



Snelder Zylstra
Bedrijfsmakelaars



Energie label A

Deelverhuur vanaf 386 m²

TE HUUR

1.660 m² “turn-key” kantoorruimte
+ 797 m² bedrijfsruimte

Colosseum 25, Enschede

Vragen? Bel Alexander Engelbertink | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verhuur bieden wij u aan, representatieve 'turn-key' kantoorruimten in combinatie met een aangrenzende bedrijfsruimte, gelegen aan het Colosseum 25 te Enschede.

De kantoorruimten op de 1e en 2^e verdieping zijn per direct te huur. De overige kantoorruimten en de bedrijfsruimte zijn beschikbaar per 01 januari 2026.

Het kantoorgebouw bevindt zich op het Kennispark Twente, waar een veelzijdige mix te vinden is van ondernemers, overheidsinstanties, leisure en kennisinstellingen. Het is een toplocatie die voortdurend in ontwikkeling blijft, mede dankzij de innovatieve campus van de Universiteit Twente. Er is daarbij veel aandacht voor duurzaamheid, deelmobiliteit en hoogwaardige faciliteiten.

Het object beschikt over energielabel A en biedt ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Kennispark 2013" met als enkelbestemming "Bedrijf en functieaanduiding "Kantoor". Voor meer gedetailleerde informatie verwijzen we u naar de website: omgevingswet.overheid.nl/regelsopdekaart/zoeken/locatie.

Kadastraal

Gemeente	Lonneker
Sectie	S
Nummer	3479 & 4055

Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van het onderhavige object bedraagt circa 2.457 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond (25) Beschikbaar per 01-01-2026	Kantoorruimte	ca. 414 m ²
Begane grond (25a) Beschikbaar per 01-01-2026	Bedrijfsruimte / labruimte incl. 108 m ² op verdieping	ca. 797 m ²
Eerste verdieping (25b) Beschikbaar per direct	Kantoorruimte	ca. 386 m ²
Tweede verdieping (25c) Beschikbaar per direct	Kantoorruimte	ca. 429 m ²
Derde verdieping (25d) Beschikbaar per 01-01-2026	Kantoorruimte	ca. 431 m ²
Totaal		ca. 2.457 m ²

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.

De kantoorruimte op de 1^e en 2^e verdieping zijn per direct beschikbaar voor verhuur.

De kantoorruimte in combinatie met de bedrijfsruimte gelegen op de begane grond, alsmede de kantoorruimte op de 3^e verdieping zijn beschikbaar voor verhuur per 01 januari 2026.

Deelverhuur van de kantoorruimte (per verdieping) in units van ca. 386 m² behoort tot de mogelijkheid, een en ander tegen nader overeen te komen voorwaarden en condities.



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Kantoorruimte

- Representatieve gemeenschappelijke entree
- Systeemplafond v.v. verlichtingsarmaturen
- CV (gas) middels radiatoren
- Meervoudige mechanische ventilatie met topkoeling
- Bestaande scheidingswanden, in overleg te verplaatsen c.q. aan te passen
- Pantry
- Sanitaire voorzieningen per verdieping
- Vloerbedekking – bestaand
- Wandgoten voorzien van elektriciteitspunten en deels databekabeling
- Personenlift – 2x



OPLEVERINGSNIVEAU

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

Bedrijfsruimte

- Gladde betonnen vloeren
- Verlichtingsarmaturen
- Overheaddeur - elektrisch
- Verwarming middels heaters
- 2 toiletten
- Kleine pantry
- Vrije hoogte ca. 5,6 mtr.
- Inpandige kantoorruimte gesitueerd op de begane grond – oppervlakte ca. 108 m²
- Wandgoten voorzien van elektriciteitspunten en deels databekabeling



Overig – Algemeen

- Ruim parkeren op eigen terrein – ca. 55 parkeerplaatsen beschikbaar voor verhuur
- Fietsenstalling
- Zonnepanelen
- Glasvezel aanwezig binnen gebouw
- Toegangscontrolesysteem middels tags
- Ontruimingsinstallatie i.c.m. alarminstallatie
- Energielabel A

De verhuurder heeft de kennis en expertise in huis om deze bedrijfsruimte af te stemmen op de specifieke gebruikerswensen van de huurder. Verhuurder vindt het belangrijk, dat het bedrijfspand het afwerkingsniveau krijgt dat bij u, de gebruiker, past.

Wij denken daarom graag met u mee, onderzoeken en bespreken de mogelijkheden tot maatwerk. Met genoeg maken we tijd voor u vrij om eens verder te praten over de kansen, die dit gebouw u kan bieden.



HUURGEGEVENS

Huurprijs kantoorruimte

€ 150,-- per m²/ jaar, te vermeerderen met btw.

Huurprijs bedrijfsruimte

€ 100,-- per m²/ jaar, te vermeerderen met btw.

Huurprijs parkeerplaats

€ 495,-- p.p.p.j, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

5 (vijf) jaar.

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 (vijf) jaar.

Servicekosten (voorschot)

€ 45,- per m² per jaar, te vermeerderen met btw.

De levering van zaken en diensten, welke onder de servicekosten vallen zijn:

- Gas- c.q. olieverbruik inclusief vastrecht
- Elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht ten behoeve van de installaties en de verlichting van de - gemeenschappelijke ruimten inclusief terreinverlichting en gevelreclame naam kantoorgebouw
- Waterverbruik inclusief vastrecht
- Onderhoud periodieke controle van verwarmings- en/of luchtbehandelingsinstallatie(s)
- Idem van liftinstallatie(s)
- Idem van automatische deuren, brandmelder-, gebouwbewakings-, storingsmelder-, noodstroom- en elektrische installatie(s)
- Sanitaire voorzieningen, handdoekautomaten, zeep e.d. voor zover benodigd in openbare ruimten
- Schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten, liften, beglazing buitenzijde alsmede zonwering, beglazing gemeenschappelijke ruimten, terrassen, riolering en terrein
- Brandslang, haspels voor zover aanwezig in de algemene ruimte
- Onderhoud groenvoorziening
- Assurantiepremie buitenbeglazing
- alle in de toekomst zich voordoende kosten welke in collectief verband noodzakelijk en verplicht zijn en waarvoor per geval van zich aandienende servicekostenpost op dat moment door verhuurder een voorschotberekening opgesteld wordt en het resultaat doorbelast zal worden aan huurder
- administratiekosten ad. 5% over de hierboven aangekruiste leveringen en diensten.

Opzegtermijn

12 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-ervangende opslag worden berekend.

Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief eventuele 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 kantoor is goed bereikbaar vanaf zowel de Auke Vleerstraat met aansluiting op de Rijksweg A35/A1 richting Amsterdam en Berlijn, alsmede vanaf de Hengelosestraat.

Er ligt een goede busverbinding met buslijnen van en naar zowel Hengelo als Enschede en het park beschikt over een eigen NS-treinstation "Drienerlo", welke zich bevindt op circa 2 minuten loopafstand.

Omgevingsfactoren

De campus van de Universiteit Twente en het Kennispark in Enschede vormen samen de 180 ha grote innovatiecampus. Inmiddels hebben er zich zo'n 330 bedrijven gevestigd en komen er jaarlijks nieuwe bedrijven bij. Bij deze bedrijven werken zo'n 5.500 mensen en bij de Universiteit Twente nog eens 2.800. Het aantal studenten dat naast student ook ondernemer is, wordt geschat op 120.

Locatieaanduiding

Het object bevindt zich op Kennispark Twente, naast de Universiteit Twente en het stadion van FC Twente. Het kantorenpark onderscheidt zich door moderne, hoogwaardige bebouwing en een stijlvolle architectuur, waardoor het bij uitstek geschikt is voor zakelijke dienstverlening.



OVERIGE INFORMATIE

Parkeren

Op eigen terrein zijn in totaliteit 101 parkeerplaatsen gelegen, waarvan per direct 14 parkeerplaatsen beschikbaar zijn en in overleg per 01 januari 2026 41 extra parkeerplaatsen.

Tevens is er ruim voldoende openbare parkeergelegenheid in de buurt aanwezig door o.a. de nabijgelegen parkeerplaatsen van de Grolsch Veste, alsmede Go Planet.

Aanvaarding

Aanvaarding 1^e en 2^e verdieping per direct.

Begane grond +3^e verdieping per 01 januari 2026.

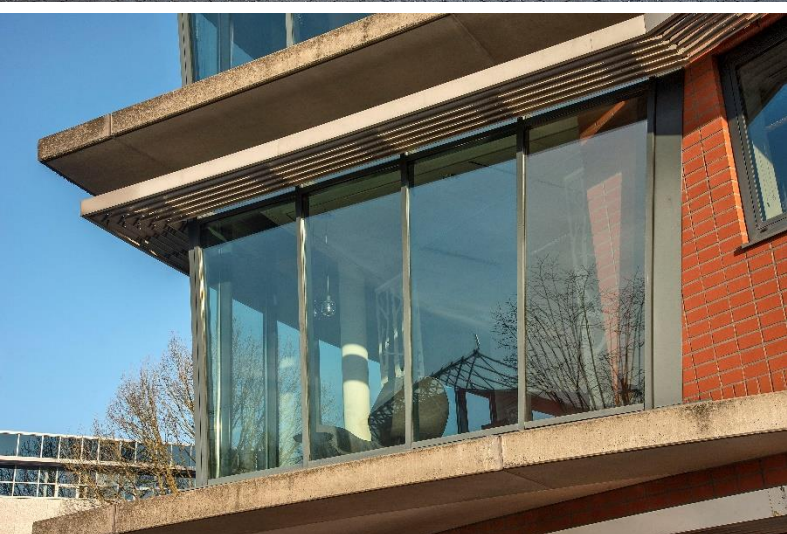
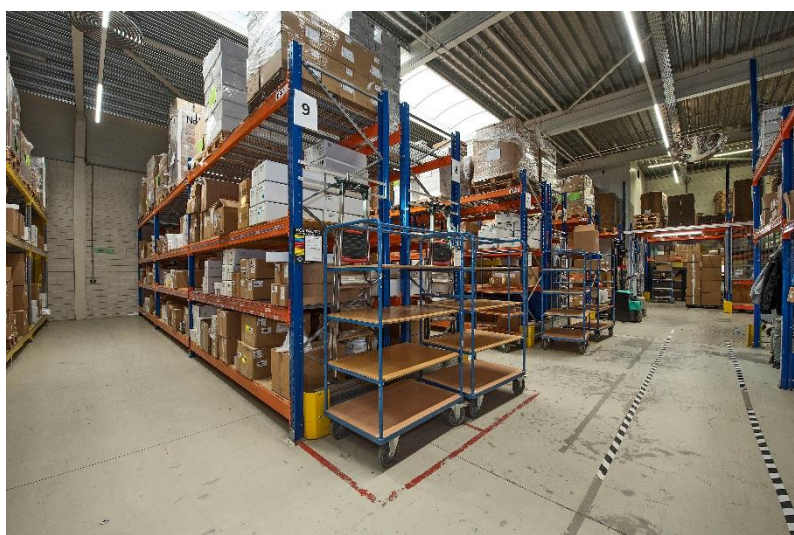
Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Informatie

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











OVER ONS

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

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

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

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



Alexander Engelbertink
053 485 22 44

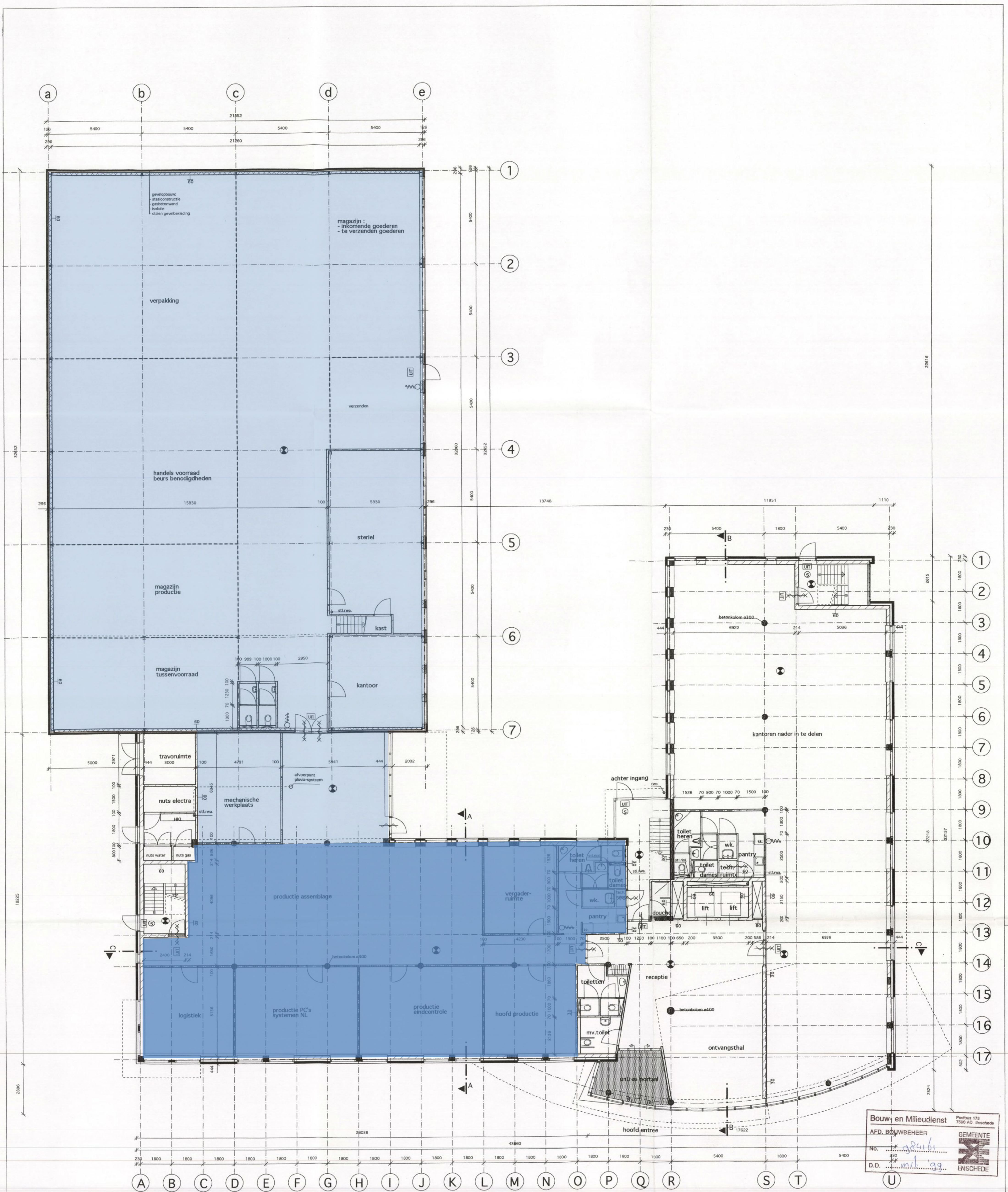


Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN



Bouw en Milieudienst
 AFD. BOUWBEHEER
 No. 246
 D.D. 14-01-99
 Gemeente Enschede

Brandveiligheidsinstallaties

Het gebouw zal worden voorzien van de volgende installaties, conform NEN 2535:
 1. ontruimings installatie type C

De brandscheidende constructies uitgevoerd volgens:
 NEN 6068

Installaties

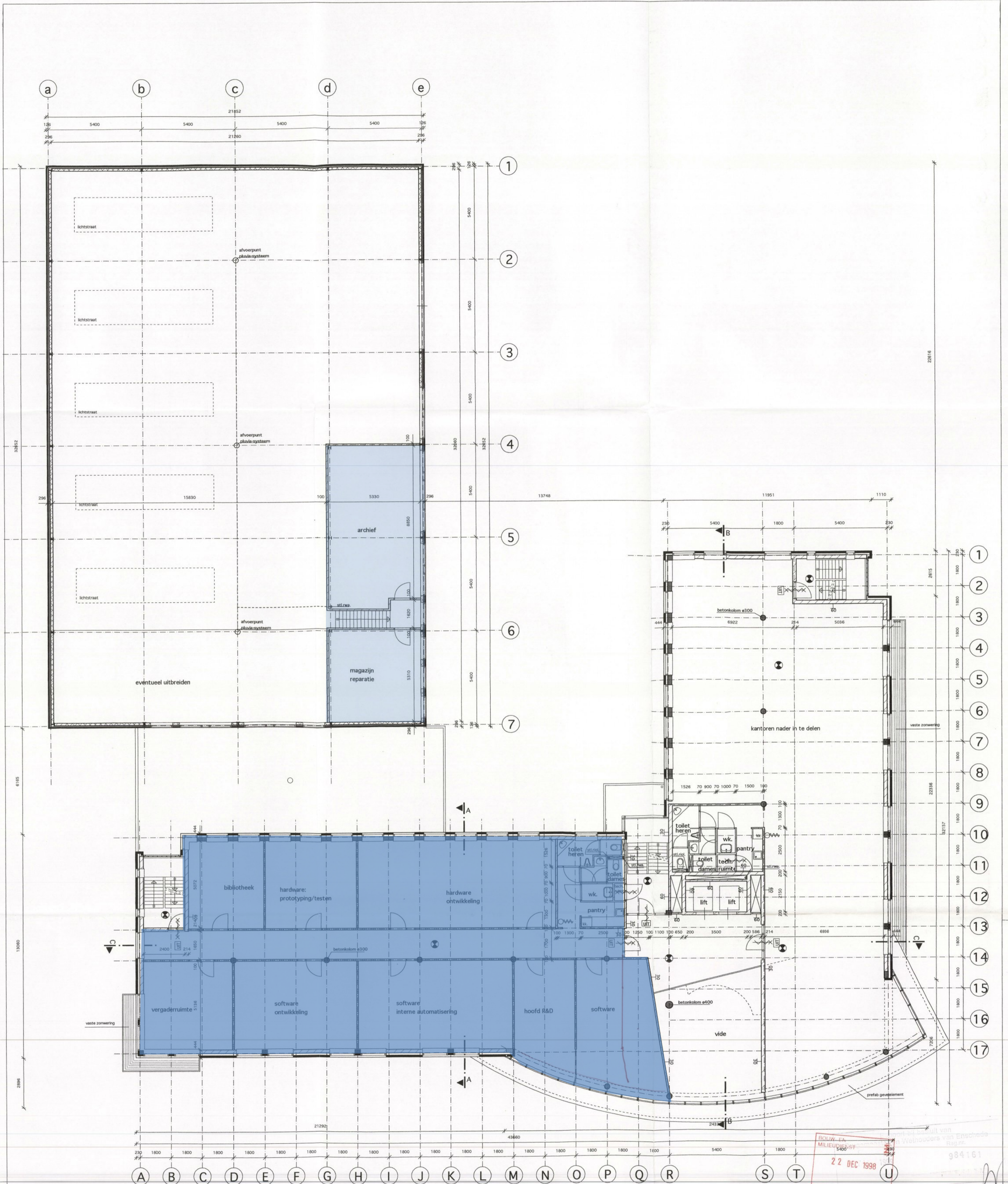
uitwerking en berekening riolering en regenwaterafvoerinstallatie volgens:
 NEN 3215 en NFR 216

uitwerking en berekening mechanische vent. volgens:
 NEN 1087

- RENNOOI**
- schoonsmeetselwerk in tegelverband
 - kalkzandsteen
 - gasbeton
 - beton
 - lichte scheidingswand
 - deur, zelfsluitend, 30 min. brandwerend
 - deur, zelfsluitend, 60 min. brandwerend
 - deur, zelfsluitend
 - constructie 30 min. brandwerend
 - constructie 60 min. brandwerend
 - uit-transparant met noodverlichting
 - deur zonder sleutel van binnenuit te openen
 - brandslanghaspel
 - sproei-schuim blusser
 - noodverlichting
 - standleiding regenwater afvoer
 - standleiding riolering
 - vaatwasser
 - koelkast

ROUW EN MILIEUDIENST
 22 DEC 1998
 GUNSTIG ADVIES
 no. 14-01-99
 HET OVERSTICHT
 overijsselse welstandscommissie
 datum 14-01-99
 de directeur

Werk : kantoor met magazijn M.M.S. te Enschede
 Werknr. : 9835 Fase : Bestektekening
 Omschrijving : beganegrond
 Schaal : 1:100 Datum : 18-12-1998
 Gewijzigd Rev. : Bladnr. : 302
 Architectenbureau De Boer - De Witte B.V. - Emmastraat 135 - 7513 BB Enschede - Telefoon: 053-4303835 - Telefax: 053-4321672



Brandveiligheidsinstallaties

Het gebouw zal worden voorzien van de volgende installaties, conform NEN 2535:

1. ontruimings installatie type C

De brandscheidende constructies uitgevoerd volgens: NEN 6068

Installaties

uitwerking en berekening riolering en regenwaterafvoerinstallatie volgens: NEN 3215 en NPR 216

uitwerking en berekening mechanische vent. volgens: NEN 1087

RENVOOI

	schoonmetselwerk in tegelverband
	kalkzandsteen
	gasbeton
	beton
	lichte scheidingswand
	deur, zelfsluitend, 30 min. brandwerend
	deur, zelfsluitend, 60 min. brandwerend
	constructie 30 min. brandwerend
	constructie 60 min. brandwerend
	uit-transparant met noodverlichting
	deur zonder sleutel van binnenuit te openen brandslanghulp
	sproei-schuim blusser
	noodverlichting
	standleiding regenwater afvoer
	standleiding riolering
	vaatwasser
	koelkast

ROLUW-FA
MILIEUDIENST
5400
22 DEC 1998

Bouw- en Milieudienst
AFD. BOUWBEHEER
No. 984161
D.D. 22.12.98

Portbus 173
7500 AD Enschede
GEMEENTE
ENSCHEDA

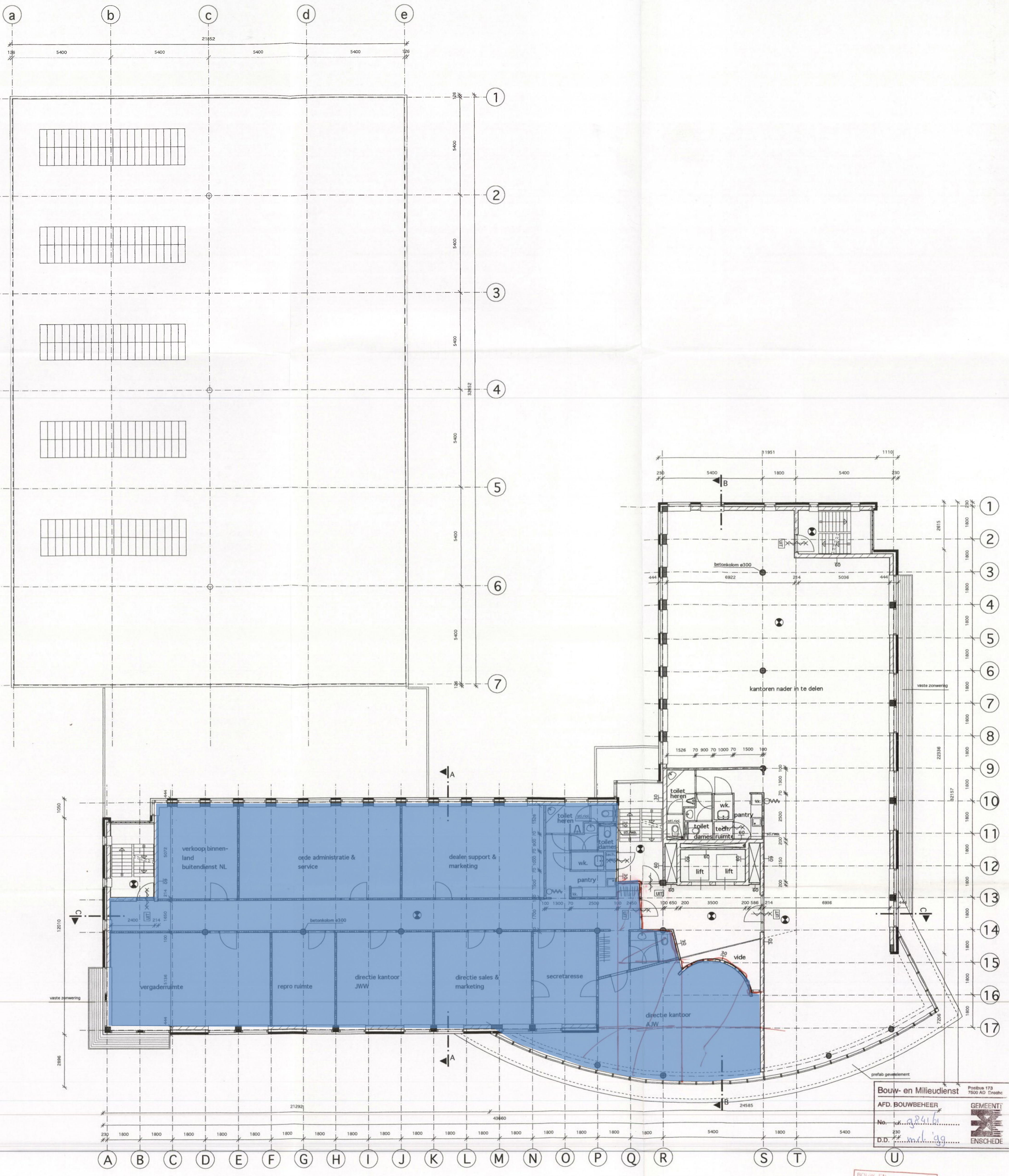
GUNSTIG ADVIES
no 984161
HET OVERSTICHT
overijsselse vreelandscommissie
datum 11-01-99
de directeur

Werk : kantoor met magazijn M.M.S. te Enschede
Werknr. : 9835 Fase : Bestekening

Omschrijving : 1e verdieping
Schaal : 1:100 Datum : 18-12-1998
Gewijzigd : Rev. : Bladnr. : **303**

BIURO DE BOER de witte

Architectenbureau De Boer - De Witte B.V. - Emmastraat 135 - 7513 BB Enschede - Telefoon: 053-4303355 - Telefax: 053-4321672



1000
12010
2896
vaste zonwering

Bouw- en Milieudienst
AFD. BOUWBEHEER
No. 2841
D.D. 14-12-98
Postbus 173
7900 AD Enschede
GEMEENTE
ENSCHEDA

Brandveiligheidsinstallaties

Het gebouw zal worden voorzien van de volgende installaties, conform NEN 2535:
1. ontruimings installatie type C
De brandscheidende constructies uitgevoerd volgens:
NEN 6068

Installaties

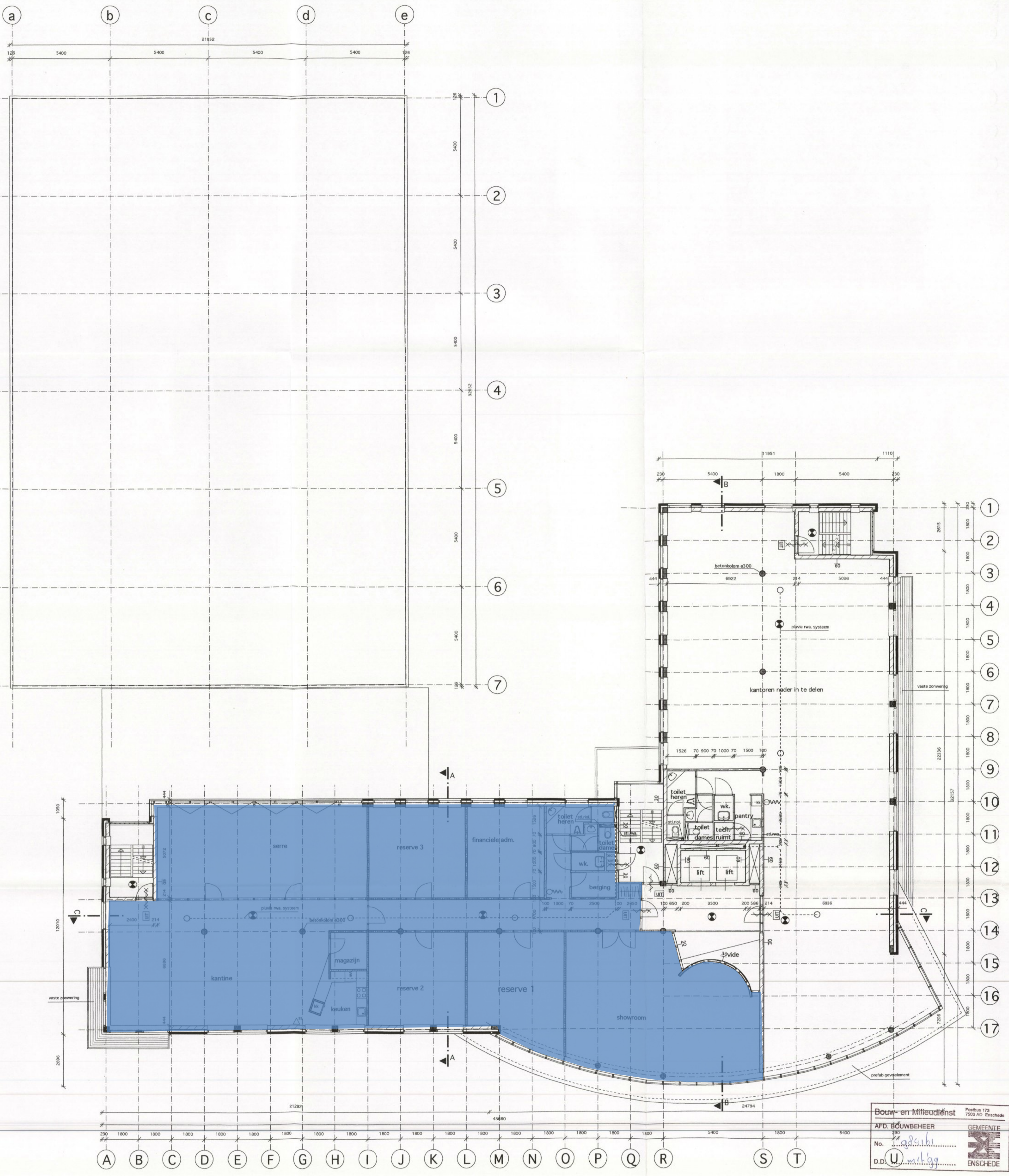
uitwerking en berekening riolering en regenwaterafvoerinstallatie volgens:
NEN 3215 en NPR 216
uitwerking en berekening mechanische vent. volgens:
NEN 1087

- RENNOOI**
- schoonnetselwerk in tegelverband
 - kalkzandsteen
 - gasbeton
 - beton
 - lichte scheidingswand
 - deur, zelfsluitend, 30 min. brandwerend
 - deur, zelfsluitend, 60 min. brandwerend
 - deur, zelfsluitend
 - constructie 30 min. brandwerend
 - constructie 60 min. brandwerend
 - uit-transparant met noodverlichting
 - deur zonder sleutel van binnenuit te openen
 - brandslanghaspel
 - sproei-schuim blusser
 - noodverlichting
 - standleiding regenwater afvoer
 - standleiding riolering
 - stl. n.w.
 - stl. riol.
 - vv.
 - kk.
 - koelkast

Bouwen Milieudienst
22 DEC 1998
Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders van Enschede
17 MRT 1999
984161

GUNSTIG ADVIES
no. 980867
HET OVERSTICHT
overrijpse wettelijke commissie
datum 14-12-98
de directeur

Werk : kantoor met magazijn M.M.S. te Enschede
Werknr. : 9835 Fase : Bestektekening
Omschrijving : 2e verdieping
Schaal : 1:100 Datum : 18-12-1998
Gewijzigd : Rev. : Bladnr. : **304**
Architectenbureau De Boer - De Witte B.V. - Emmastraat 135 - 7518 BB Enschede - Telefoon: 053-4303835 - Telefax: 053-4321672



Bouw- en Milieudienst
 Postbus 173
 7500 AD Enschede

AFD. BOUWBEHEER

No. 1.202.101

D.D. U. milieug.

GEMEENTE
 ENSCHEDE

BOUW EN MILIEUDIENST
 22 DEC 1998

GUNSTIG ADVIES
 no. 990367
HET OVERSTICHT
 overijsselse wettenscommissie
 datum 14.01.99
 de directeur

- RENOVOOI**
- schoon metselwerk in tegelverband
 - kalkzandsteen
 - gasbeton
 - beton
 - lichte scheidingwand
 - deur, zelfsluitend, 30 min. brandwerend
 - deur, zelfsluitend, 60 min. brandwerend
 - deur, zelfsluitend
 - constructie 30 min. brandwerend
 - constructie 60 min. brandwerend
 - uit-transparant met noodverlichting
 - deur zonder steeutel van binnenuit te openen
 - brandslanghospel
 - sproei-schuim bluser
 - noodverlichting
 - stl. rwa.
 - stl. riol.
 - vv.
 - kk.
 - schoen metselwerk in tegelverband
 - kalkzandsteen
 - gasbeton
 - beton
 - lichte scheidingwand
 - deur, zelfsluitend, 30 min. brandwerend
 - deur, zelfsluitend, 60 min. brandwerend
 - deur, zelfsluitend
 - constructie 30 min. brandwerend
 - constructie 60 min. brandwerend
 - uit-transparant met noodverlichting
 - deur zonder steeutel van binnenuit te openen
 - brandslanghospel
 - sproei-schuim bluser
 - noodverlichting
 - stl. rwa.
 - stl. riol.
 - vv.
 - kk.

Brandveiligheidsinstallaties

Het gebouw zal worden voorzien van de volgende installaties, conform NEN 2535:

1. ontruimings installatie type C

De brandscheidende constructies uitgevoerd volgens: NEN 6068

Installaties

uitwerking en berekening riolering en regwaterafvoerinstallatie volgens: NEN 3215 en NPR 216

uitwerking en berekening mechanische vent. volgens: NEN 1087

Werk : kantoor met magazijn M.M.S. te Enschede

Werknr. : 9835 Fase : Bestektekening

Omschrijving : 3e verdieping

Schaal : 1:100 Datum : 18-12-1998

Gewijzigd : Rev. : Bladnr. :

305 **BURO DE BOER de witte**

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

Colosseum 21, 7521PV Enschede

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Kennispark 2013
Bestemmingsplan Gemeente Enschede
meer kenmerken
vastgesteld 20-04-2015 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlag
Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

- Bedrijf >
- Verkeer >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak >

Functieaanduidingen (1)

- kantoor >

Maatvoeringen (2)

- Maximum bouwhoogte (m) (1)

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie
- Transparantie
- Plankaart

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor [Bedrijf](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. science-bedrijven die naar aard en invloed op de leefomgeving gelijk zijn te stellen met de bedrijven die zijn 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;
 2. science-instellingen;
 3. niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten van de science-bedrijven tot een bruto-vloeroppervlak per bedrijf van maximaal 49% van het bruto-vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel;
 4. synergie-bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel, horeca, kantoren met baliefunctie en opslag van goederen, die naar aard en invloed op de leefomgeving gelijk zijn te stellen met de bedrijven die zijn 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;
 5. in totaal één zelfstandige horecavoorziening genoemd in categorie 1 van de hoofdgroep Horeca van bijlage 1 uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen "Horeca", met dien verstande dat het maximum oppervlak van deze functie hier beperkt is tot 350 m² bruto-vloeroppervlak;
 6. horeca genoemd in categorie 1 van de hoofdgroep Horeca van bijlage 1 buiten de aanduiding "Horeca", met dien verstande dat het maximum oppervlak van deze functie hier beperkt is tot 150 m² bruto-vloeroppervlak;
 7. zelfstandige kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "Kantoor".

- b. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn de gronden tevens bestemd voor artspraktijken, klinieken en dagverblijven, als bedoeld in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
- c. ter plaatse van de aanduiding "waterberging" zijn de gronden tevens bestemd voor een bergbezinkbassin;
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - campus" zijn eveneens toegestaan:
 - 1. niet-zelfstandige horeca, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 1000 m² bruto-vloeroppervlak;
 - 2. congres- en vergaderruimten, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 1000 m² bruto-vloeroppervlak;
 - 3. short-stay, met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 2000 m² b.v.o.;
 - 4. artspraktijken, klinieken en dagverblijven, als bedoeld in de categorieën 1 en 2 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met dien verstande dat deze functie beperkt is tot maximaal 2000 m² bruto-vloeroppervlak;
 - 5. voorzieningen ten behoeve van hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek dan wel hieraan gerelateerde voorzieningen.
- e. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, wegen, voet- en fietspaden, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de voor "Bedrijf" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid [3.1](#);
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage" mag het bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduidingen "specifieke bouwaanduiding - a" mag in totaal maximaal 13.000 m² b.v.o. worden gerealiseerd;
- d. geen bebouwing mag worden opgericht binnen een afstand van 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, tenzij het oprichten van bebouwing uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
- c. ter plaatse van de aanduiding "minimum bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet minder bedragen dan is aangegeven.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden gebouwd, uitsluitend achter de voorgevelrooilijn tot een maximum van 50 m²;
- c. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;

3.2.4 Overige bouwwerken

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- c. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gelegen zijn binnen het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte;
- d. de maximum bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gelegen zijn buiten het bouwvlak, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

3.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum oppervlakte van een bouwwerk mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de maximum goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.2.6 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden [3.2.1](#), [3.2.2](#), [3.2.3](#), [3.2.4](#) en/of [3.2.5](#) mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [3.2.1](#), onder a, 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 de hoofdgroep Bedrijven van bijlage [1](#) van deze regels dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens artikel [3.1](#), onder a, op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid [3.2.3](#), onder b, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot een maximum van 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
- c. lid [3.2.4](#), onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot een maximum van 3 meter;
- d. lid [3.2.4](#), onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum van 7 meter;
- e. artikel [3.2.6](#), 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 straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven is toegestaan, mits deze niet plaats vindt vóór een naar de openbare weg of het openbaar groen gekeerde gevel.
- b. Geen opslag van goederen mag plaatsvinden binnen een afstand van minder dan 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van minder dan 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens.
- c. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid met een baliefunctie;
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van het bepaalde in lid 3.1;
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning;
 4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid [3.1](#), onder a, 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 dan wel is genoemd in één categorie hoger van die hoofdgroep, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [3.1](#), onder a, op die locatie toegestane bedrijven;
- b. lid [3.1](#), onder a, voor het toestaan van een kantoor of zakelijke dienstverlening dat geen functionele relatie heeft met science-bedrijvigheid en/of science-instellingen in het plan en daardoor niet aangemerkt kan worden als synergiebedrijvigheid;
- c. lid [3.4](#), onder b, voor het toestaan van de opslag van goederen binnen een afstand van minder dan 3,5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen zijdelingse perceelsgrens en binnen een afstand van minder dan 5 meter van een niet langs een openbare weg of openbaar groen gelegen achterste perceelsgrens, op voorwaarde dat de opslag van goederen uit het oogpunt van rampenbestrijding geen gevaar oplevert.

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

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

3.6 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 van de aanduiding "maatschappelijk", 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;
- b. het verwijderen van de aanduiding "horeca", 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;
- c. het verhogen van het maximum oppervlak aan zelfstandige horeca en het maximum aantal horecavoorzieningen, zoals bepaald in lid [3.1](#) onder a sub 6, tot respectievelijk 500 m² b.v.o en 2 horecavoorzieningen, mits de onder b genoemde aanduiding "horeca" is verwijderd.