



Zichtlocatie Groenloseweg

Unit 1-05 - ca. 120 m<sup>2</sup>

**TE KOOP / TE HUUR**  
**FUNCTIONELE BEDRIJFSUNIT**  
Per direct beschikbaar

**Kiefteweg 1-05 te Eibergen**  
Vragen? Bel Elizabeth Molema | 053 485 22 44



## OBJECT

### Algemeen

Voor de verhuur - verkoop bieden wij aan een functionele bedrijfsunit (unit 1-05) in een bedrijfsverzamelgebouw op het bedrijventerrein 'De Kieftte', aan de Kiefteweg 1 te Eibergen.

De bedrijfsunit is gelegen op een super zichtlocatie op de hoek van de Kiefteweg / Groenloseweg, welke in verbinding staat met de N319 en N18 richting Enschede en Arnhem. De bedrijfsunit is uitermate geschikt voor ZZP'ers en kleinschalige bedrijvigheid.

Rondom het bedrijfsverzamelgebouw zijn voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein.

### Bestemmingsplan

'Bedrijventerreinen 2011 Eibergen' met als enkelbestemming 'bedrijventerrein' en functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2'.

### Kadastraal

Gemeente	Eibergen
Sectie	D
Nummer	10487
Grootte	4.232 m <sup>2</sup>

### Bouwjaar

2023.

## Indeling en oppervlakte(en)

De totale verhuurbare oppervlakte van de onderhavige unit bedraagt circa 120 m<sup>2</sup>.

Ruimte	Oppervlakte	Huurprijs per maand, te vermeerderen met btw
Unit 5 Kiefteweg 1-05	circa 120 m <sup>2</sup>	€ 900,--

Er zijn meerdere units beschikbaar, waarbij de mogelijkheid bestaat om naast elkaar gelegen units te schakelen, zodat er een groter oppervlak mogelijk is.

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.



## OPLEVERINGSNIVEAU

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

### Algemeen

- Voorbereiding staalconstructie voor eventuele tussenvloer
- V.v. water, elektra en rioolaansluiting
- Led verlichting
- Elektrisch aangestuurde overheaddeur met afstandsbediening
- Vrije hoogte van ca. 7,3 meter
- Eigen entree met loopdeur
- Betonvloer met maximale vloerbelasting van 2.500 kg/m<sup>2</sup>
- Geïsoleerde stalen binnenwanden
- Betonklinker bestrating rondom het gebouw

### Optioneel

- Pantry
- Toilet
- Verdiepingsvloer



## KOOP- & HUURGEGEVENS

### Koopsom

€ 160.000,-- kosten koper, te vermeerderen met btw.

### 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.

### Huurprijs

€ 900,-- per maand, te vermeerderen met btw.

### Huurtermijn

5 jaar.

Afwijkende huurtermijnen bespreekbaar tegen nader overeen te komen voorwaarden en condities.

### Verlengingstermijn

Met aansluitende perioden van telkens 5 jaar.

### 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 huuringangdatum, op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijnsindex (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.

## **Servicekosten**

Het complex is gesplitst in appartementsrechten. De bijdrage aan de VVE per bedrijfsunit is momenteel vastgesteld op € 6,00 per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met btw.



## LOCATIE

### Bereikbaarheid en parkeren

Het object is met eigen vervoer uitstekend bereikbaar. De Kiefteweg is gelegen aan de Groenloseweg, welke direct in verbinding staat met de N319 en de N18 richting Enschede en Arnhem. Tevens is een bushalte gelegen op enkele minuten loopafstand.

Rondom het bedrijfsverzamelgebouw zijn voldoende parkeerplaatsen gelegen op eigen terrein.

### Omgevingsfactoren/locatieaanduiding

Het object is gelegen op het bedrijventerrein 'De Kieft' op een mooie zichtlocatie op de hoek Kiefteweg/Groenloseweg in Eibergen Zuid. Onder andere Karwei bouwmarkt, Witzand bouwmaterialen B.V., KüchenTreff, Britland B.V. en Saint-Gobain Abrasives B.V. zijn op dit bedrijventerrein gevestigd.



## 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 m<sup>2</sup> zijn kernbegrippen.



**Elizabeth Molema**  
053 485 22 44



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



**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars

## BIJLAGEN

---

**ALGEMEEN**

- Stabiel: Volgens berekening
- Beton- en staalconstructie: Volgens berekening en tekening
- Houtconstructie: Volgens berekening en tekening
- Verflade: Volgens NEN 1067 en NPR 1068
- Elektrische installatie: Volgens NEN 1010
- Waterinstallatie: Volgens NEN 1006
- Geheel: Volgens Bouwbesluit
- Inhoudswaarden uitvoeren als bedoeld in afd. 2.25 Bouwbesluit 2012

**Bouwbesluit, (lichte) industriefunctie**

- Max. bezetting 5 personen per unit.
- ALV: 10 personen 1 b.v. 100 liter
- Winstafwijking toelaten = geheel waardegetal
- Rc waarde B0: >= 3,7 m2 KW
- Rc waarde gevel: >= 4,7 m2 KW
- Rc dak: >= 6,3 m2 KW
- ALV: 10 personen 10 m3 et. kamor, 0,5 dm3/h per persoon.
- Daglicht ext. kamor 2,5% van vestigingsgebied.

**AFKORTINGEN**

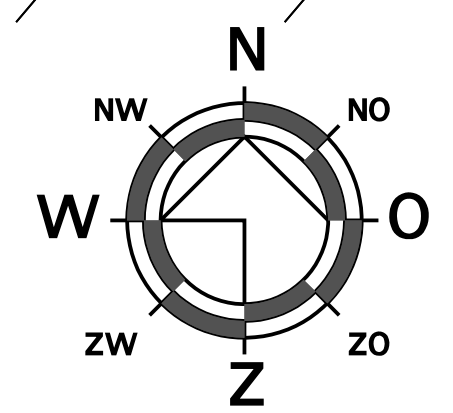
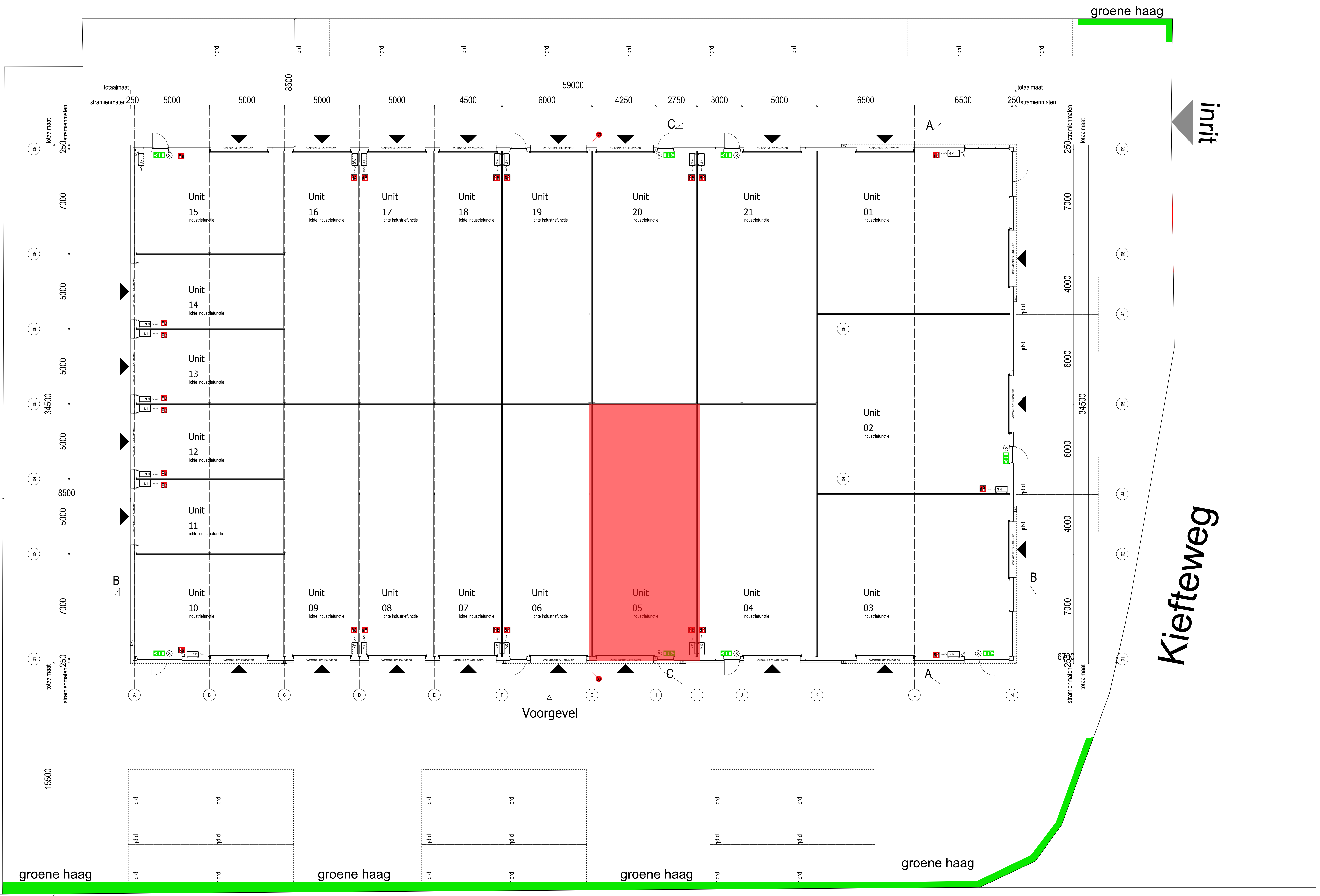
- MK: METERKAST
- HWA: HEMLWATER AFVOER
- ENTREE OVERHEADDEUR

**MATERIALEN**

- GESOLEERDE WANDEPLATING
- GESOLEERDE UNTSCHIEDING
- KALKZANDSTEEN
- BETON



**Brandveiligheid**

- 1.1.1: Sluichtbuisaanduiding met aftekenen conform NEN 3011, welke voldoet aan de zichtbaarheid conform NEN-EN 1838
- 1.1.2: deur zonder losse voorwerpen (zoals skivels) te openen. Een automatisch werkende deur mag het sluiten in de sluittoestand niet belemmeren.
- 1.1.3: handdrukknijvel (prosschambusser met tenminste 9 liter inhoud)
- 1.1.4: Brandscherming 30 minuten WBOD (aanstaand tegen branddooring en brandoverslag)



Situatie  
 Gemeente: Eibergen  
 Plaats: Eibergen  
 Sectie: EBO20D  
 Nummer: 10487  
 Schaal:

Groenloseweg

 www.bat-tweente.nl	opdrachtgever: Ballast & Slagman Onroerend goed De Bree 18e 7488 DN Enter	Werk: 2021-026 Fase: TO-1.0
	aannemer:  <b>BALLAST &amp; SLAGMAN</b> aan- en verkoop onroerend goed	Datum: 29-07-2022 Gew:
Projectnaam: Nieuwbouw bedrijfspand aan de Kiefteweg te Eibergen Onderdeel: Technisch ontwerp t.b.v. Wabo aanvraag Omschrijving: Beganegrond Schaal: 1:100		



Gevel Groenloseweg Voorgevel

Stalen dakplaten (geschikt voor zonnepanelen) met isolatie geschikt voor zonnepanelen  
 Aluminium afdekcap  
 Geïsoleerde wandplaten, Black grey Ral 7021  
 Lijst van gevel staalstaal, rood of zwart Ral 8023  
 Aluminium waterlag  
 Betonclor naturel

**ALGEMEEN**  
 - Stabiliteit Volgens berekening  
 - Beton- en staalconstructie Volgens berekening en toelating  
 - Houtconstructie Volgens berekening en toelating  
 - Verdieping Volgens NEN 1067 en NPR 1088  
 - Elektrische installatie Volgens NEN 1010  
 - Waterinstallatie Volgens NEN 1006  
 - Geheel Volgens Bouwbesluit  
 Houtskelwaaierheid uitvoeren als bedoeld in afd. 2.25 Bouwbesluit 2012

**Bouwbesluit (lichte) industriefunctie**  
 -Max. bezetting 5 personen per unit  
 -M.V. toepassen 1.5 v. toelating  
 -Wandafwerking toelating = geheel wandtegels  
 -Rc waarde EG vloer 3.7 m2 K/W  
 -Rc waarde gevel 4.7 m2 K/W  
 -Rc dak 0.3 m2 K/W  
 -M.V. toepassen bij evt. kantoor, 6.5 dm3 per persoon  
 -Daglicht evt. kantoor 2.5% van verlichtingsgebied.

**AFKORTINGEN**  
 MK METERKAST  
 HWA HEMELWATERAFVOER  
 ENTREE OVERHEADDEUR

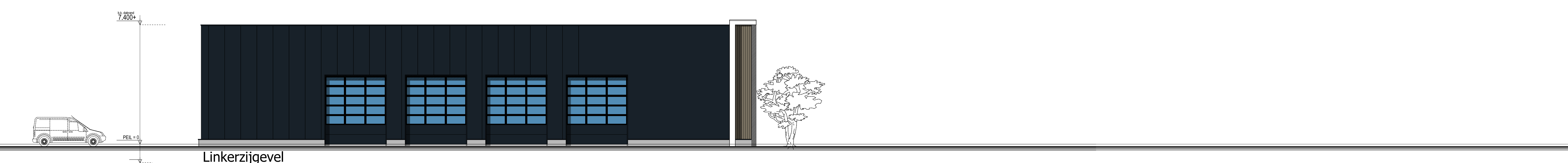
**MATERIALEN**  
 GEISOLEERDE WANDBEPLATING  
 GEISOLEERDE UNTSCHIEDING  
 KALKZANDSTEEN  
 BETON



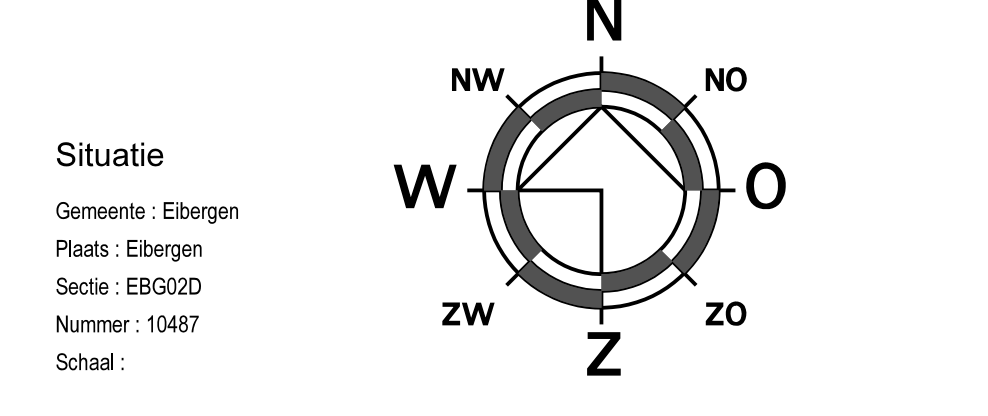
Gevel Kiefteweg Rechterzijgevel



Achtergevel

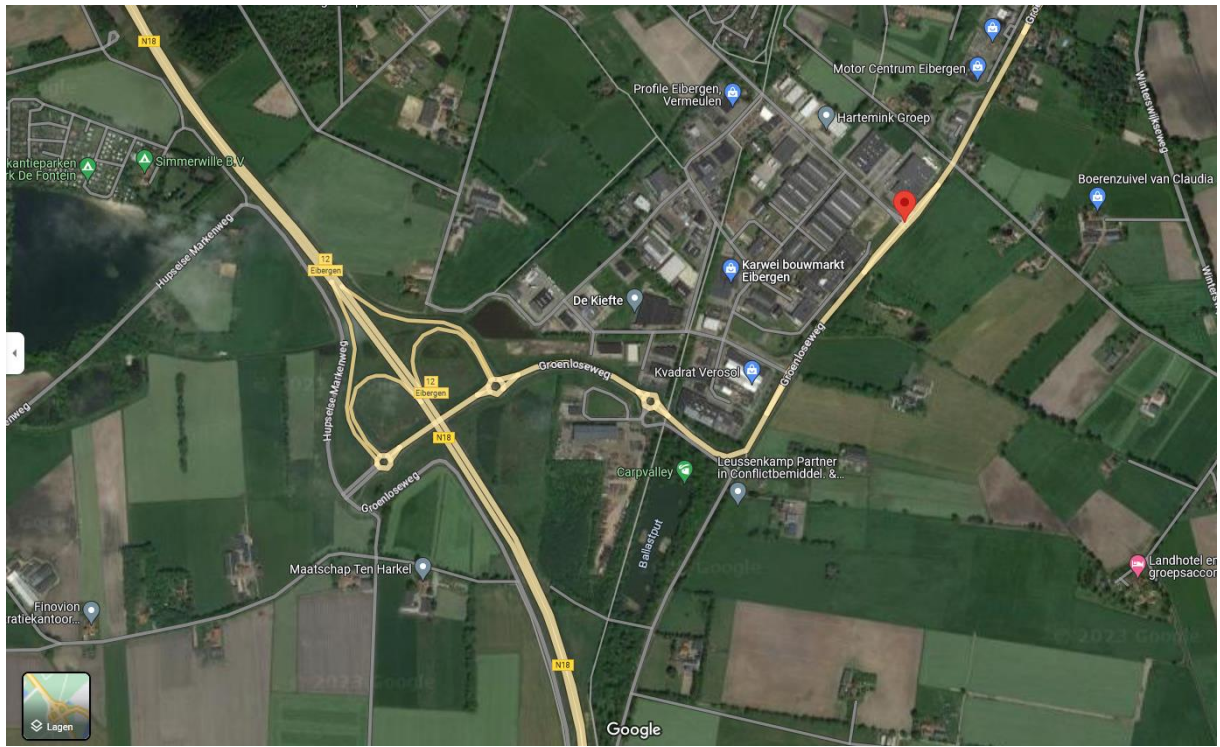
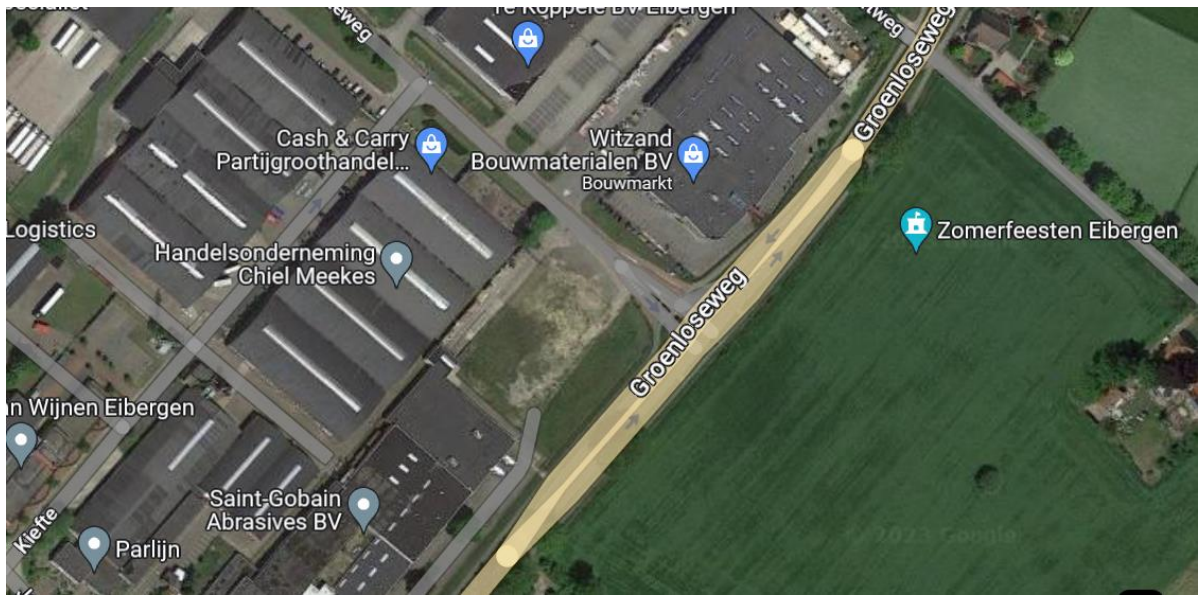


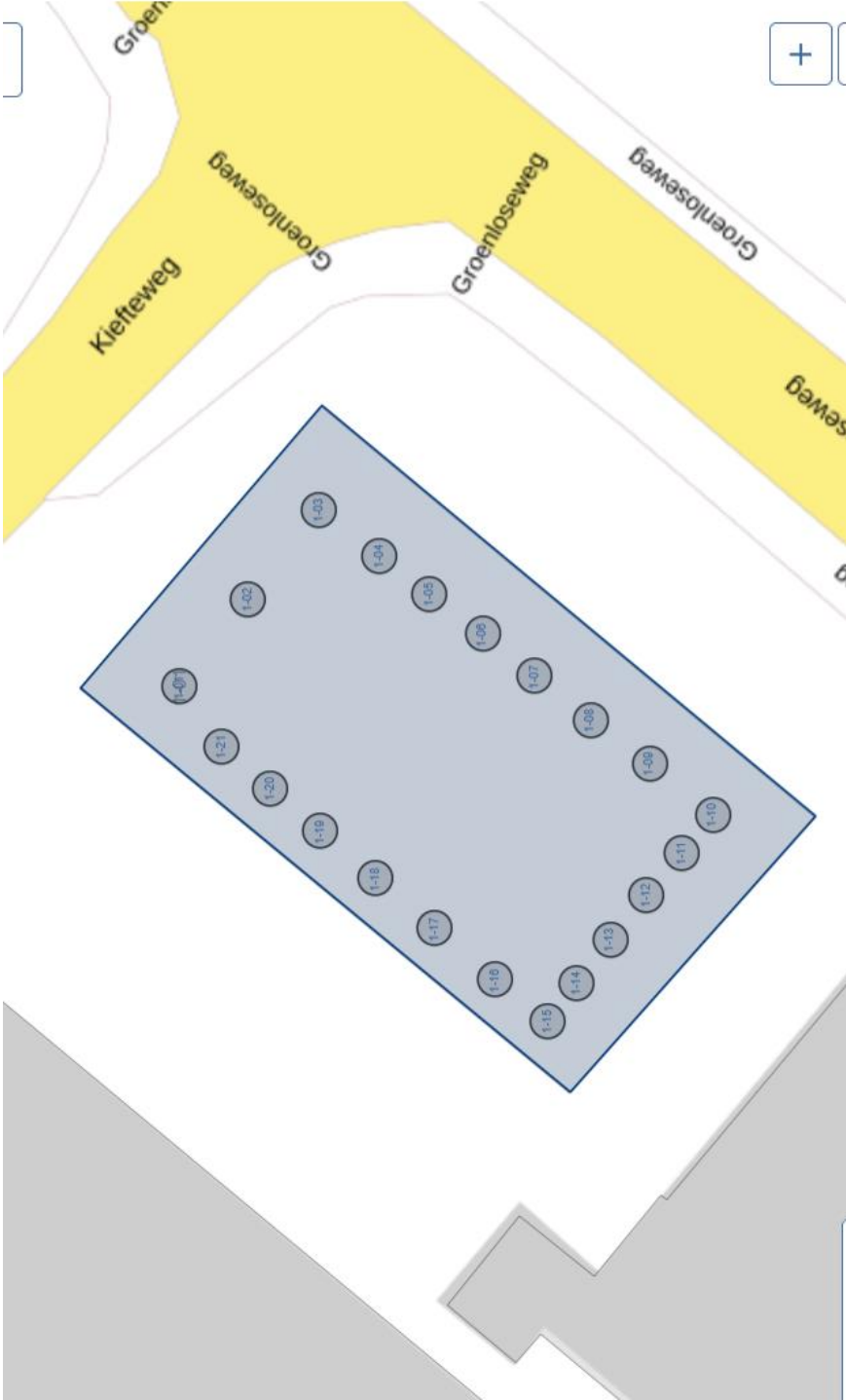
Linkerzijgevel

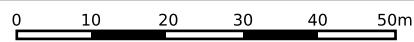
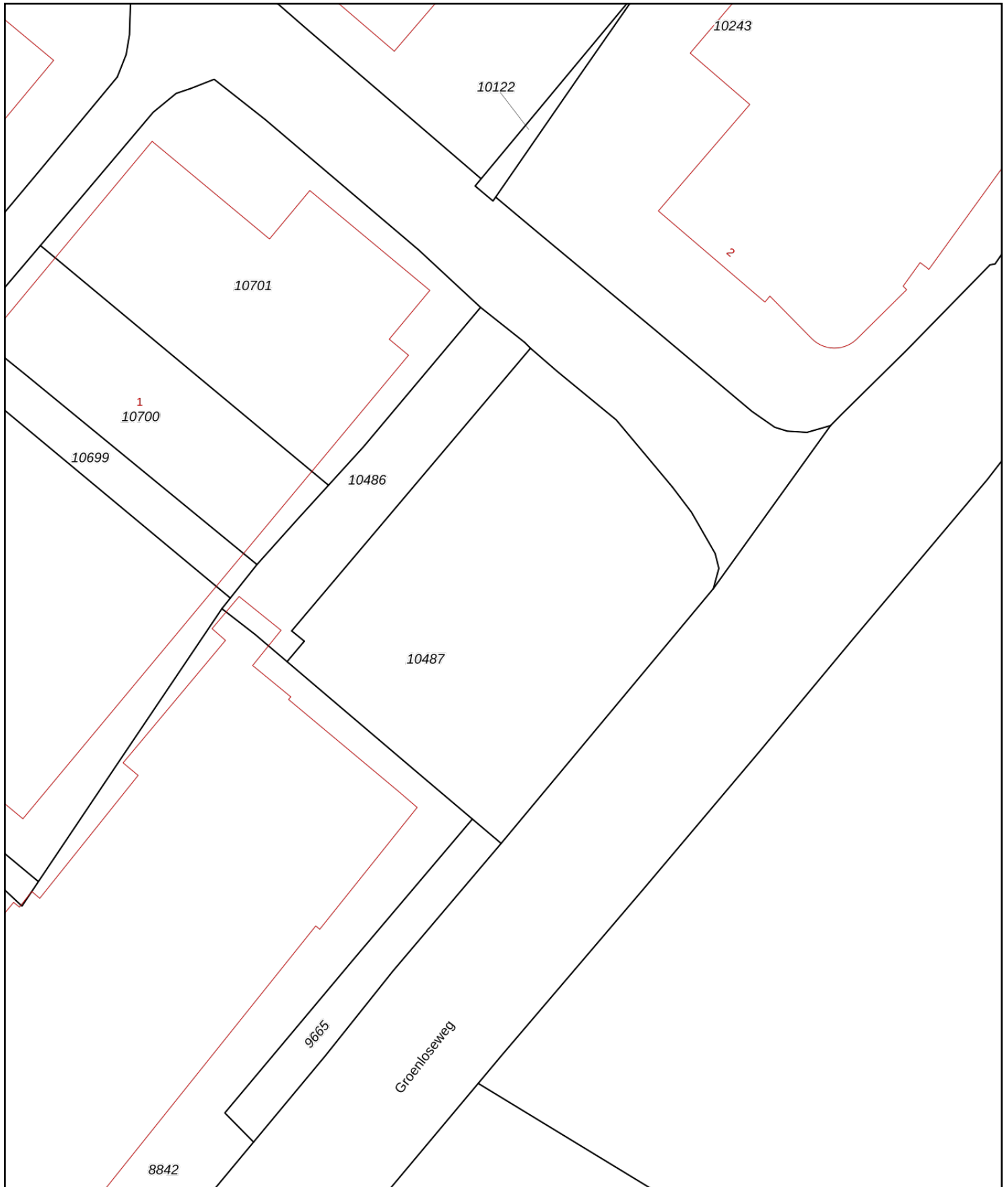


Situatie  
 Gemeente: Eibergen  
 Plaats: Eibergen  
 Sectie: EG020D  
 Nummer: 10487  
 Schaal:

 www.bat-ivente.nl	opdrachtgever: Ballast & Slagman Onroerend goed De Bree 18e 7488 DN Enter	Werk: 2021-026 Fase: TO-2.0
	aannemer:  <b>BALLAST &amp; SLAGMAN</b> aan en verkoop onroerend goed	Datum: 29-07-2022 Gew:
Projectnaam: Nieuwbouw bedrijfspand aan de Kiefteweg te Eibergen	Onderdeel: Technisch ontwerp tbv Wabo aanvraag	
Omschrijving: Gevels	Schaal: 1:100	







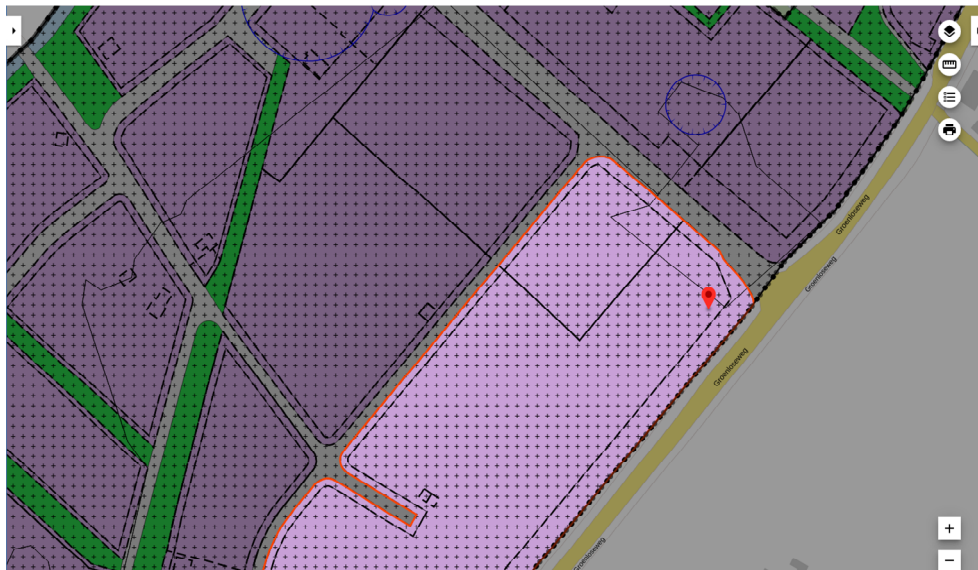
<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Eibergen	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 10487	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 april 2023  
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 Bedrijventerreinen 2011 Eibergen



Eibergen, Bedrijventerreinen 2011  
gemeente Berkelland  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (2013-05-08)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

241241.7, 456474.3

**Enkelbestemming**  
Bedrijventerrein

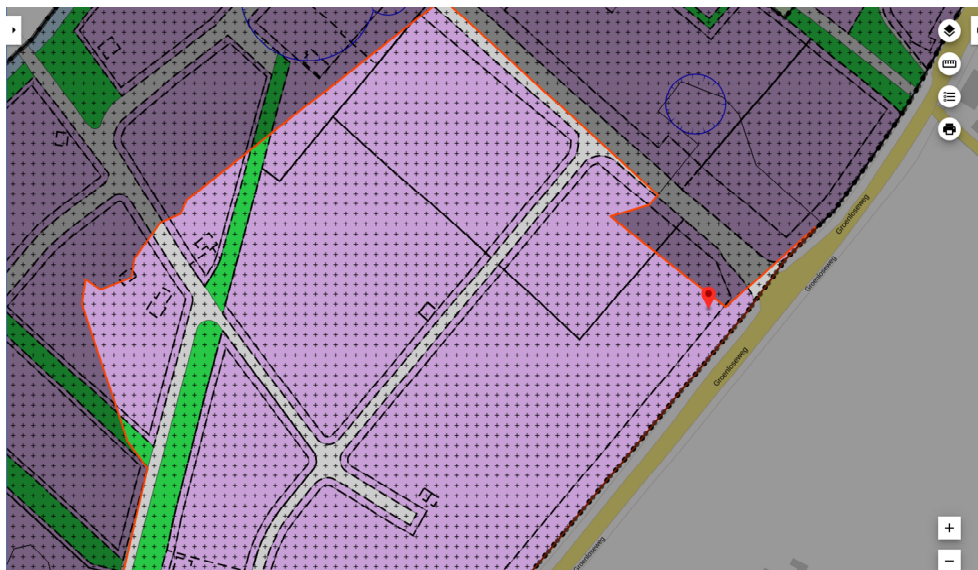
**Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologische Verwachting 2

**Bouwvlak**

**Functieaanduiding**  
bedrijf tot en met categorie 4.2

**Maatvoering**

- maximum bebouwingspercentage terrein: 80%
- maximum bouwhoogte: 12 m



Eibergen, Bedrijventerreinen 2011  
gemeente Berkelland  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (2013-05-08)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

241241.7, 456474.3

**Enkelbestemming**  
Bedrijventerrein

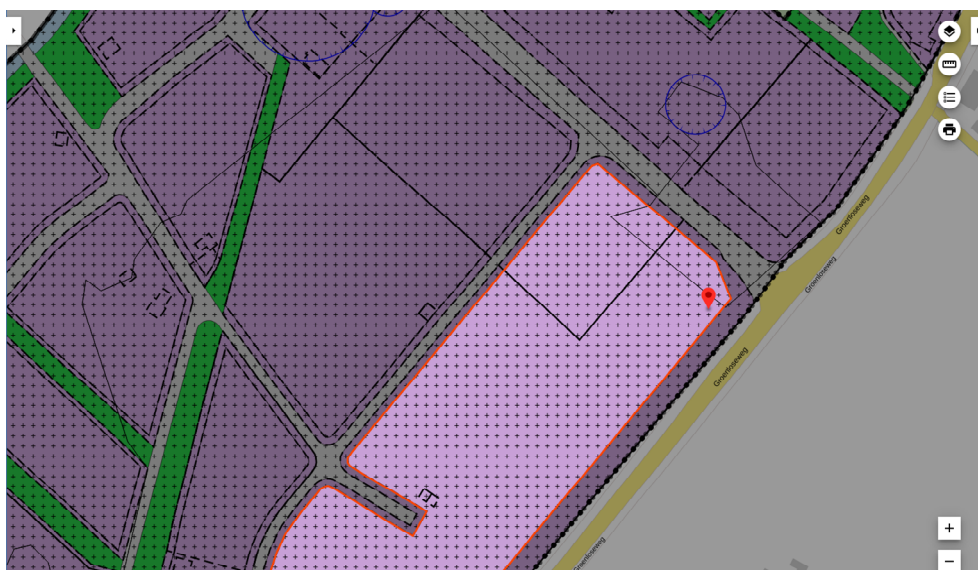
**Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologische Verwachting 2

**Bouwvlak**

**Functieaanduiding**  
bedrijf tot en met categorie 4.2

**Maatvoering**

- maximum bebouwingspercentage terrein: 80%
- maximum bouwhoogte: 12 m



Eibergen, Bedrijventerreinen 2011  
gemeente Berkelland  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (2013-05-08)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

241241.7, 456474.3

**Enkelbestemming**  
Bedrijventerrein

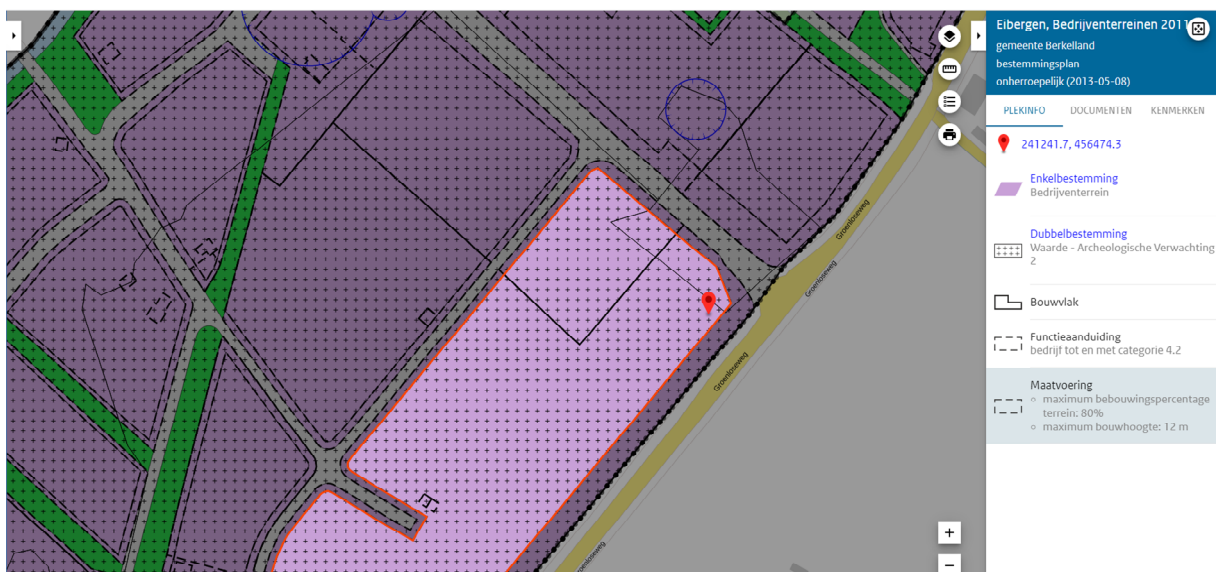
**Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologische Verwachting 2

**Bouwvlak**

**Functieaanduiding**  
bedrijf tot en met categorie 4.2

**Maatvoering**

- maximum bebouwingspercentage terrein: 80%
- maximum bouwhoogte: 12 m



## Artikel 4 Bedrijventerrein

- [4.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [4.2 Bouwregels](#)
- [4.3 Nadere eisen](#)
- [4.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [4.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [4.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bedrijventerrein**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de bij deze regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten';

- b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 2**' uitsluitend voor bedrijven in categorie 1 en 2 in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
- c. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.1**' uitsluitend voor bedrijven in categorie 1, 2 en 3.1 in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- d. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 3.2**' uitsluitend voor bedrijven in categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
- e. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 4.1**' uitsluitend voor bedrijven in categorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
- f. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf tot en met categorie 4.2**' uitsluitend voor bedrijven in categorie 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
- g. ter plaatse van de aanduiding '**nutsvoorziening**' uitsluitend voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten voor het openbaar nut en transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - assemblage elektromotoren**' ook voor een assemblagebedrijf van elektromotoren;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - drukkerij**' ook voor een drukkerij;
- j. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - groothandel bouwmaterialen**' ook voor een groothandelsbedrijf in bouwmaterialen;
- k. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijventerrein - productie diervoeding**' ook voor een productiebedrijf van diervoeding;
- l. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt**' ook een bouwmarkt;
- m. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - schiethal**' ook voor een binnenschietbaan;
- n. ter plaatse van de aanduiding '**verenigingsleven**' ook voor een verenigingsgebouw;
- o. ter plaatse van de aanduiding '**verkooppunt motorbrandstoffen met lpg**' ook voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg, met het vulpunt ter plaatse van de aanduiding '**vulpunt lpg**';
- p. ter plaatse van de aanduiding '**antennemast**' uitsluitend voor een antennemast;
- q. volumineuze (grootschalige) detailhandel;

met daarbij behorende:

- r. gebouwen, waaronder uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' ten hoogste één bedrijfswoning is begrepen tenzij anders is weergegeven met de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**';
- s. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- t. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- u. tuinen;
- v. erven;
- w. terreinen;
- x. wegen met bijbehorende paden en bermen;
- y. ontsluitingspaden;

- z. parkeervoorzieningen;
- aa. groenvoorzieningen;
- bb. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- cc. doeleinden van openbaar nut;

dit met inachtneming dat:

- dd. de omvang van een bouwperceel per bedrijf maximaal 2.500 m<sup>2</sup> bedraagt;

met dien verstande dat niet zijn toegestaan:

- ee. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel en detailhandel genoemd in **4.1, onder a tot en met i**;
- ff. Bevi-inrichtingen;
- gg. vuurwerkinrichtingen;
- hh. Wgh-inrichtingen, behoudens ter plaatse van de aanduiding '**gezondeerd industrieterrein**';
- ii. inrichtingen die zijn genoemd in de onderdelen C of D van de Bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage.

## 4.2 Bouwregels

Op de voor '**Bedrijventerrein**' aangewezen gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

### 4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen van het bouwperceel moet minimaal 2,50 meter bedragen;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak is 100%, tenzij ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage (%)**' anders is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte (m)**' mag de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)**' mag de bouwhoogte respectievelijk het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte en percentage;
- g. een bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- h. afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

### 4.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij (bestaande) bedrijfswoningen gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in **4.2.1**, de volgende regels:

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 0,50 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfrens;
- b. overkappingen mogen maximaal 0,50 meter voor de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd en mogen worden gebouwd tot op de erfrens;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een woning mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> en 60% van de oppervlakte van het erf;
- d. in afwijking van het bepaalde in **4.2.2, onder a tot en met c**, mag één erker voor de voorgevel van de woning worden gebouwd, waarvan:
  1. de diepte ten opzichte van de voorgevel maximaal 1,50 meter mag bedragen;
  2. de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot maximaal 0,25 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- f. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat zij minimaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw blijft en zij voor plat afgedekte aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen maximaal 4 meter mag bedragen;
- g. afwijking in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen gehandhaafd blijven.

#### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. als het bouwwerk voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht, mag de bouwhoogte maximaal 1 meter bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van:
  1. erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;
  2. licht- en vlaggenmasten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
  3. luifels bij verkooppunten motorbrandstoffen waarvan de oppervlakte maximaal 150 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 5,5 meter mag bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in **4.2.3, onder a en b**, mag ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' de bouwhoogte van een antennemast maximaal bedragen de hoogte zoals ter plaatse is aangegeven met de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**'.

### **4.3 Nadere eisen**

#### **4.3.1 Nadere eis**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing voor:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie (in de omgeving);
- c. de parkeersituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de externe veiligheid.

#### 4.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel **20.1** genoemde voorbereidingsprocedure.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

#### 4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval gerekend de bewoning van bedrijfsruimten.

### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 4.5.1 Afwijken categorieën

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **4.1** en toestaan dat ook bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, of die volgens deze Staat van bedrijfsactiviteiten, van één categorie hoger zijn, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de al toegelaten categorie van bedrijven, met dien verstande dat:

- a. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- b. vuurwerkinrichtingen niet zijn toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan.

#### 4.5.2 Afwijken bouwperceelgrootte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **4.1** en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bouwpercelen per bedrijf wordt vergroot tot maximaal 10.000 m<sup>2</sup>, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond moet zijn dat de vergroting vanuit bedrijfseconomisch oogpunt nodig is;
- b. de vergroting moet afgestemd zijn op de aard en de schaal van de omgeving en de in de omgeving aanwezige functies.

#### 4.5.3 Afwijken volumineuze (grootschalige) detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **lid 3.1 sub j** en toestaan dat volumineuze detailhandel zoals bouwmarkten, wooninrichtingen en tuinrichtingsartikelen plaatsvindt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. als blijkt dat deze door hinder en/of gevaar redelijkerwijs niet gevestigd kunnen worden in het winkelconcentratiegebied dan wel door de afmetingen en/of branche inbreuk maken op de ter plaatse van dit winkelconcentratiegebied gebruikelijke bebouwingsstructuur (korrelgrootte);
- b. aangetoond moet zijn dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verzorgings- dan wel detailhandelsstructuur in het winkelconcentratiegebied.

#### 4.5.4 Afwijken ondergeschikte detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **lid 3.1** en toestaan dat gronden worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf, met dien verstande dat het bedrijf aantoont en aannemelijk maakt dat de omzet uit detailhandel niet meer bedraagt, respectievelijk zal bedragen, dan 10% van de bedrijfsomzet ter plaatse.

#### 4.5.5 Afwegingskader

Een in **4.5.1**, **4.5.2**, **4.5.3** en **4.5.4** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie (in de omgeving);
- c. de parkeersituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de externe veiligheid.

### 4.6 Wijzigingsbevoegdheid

#### 4.6.1 Wijziging naar Bevi-inrichting of vuurwerkinrichting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van gronden als bedoeld in **4.1**, te wijzigen ten behoeve van het toestaan van een Bevi-inrichting of een vuurwerkinrichting, met dien verstande dat rond de plaats van de betreffende Bevi-inrichting of vuurwerkinrichting een bij de betreffende inrichting behorende aanduiding '**veiligheidszone - bevi**' respectievelijk '**veiligheidszone - vuurwerk**' wordt aangegeven, zodanig dat op de gronden ter plaatse van die aanduiding geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten aanwezig zijn of kunnen zijn.

#### 4.6.2 Procedure

Voor een wijziging van het bestemmingsplan geldt de in artikel **20.2** genoemde voorbereidingsprocedure.



## Goed verzekerd met Snelder Zijlstra Verzekeringen

Of je nu net begonnen bent als ondernemer of recentelijk wijzigingen hebt doorgevoerd binnen jouw bedrijf, onze verzekeringsadviseur staat voor je klaar. Samen inventariseren we welke verzekeringen er al afgesloten zijn en welke nog nodig zijn voor jouw onderneming. Wij lopen zorgvuldig na of ze aansluiten op de actuele situatie van jouw bedrijf.

### De best passende verzekering voor

- ✓ Gebouwen
- ✓ Bedrijfsschade
- ✓ Aansprakelijkheid
- ✓ Werknemers
- ✓ Transport
- ✓ Mobiliteit

### Contact opnemen?

Onze verzekeringsadviseur komt graag langs voor een vrijblijvende check-up. Neem contact op voor meer info!

053 485 22 55

verzekeringen@snelderzijlstra.nl

**snelderzijlstra.nl**

*Plan een  
kosteloze  
check-up!*



[snelderzijlstra.nl/  
zakelijk-verzekeren](https://snelderzijlstra.nl/zakelijk-verzekeren)



**Niels Voortman**  
Adviseur  
zakelijke verzekeringen