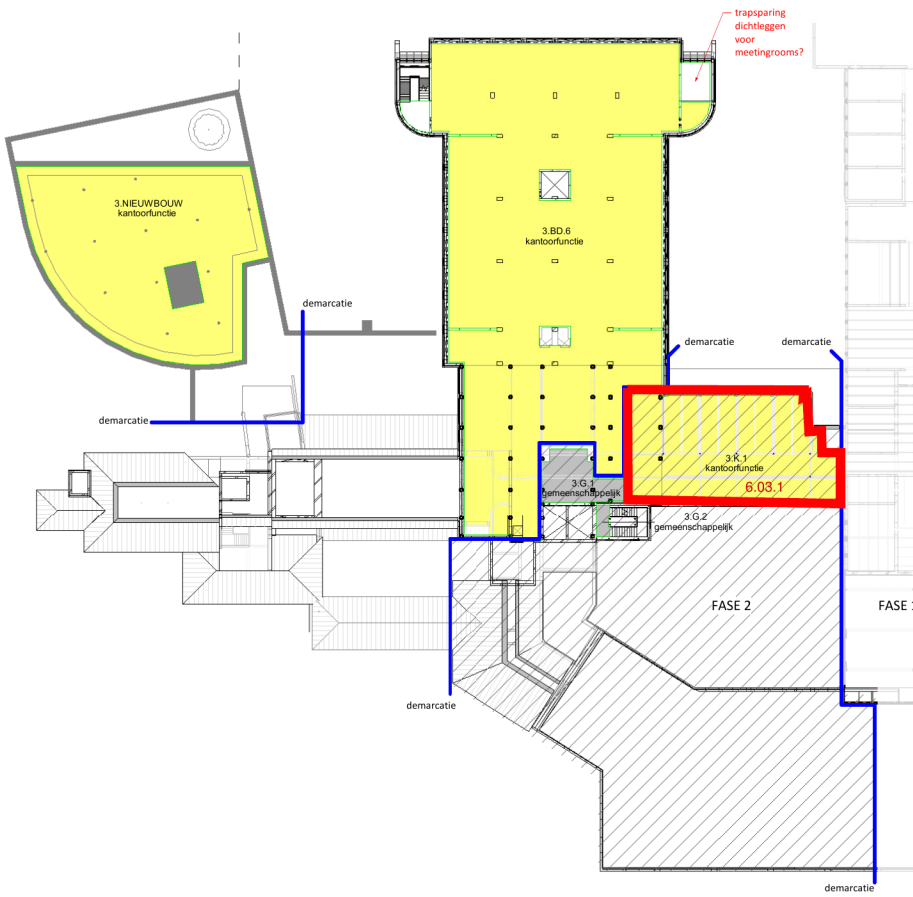


project: ARIËNSPLEIN - CONNECT U  
 Enschede, Ariënsplein  
 onderdeel: VVO 02 TWEEDE VERDIEPING  
 (formaat) schaal: (A3) 1:400

datum: 2023-01-23  
 wijziging:  
 project nr: 21-1092  
 tekening nr: BD-901-04

status: CONCEPT  
 fase: DO

# Plattegrond



## VVO

- gemeenschappelijk
- overige gebruiksfunctie
- kantoorfunctie
- hostel
- fietsenstalling
- supermarkt
- sport & leisure

### VVO - 3e verdieping

nummer	bouwdeel	functie	opp.
3.BD.6	5	kantoorfunctie	1030.57 m <sup>2</sup>
			1030.57 m <sup>2</sup>
3.G.1	6	gemeenschappelijk	37.37 m <sup>2</sup>
3.G.2	6	gemeenschappelijk	5.14 m <sup>2</sup>
3.K.1	6	kantoorfunctie	248.03 m <sup>2</sup>
			290.53 m <sup>2</sup>
			1321.11 m <sup>2</sup>

### VVO - 3e verdieping\_nieuwbouw

nummer	functie	opp.
3.NIEUWBOUW	kantoorfunctie	413.88 m <sup>2</sup>



project: ARIËNSPLEIN - CONNECT U  
 Enschede, Ariënsplein  
 onderdeel: VVO 03 DERDE VERDIEPING  
 (formaat) schaal: (A3) 1:400

datum: 2023-01-23  
 wijziging:  
 project nr: 21-1092  
 tekening nr: BD-901-05

status: CONCEPT  
 fase: DO




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ariensplein 1



0 20 40 60 80 100m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Enschede</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 1593</p>	
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 2022  
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.

# Bestemmingsplan

**Ruimtelijkeplannen.nl**

PLANNAM OF -NUMMER

ADRES

Ariënsplein 1

GEMEENTE (15) PROVINCIE (35) RIJK (29)

**Ariënsplein 1, 7511JX Enschede**

**BESTEMMINGSPLANNEN**

- Voorbereidingsbesluit onzelfstandige bewoning 2021  
voorbereidingsbesluit  
vastgesteld (2021-09-27)
- Kwalitatief sturen op appartementen  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2019-09-30)
- Stadscampus Ariënsplein**  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2019-07-08)
- Parkeren Enschede  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2019-03-11)
- Onzelfstandige Bewoning Enschede  
bestemmingsplan  
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2017-11-13)
- Cultuurhistorie  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2017-02-06)

**STRUCTUURVISIES**

- Verbelegplannen

50 m

**Stadscampus Ariënsplein**  
gemeente Enschede  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld 2019-07-08)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

257568.8, 471110.6

Enkelbestemming  
Gemengd - Stadscampus

Bouwvlak

Maatvoering  
maximum bouwhoogte: 15 m

De Ruyterlaan  
Nijverheidsstraat  
Heakbegestraat  
Emmestraat  
Prinsstraat  
Bisschopsstraat  
Nieuwplein  
Van Goyenkade  
Kl. J. Tolpeltan  
Prinsstraat  
Nassaustraat  
Kl. J. Tolpeltan  
Emmestraat  
Kl. J. Tolpeltan

# Bestemmingsplan

## ARTIKEL 3 GEMENGD - STADSCAMPUS

### 3.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

#### 3.1.1 HOOFDFUNCTIES

De voor 'Gemengd – Stadscampus' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. leren;
- b. werken, met dien verstande dat:
  1. de bedrijfsactiviteiten inclusief opslag in pandig plaatsvinden;
  2. per werklocatie 20% van het vloeroppervlak mag worden gebruikt voor de verkoop van ter plekke vervaardigde producten en/of goederen die zijn gerelateerd aan de betreffende bedrijfsactiviteit, met een maximum van 100 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak per werklocatie;
  3. als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten tevens ondergeschikte kleinschalige horeca is toegestaan.
- c. wonen, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, met dien verstande dat het wonen is beperkt tot de volgende woonvormen:
  1. zelfstandige wooneenheden voor de huisvesting van studenten;
  2. ruimten voor short-stay;
  3. woon-werk eenheden;
- d. combinaties van leren en werken;
- e. de bij de in dit lid genoemde doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuizen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' is tevens een kamerverhuurpand toegestaan.

#### 3.1.2 ONDERSTEUNENDE FUNCTIES

- a. De voor 'Gemengd - Stadscampus' aangewezen gronden zijn ondersteunend en gerelateerd aan de in lid 3.1.1 genoemde hoofdfuncties mede bestemd voor:
  1. sporten en leisure;
  2. consumeren;
  3. maatschappelijke functies;
  4. een hostel met maximaal 23 kamers
  5. congressen en symposia en daarmee vergelijkbare activiteiten;
  6. evenementen.
- b. De onder a genoemde ondersteunende functies zijn hoofdzakelijk ten dienste van de gebruikers en bewoners van de in lid 3.1.1 genoemde hoofdfuncties.

#### 3.1.3 TOEGESTAAN GEBRUIKSOPPERVLAK

- a. Het maximum bruto vloeroppervlak voor alle in de leden 3.1.1 en 3.1.2 genoemde functies gezamenlijk bedraagt 55.000 m<sup>2</sup>.
- b. Het maximum bruto vloeroppervlak voor de in lid 3.1.1 onder a genoemde hoofdfunctie bedraagt 19.250 m<sup>2</sup>;
- c. Het maximum bruto vloeroppervlak voor de in lid 3.1.1 onder b genoemde hoofdfunctie bedraagt 19.250 m<sup>2</sup>;
- d. Het maximum bruto vloeroppervlak voor de in lid 3.1.1 onder c genoemde hoofdfuncties en de functie genoemd onder f bedraagt gezamenlijk 19.250 m<sup>2</sup>;
- e. In geval van een combinatie van functies zoals bedoeld in lid 3.1.1 onder c.3 en onder d wordt het bruto vloeroppervlak naar rato toegerekend aan de in dat lid onder a, b en c genoemde hoofdfuncties;
- f. Het maximum bruto vloeroppervlak voor de in lid 3.1.2 genoemde ondersteunende functies bedraagt:
  1. 5.500 m<sup>2</sup> voor de functies genoemd onder a.1;
  2. 5.500 m<sup>2</sup> voor de functies genoemd onder a.2;
  3. 2.750 m<sup>2</sup> voor de functies genoemd onder a.3.

## 3.2 BOUWREGELS

### 3.2.1 ALGEMEEN

- a. Op de voor "Gemengd - Stadscampus" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 3.1 worden gebouwd.
- b. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.
- c. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' dient de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand te worden gehouden.

### 3.2.2 GEBOUWEN

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" mag de bouwhoogte niet worden overschreden.

### 3.2.3 BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

# Bestemmingsplan

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van vlaggen- en lichtmasten bedraagt 10 meter;
- c. De maximum bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van beeldende kunst bedraagt 10 meter.
- d. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

## 3.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

### 3.3.1 AFWIJKINGSREGELS

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

- a. lid 3.2.3, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
- b. lid 3.2.3, onder b, voor een bouwhoogte van vlaggen- en lichtmasten tot een maximum van 15 meter;
- c. lid 3.2.3, onder d, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 7 meter.

## 3.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

### 3.4.1 BEROEP OF BEDRIJF AAN HUIS

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels van artikel 8.2.

### 3.4.2 CONGRESSEN EN SYMPOSIA EN DAARMEE VERGELIJKBARE ACTIVITEITEN

- a. Het (mede)gebruik van ruimten voor de functies die zijn genoemd in lid 3.1.1, onder a, b en d en/of lid 3.1.2 voor congressen, symposia en daarmee vergelijkbare activiteiten, met inbegrip van de daarbij behorende ondergeschikte en kleinschalige horeca, is toegestaan.
- b. Voor de onder a genoemde activiteiten geldt dat daarvoor maximaal 2500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak gelijktijdig in gebruik mag zijn.

### 3.4.3 EVENEMENTEN

- a. Het (mede)gebruik van ruimten voor de functies die zijn genoemd in lid 3.1.1, onder a, b en d en/of lid 3.1.2 voor het houden van evenementen is toegestaan.
- b. Voor het houden van evenementen gelden de in de beleidsregel 'Toetsingskader evenementenvergunningen' genoemde randvoorwaarden en criteria met betrekking tot:
  - 1. de toegestane categorieën evenementen per aangewezen locatie;
  - 2. het maximum aantal toeschouwers per aangewezen locatie;
  - 3. het aantal evenementendagen per aangewezen locatie;
  - 4. de tijdstippen en dagen waarop per aangewezen locatie evenementen mogen worden gehouden;
  - 5. de geluidsnormen waar een te houden evenement aan moet voldoen.
- c. In het geval de onder b genoemde beleidsregel tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, gelden de randvoorwaarden en criteria zoals genoemd in deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

### 3.4.4 GEBRUIK STRIJDIG MET DE BESTEMMING

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:
  - 1. detailhandel als bedoeld in de definitie van 'consumenten' (artikel 1.27) met een verkoopvloeroppervlak per winkelunit van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
  - 2. een seksinrichting;
  - 3. een hotel;
  - 4. risicovolle inrichtingen;
  - 5. reparatie en onderhoud van motorvoertuigen;
  - 6. een geluidzoneringsplichtige inrichting;
  - 7. huisvesting van kwetsbare groepen;
  - 8. gebedshuizen.
- b. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak voor iedere vorm van bewoning.

### 3.4.5 HANDHAVEN GRONDWATERBEMALING

- a. Om te voorkomen dat negatieve hydrologische gevolgen kunnen ontstaan in het plangebied en/of op aangrenzende gronden is het niet toegestaan de ter plaatse aanwezige grondwaterbemaling te staken.

## 3.5 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

### 3.5.1 AFWIJKINGSBEVOEGDHEID

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

- a. lid 3.1.1, onder c, voor het toestaan van het gebruik van een woning of wooneenheid als kamerverhuurpand, mits wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt

# Bestemmingsplan

- gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
- b. lid 3.1.1 of lid 3.1.2, voor het toestaan van een niet in die leden genoemde functie maar die wel passend kan worden geacht binnen het concept 'Connect U' zoals beschreven in de beleidsregel "Transformatie Ariënsplein" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
  - c. lid 3.1.2, onder a.4, voor het toestaan van een hostel met meer dan 23 kamers, met inachtneming van het bepaalde in de leden 3.1.2 onder b en 3.1.3 onder f.2;
  - d. lid 3.4.4, voor het toestaan van detailhandel in een winkelunit groter dan 200 m<sup>2</sup>, met inachtneming van het bepaalde in de leden 3.1.2 onder b en 3.1.3 onder f.2;
  - e. lid 3.4.5, voor het toestaan dat de grondwaterbemaling wordt beëindigd, wanneer op basis van hydrologisch onderzoek wordt aangetoond dat geen negatieve hydrologische gevolgen zullen ontstaan in het plangebied en/of op aangrenzende gronden.

### 3.5.2 TOEPASSINGSCRITERIA

Aan de in lid 3.5.1 onder c genoemde afwijkingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders uitsluitend toepassing wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

- a. de uitbreiding kan passend worden geacht binnen het concept 'Connect U' zoals beschreven in de beleidsregel "Transformatie Ariënsplein" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
- b. op basis van marktonderzoek kan worden aangetoond dat de uitbreiding geen onevenredige belemmeringen oplevert voor de bestaande verblijfsrecreatiestructuur.

## 3.6 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET SLOPEN VAN EEN CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL BOUWWERK

### 3.6.1 SLOOPVERBOD

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

### 3.6.2 UITZONDERING

Het in lid 3.6.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- b. die ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen.

### 3.6.3 TOEPASSINGSCRITERIA

- a. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beleidsregel 'Koesteren cultuurhistorie' dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.6.1 wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:
  - 1. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
  - 2. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet langer te handhaven;
  - 3. het betreft delen van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.6.1 wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

## 3.7 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

### 3.7.1 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

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

- a. het verwijderen van de aanduiding 'kamerverhuur';
- b. het toevoegen van de aanduiding 'kamerverhuur';
- c. het wijzigen van de situering van de aanduiding 'kamerverhuur'.

### 3.7.2 TOEPASSINGSCRITERIA

- a. Aan de in lid 3.7.1 onder a genoemde wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders uitsluitend toepassing geven indien aan tenminste één van onderstaande criteria is voldaan:
  - 1. de betreffende activiteit ter plaatse is gedurende tenminste een half jaar beëindigd en er zijn geen redenen om aan te nemen dat de activiteit zal worden voortgezet;
  - 2. met de eigenaar overeenstemming bereikt over het beëindigen van de betreffende activiteit.
- b. Aan de in lid 3.7.1 onder b en c genoemde wijzigingsbevoegdheden kunnen burgemeester en wethouders uitsluitend toepassing geven wanneer:

# Bestemmingsplan

1. wordt voldaan aan de criteria uit de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel;
2. het in lid 3.1.3 onder d genoemde maximum vloeroppervlak niet wordt overschreden.

# Over ons

**Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst. Wij ondersteunen je daarbij graag met advies, taxaties en bemiddeling op een duidelijke, snelle manier en met kennis van zaken.**

Bij Boers & Lem doen wij het graag anders, beter en slimmer. We hebben focus en een enorme drive, we genieten en gáán, doordacht en doelgericht. Net als jij zijn wij ondernemers in hart en nieren. Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Maak het jezelf gemakkelijk en kom sparren, win advies in en verken samen met onze vastgoedadviseurs de mogelijkheden. Wij helpen je graag!



**Vastgoedconsultant**

**Amber van Tubbergh**



06 - 86 86 51 25



amber@boersenlem.nl

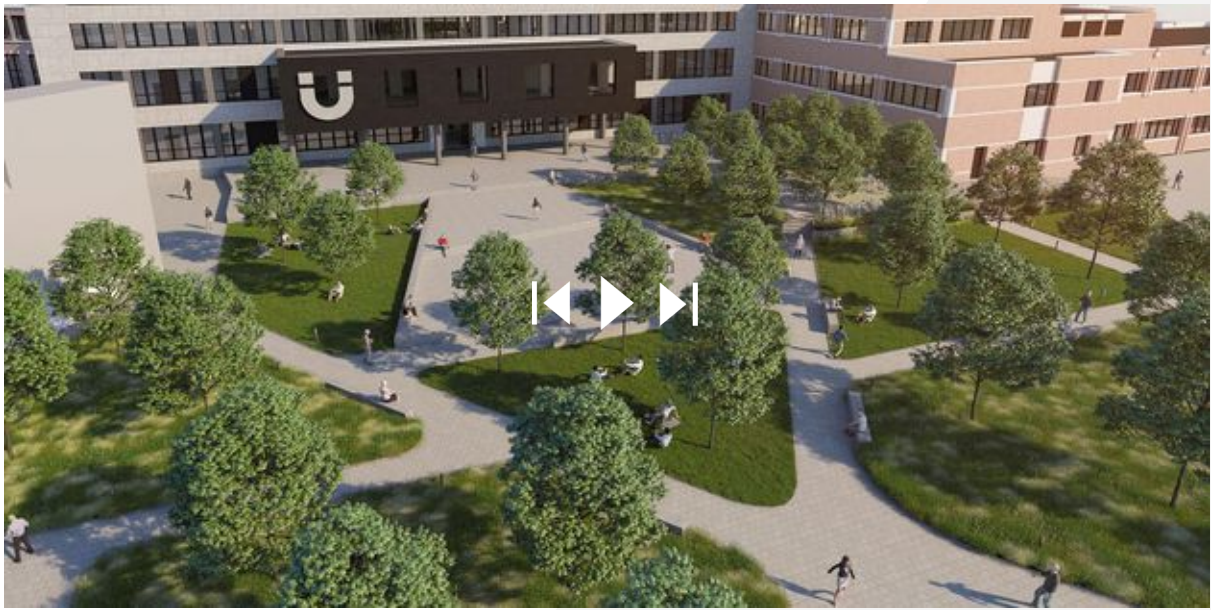


**BOERS  
& LEM**

# Bekijk dit bedrijfspannd online!

BOERS  
& LEM

Ariensplein 1, Enschede



Scan deze code en  
bekijk ons aanbod  
op je mobiel!





# Interesse?

Neem dan contact met ons op

Hengelosestraat 545  
7521 AG Enschede  
053 - 433 55 77

Stationsstraat 11  
7607 GX Almelo  
0546 - 74 00 00

**[INFO@BOERSENLEM](mailto:INFO@BOERSENLEM) | [WWW.BOERSENLEM.NL](http://WWW.BOERSENLEM.NL)**

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

