

binc



Te huur

Ariensplein 1, Enschede

Welkom bij Binc

Je droomt, je durft, je groeit

Wij geloven in een Twente dat blijft groeien. En vastgoed speelt daar een belangrijke rol in.

Bij Binc combineren we ideeën met inzicht, creativiteit met kennis en lef met ervaring. We denken groot, maar blijven nuchter.

Betrokken

Bij BINC draait het om mensen. We werken vanuit oprechte interesse in onze klanten, collega's en partners. We luisteren, denken mee en doen wat nodig is om samen verder te komen. Onze betrokkenheid voel je in de aandacht, in de energie en in het resultaat.

Competitie

We houden van uitdaging. Niet om beter te zijn dan de rest, maar om beter te worden dan gisteren. We leren, groeien en verbeteren. Zo blijven we in beweging en inspireren we anderen om dat ook te doen.

Vindingrijk

We geloven dat voor elke uitdaging een oplossing bestaat. Vaak zelfs meerdere. Met een creatieve blik en Twentse nuchterheid vinden we slimme, praktische ideeën die écht werken. Altijd verrassend, nooit ingewikkeld.

Lef

Durven is doen. Voor ons is lef niet roekeloos zijn, maar keuzes durven maken en verantwoordelijkheid nemen. We stappen uit onze comfortzone, staan stevig in onze schoenen en gaan ervoor. Echte groei begint waar je durft.

Jouw makelaar:



Amber van Tubbergh

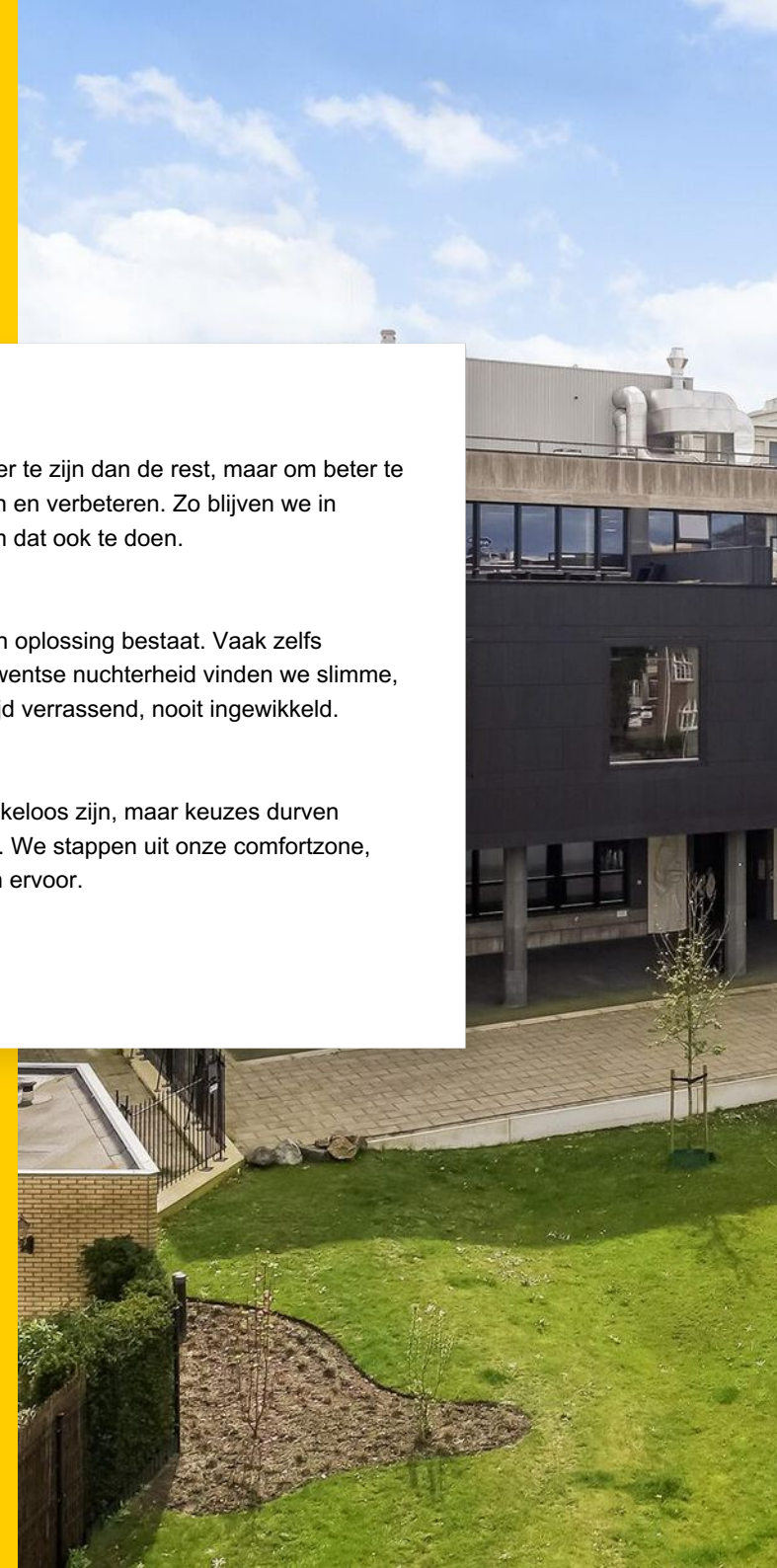
Vastgoedadviseur



06 86 86 51 25



amber@binc.nl





Inhoudsopgave

- 1 **Introductie & Kenmerken**
- 2 **Omschrijving**
- 3 **Indeling & oppervlakte(n)**
- 4 **Foto's**
- 5 **Plattegronden**
- 6 **Locatie**
- 7 **Kadastrale kaart**
- 8 **Bestemmingsplan**
- 9 **Aanvullende informatie**
- 10 **Contactgegevens**



1 Introductie

Te huur! Flexibel in te delen, funky kantoorruimtes Stadscampus Connect-U!

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.



Kenmerken

Bouwjaar

1914

Oppervlakte pand

Circa 1.508 m²

Locatie

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

Parkeren

Op eigen terrein bestaat de mogelijkheid tot ruim parkeren.

Huurprijs

Afhankelijk van de oppervlakte, vanaf € 150,- per m² per jaar.

Aanvaarding

In overleg.

2 Omschrijving

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.

Kadastrale gegevens

Gemeente: Enschede

Sectie: H

Nummer: 1329 en 1593 (gedeeltelijk)

Bestemmingsplan

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

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.

Voorzieningen

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.

Huurprijs

Huurprijs (afhankelijk van de oppervlakte)

- 100 m² = € 195,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW
- > 200 m² = € 185,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW
- > 500 m² = € 175,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW
- > 1.000 m² = € 150,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW

Servicekosten

De servicekosten bedragen op voorschotbasis € 40,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW.

De servicekosten worden vermeerderd met € 60,- per m² per jaar, te vermeerderen met BTW. Dit zijn kosten voor de energie en deze kosten zullen eveneens op voorschotbasis zijn.

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

BTW

Verhuurder wenst te opteren voor BTW-belaste huur en verhuur. Ingeval huurder de BTW niet kan verrekenen zal de huurprijs in overleg met huurder worden verhoogd ter compensatie van de gevolgen van het vervallen van de mogelijkheid om te opteren voor BTW-belaste verhuur.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Informatie

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



3 Indeling & oppervlakte(n)

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Bouwdeel 11		
Begane grond	Kantoorunit 0.K2, K3, G1, R1	ca. 617 m ²
Bouwdeel 12		
Eerste verdieping	Kantoorunit 1.08	ca. 25 m ²
Tweede verdieping	Kantoorunit 2.03	ca. 86 m ²
Tweede verdieping	Kantoorunit 2.15a	ca. 49 m ²
Bouwdeel 13		
Begane grond	Kantoorunit 0.04	ca. 73 m ²
Bouwdeel 6		
Eerste verdieping	Kantoorunit 6.1.K1	ca. 320 m ²
Tweede verdieping	Kantoorunit 6.2.K1	ca. 258 m ²
Derde verdieping	Kantoorunit 6.3.K1	ca. 273 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verhurend makelaar uit een kopie bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.



4 Foto's

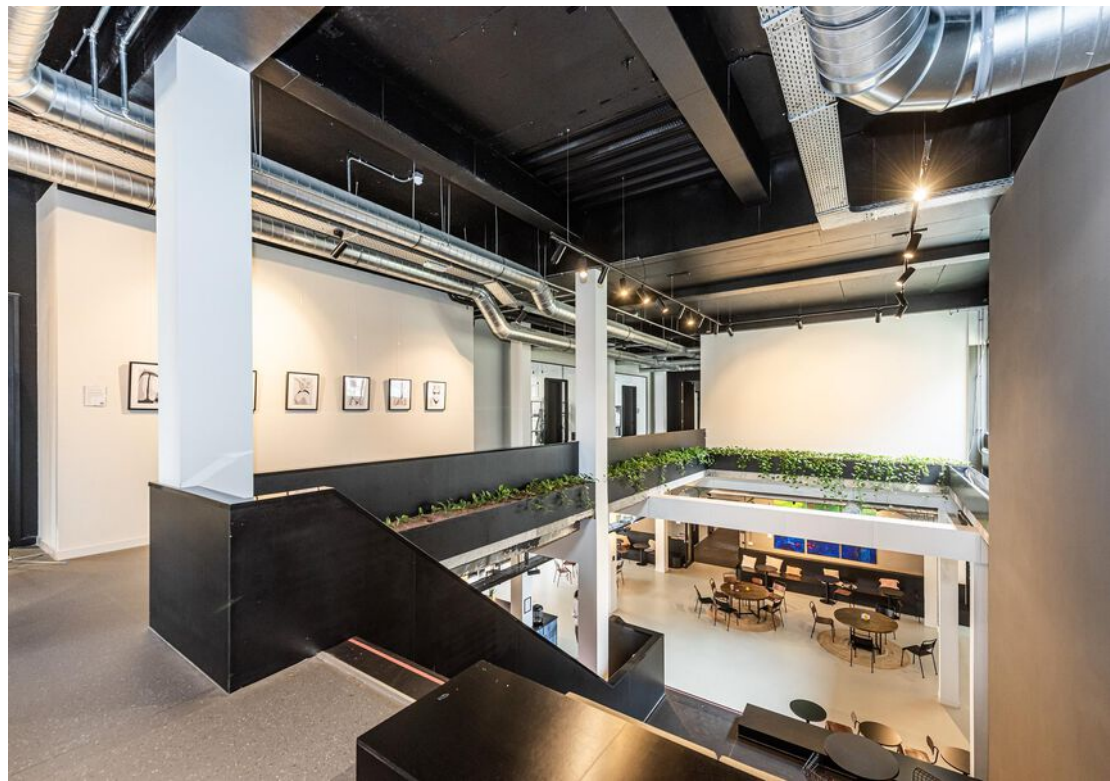








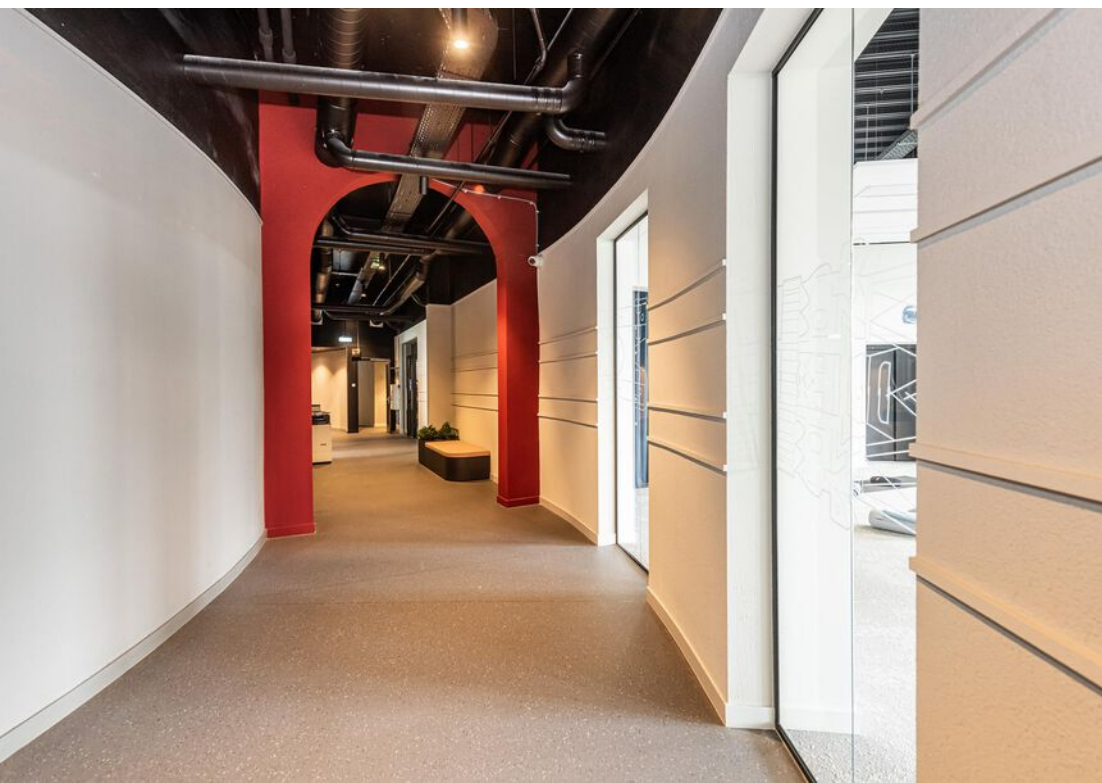




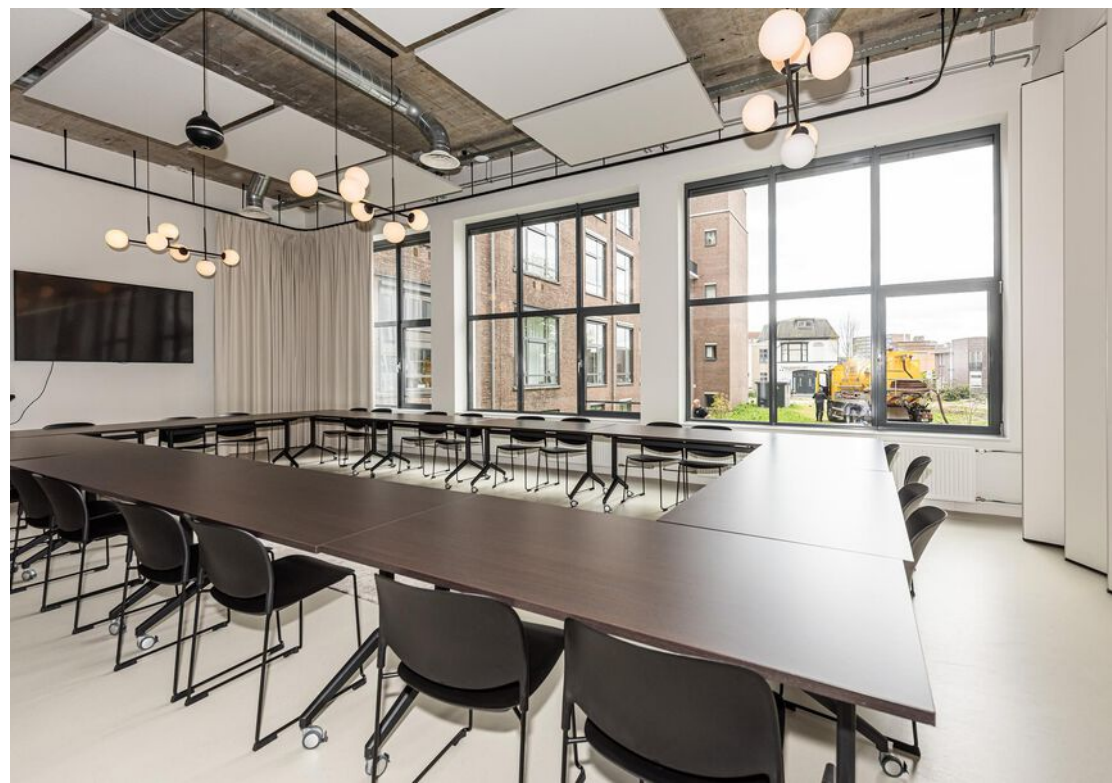
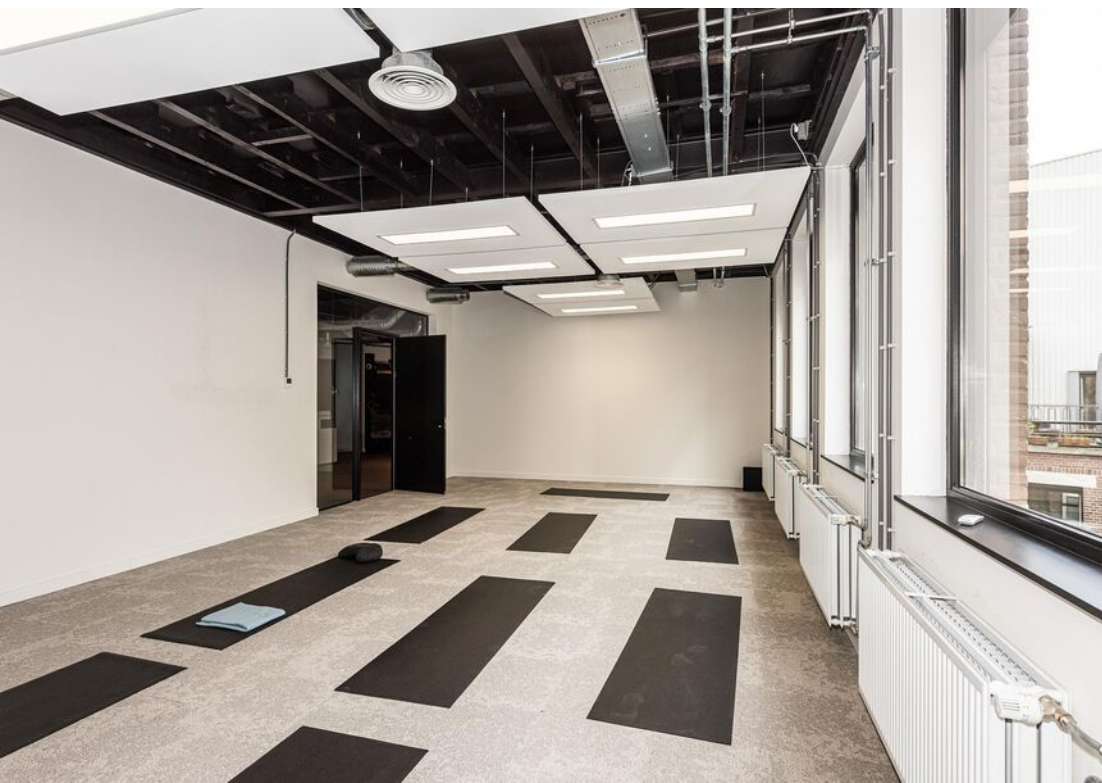






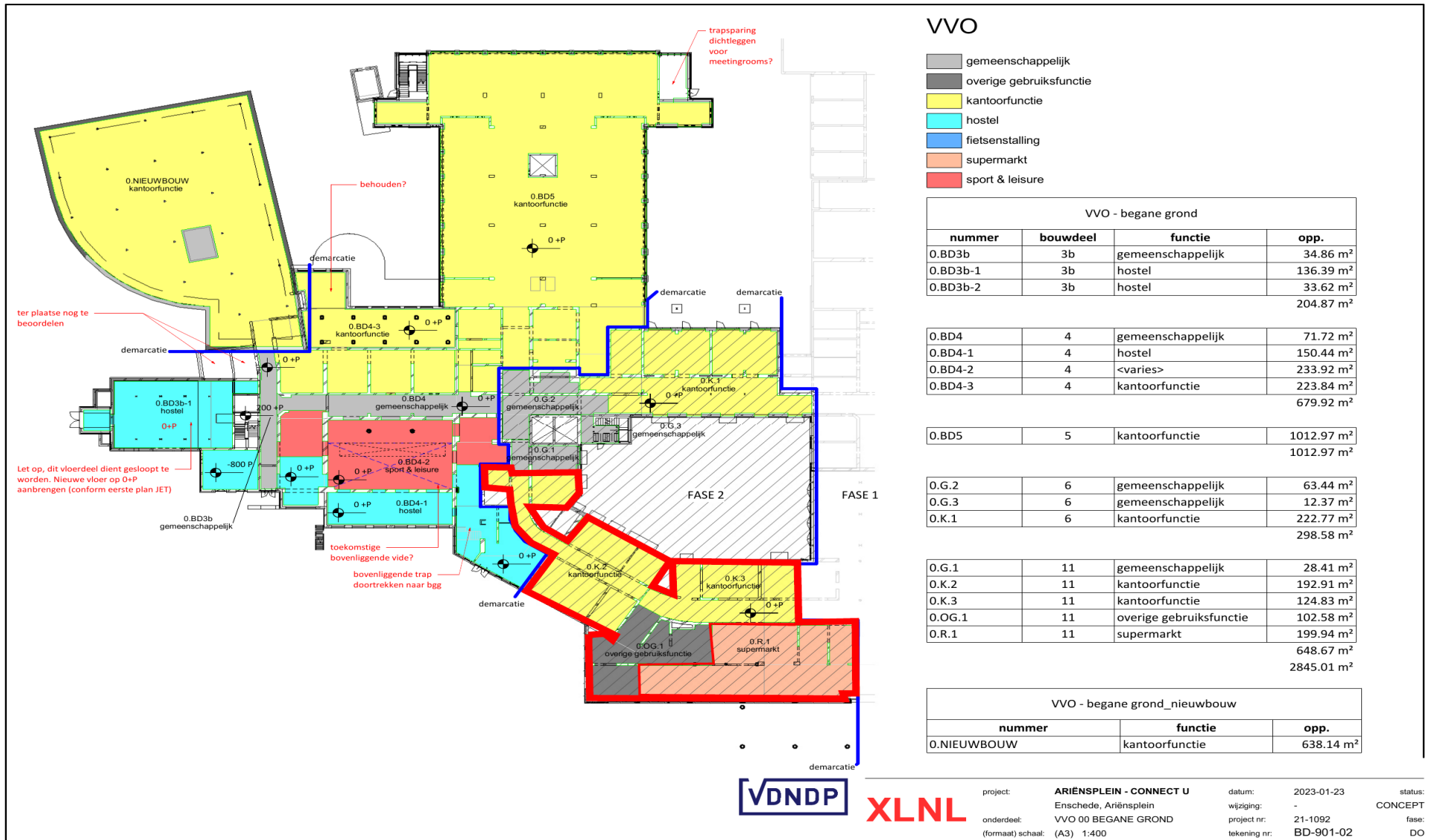








5 Plattegrond



VVO

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

VVO - begane grond			
nummer	bouwdeel	functie	opp.
0.BD3b	3b	gemeenschappelijk	34.86 m ²
0.BD3b-1	3b	hostel	136.39 m ²
0.BD3b-2	3b	hostel	33.62 m ²
			204.87 m ²

0.BD4	4	gemeenschappelijk	71.72 m ²
0.BD4-1	4	hostel	150.44 m ²
0.BD4-2	4	<varies>	233.92 m ²
0.BD4-3	4	kantoorfunctie	223.84 m ²
			679.92 m ²

0.BD5	5	kantoorfunctie	1012.97 m ²
			1012.97 m ²

0.G.2	6	gemeenschappelijk	63.44 m ²
0.G.3	6	gemeenschappelijk	12.37 m ²
0.K.1	6	kantoorfunctie	222.77 m ²
			298.58 m ²

0.G.1	11	gemeenschappelijk	28.41 m ²
0.K.2	11	kantoorfunctie	192.91 m ²
0.K.3	11	kantoorfunctie	124.83 m ²
0.OG.1	11	overige gebruiksfunctie	102.58 m ²
0.R.1	11	supermarkt	199.94 m ²
			648.67 m ²
			2845.01 m ²

VVO - begane grond_nieuwbouw		
nummer	functie	opp.
0.NIEUWBOUW	kantoorfunctie	638.14 m ²



project: **ARIËNSPLEIN - CONNECT U** Enschede, Ariënsplein
 onderdeel: **VVO 00 BEGANE GROND**
 (formaat) schaal: (A3) 1:400

datum: 2023-01-23
 wijziging: -
 project nr: 21-1092
 tekening nr: BD-901-02

status: **CONCEPT**
 fase:
 DO

Plattegrond

1e VERDIEPING BD 12
VVO



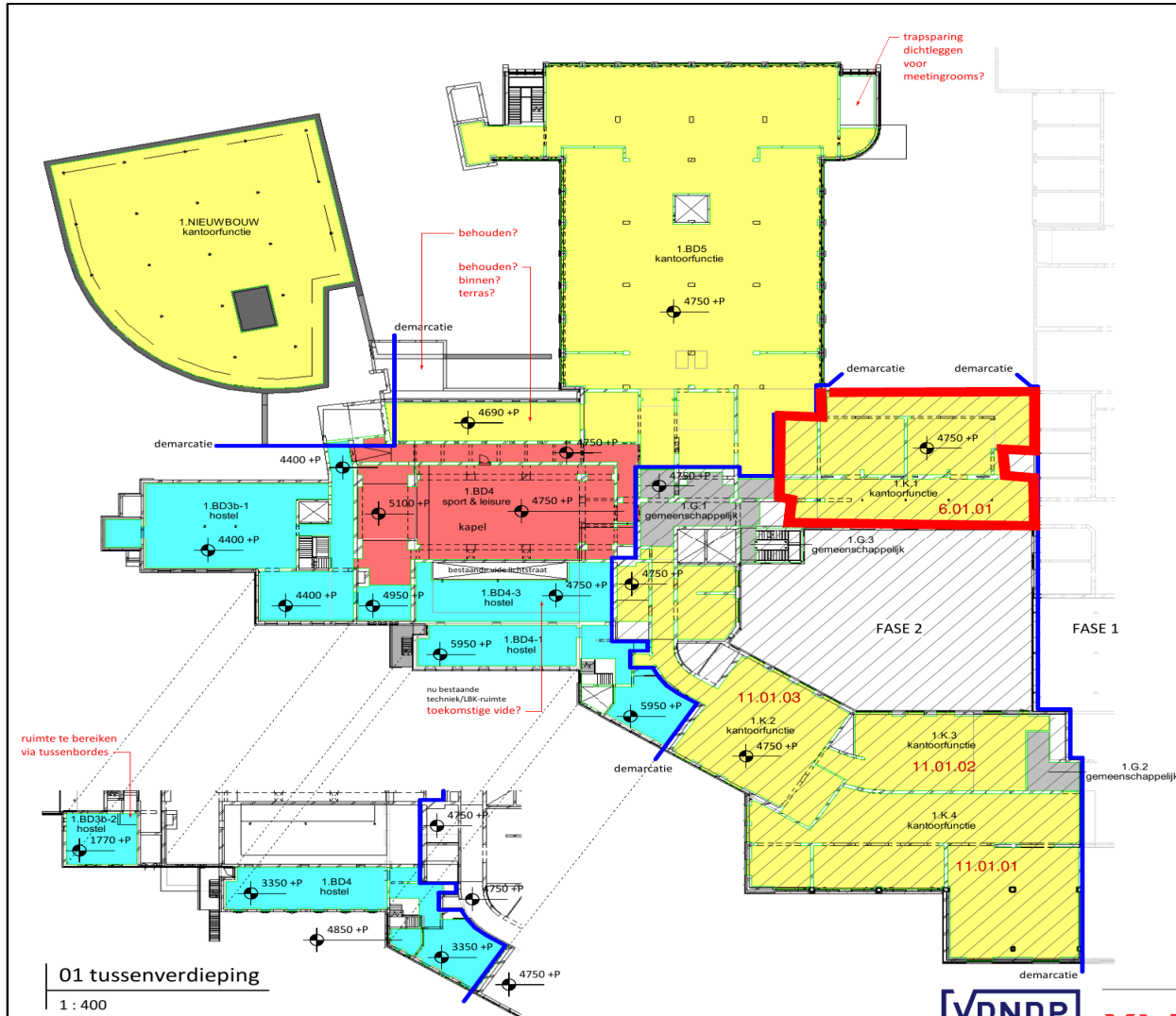
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
De werkelijke situatie kan afwijken van deze tekening.
Alle maten en indelingen zijn hierdoor indicatief.
Maaftvoertingen in het werk meten/coördineren.

som = bedient
begeleid
beheert
vastgoed

Enschedestraat 2, 7575 AB Ootmarsum, (0031)541 760 950, info@som.nl

Project:	20131_Enschede_Connect-U	Schaal:	1:100
Locatie:	Armspoelen 1 te Enschede	Formaat:	A1
Opdrachtgever:	XL Nl. 1 Coöperatie U.A.	Oetekend:	EKZ
Tekening:	20131_Enschede_8D12_TO_101-VVO	Datum:	02-02-2021
Status:	1e verdieping - Verhuikbaar oppervlak		
Revisie:			
Datum wijziging:	Wijziging:	Oetekend:	

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 ²
			212.42 m ²

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

1.BD5	5	kantoorfunctie	987.15 m ²
			987.15 m ²

1.G.1	6	gemeenschappelijk	63.86 m ²
1.G.3	6	gemeenschappelijk	5.46 m ²
1.K.1	6	kantoorfunctie	290.79 m ²
			360.10 m ²

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

VVO - 1e verdieping_nieuwbouw		
nummer	functie	opp.
1.NIEUWBOUW	kantoorfunctie	538.62 m ²

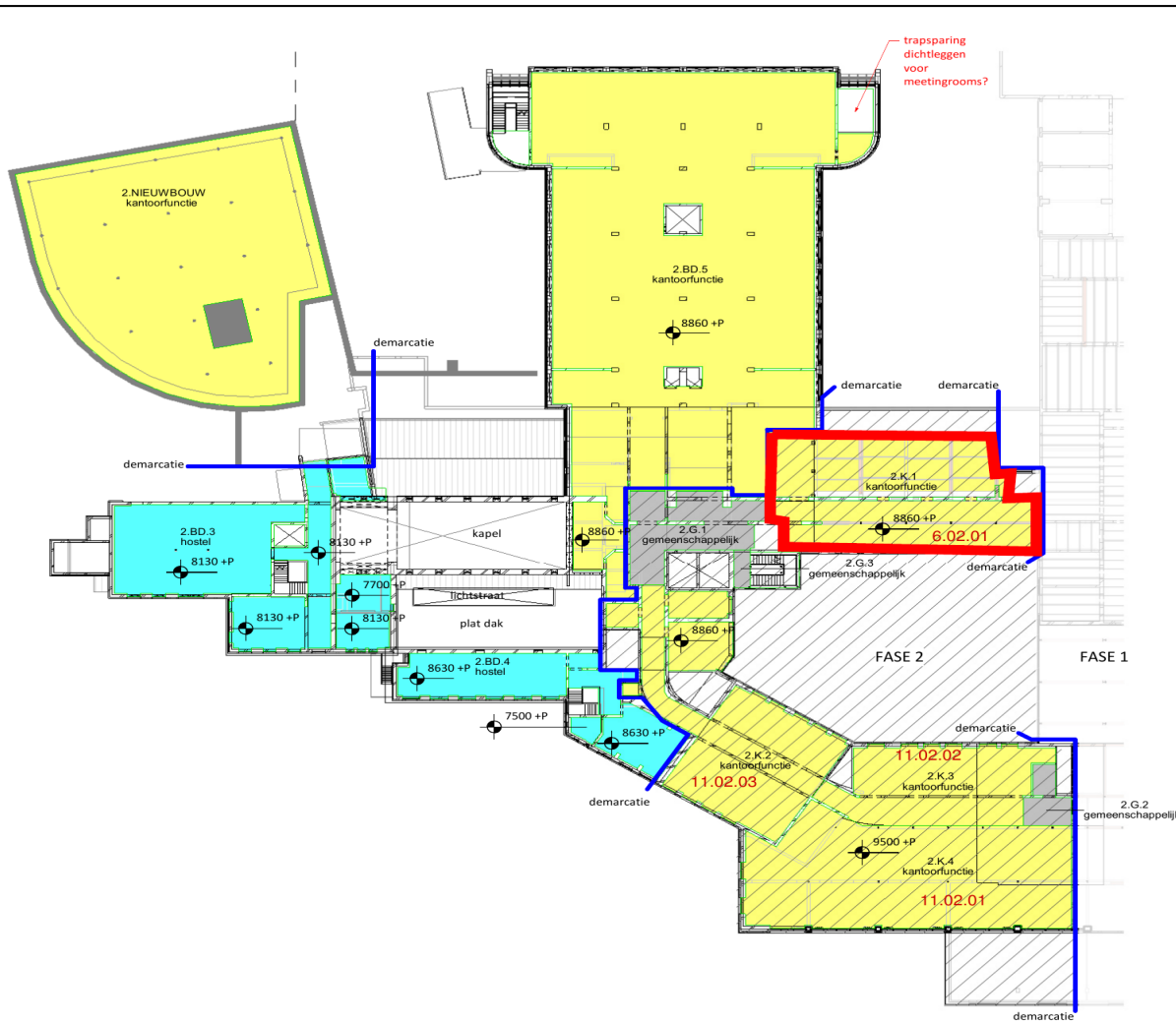
01 tussenverdieping

1 : 400



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

Plattegrond



VVO

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

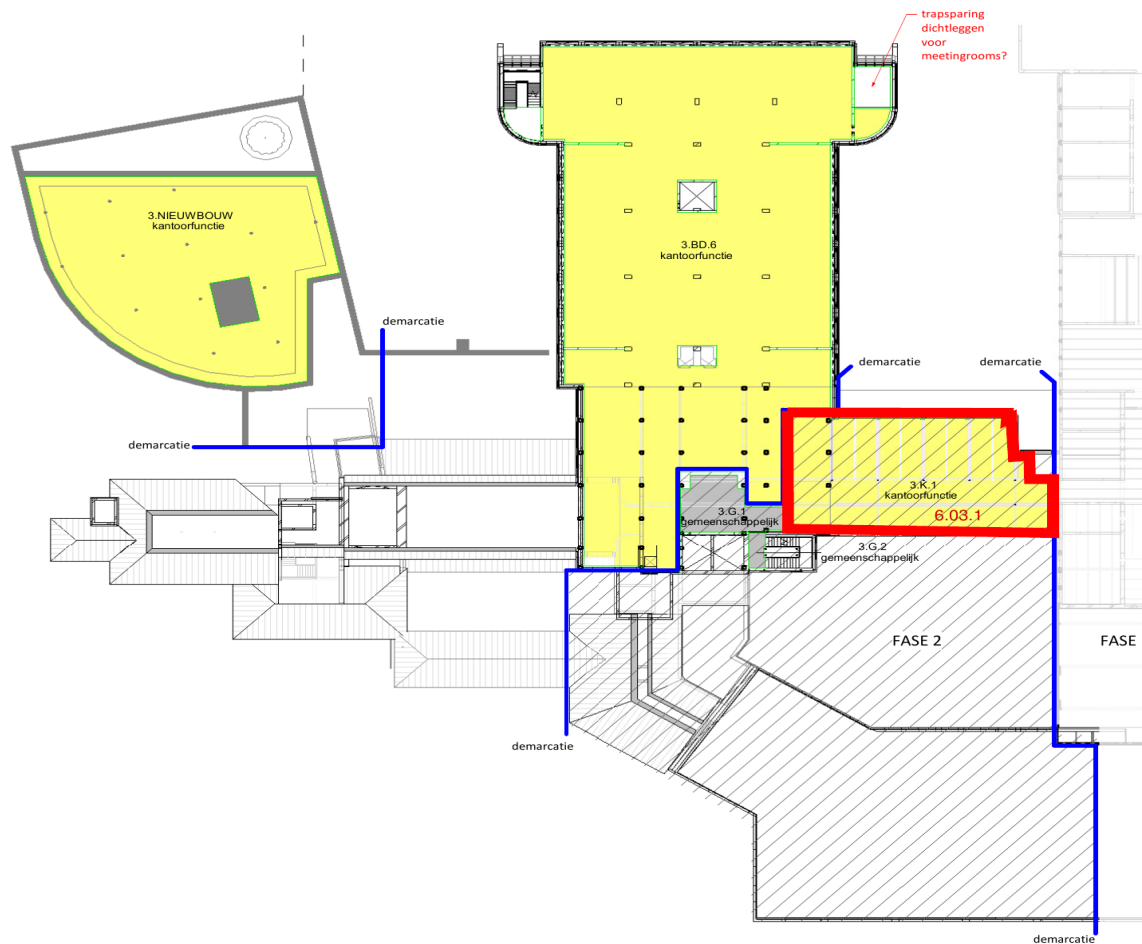
VVO - 2e verdieping			
nummer	bouwdeel	functie	opp.
2.BD.3	3b	hostel	221.66 m ²
			221.66 m ²
2.BD.4	4	hostel	123.61 m ²
2.BD.5	4	hostel	35.17 m ²
			158.78 m ²
2.BD.5	5	kantoorfunctie	984.70 m ²
			984.70 m ²
2.G.1	6	gemeenschappelijk	71.00 m ²
2.G.3	6	gemeenschappelijk	5.64 m ²
2.K.1	6	kantoorfunctie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

VVO - 2e verdieping_nieuwbouw		
nummer	functie	opp.
2.NIEUWBOUW	kantoorfunctie	538.62 m ²



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 ² 1030.57 m ²

3.G.1	6	gemeenschappelijk	37.37 m ²
3.G.2	6	gemeenschappelijk	5.14 m ²
3.K.1	6	kantoorfunctie	248.03 m ² 290.53 m ² 1321.11 m ²

VVO - 3e verdieping_nieuwbouw		
nummer	functie	opp.
3.NIEUWBOUW	kantoorfunctie	413.88 m ²

VDNDP

XLNL

project:	ARIËNSPLEIN - CONNECT U	datum:	2023-01-23	status:	
	Enschede, Ariënsplein	wijziging:	-		CONCEPT
onderdeel:	VVO 03 DERDE VERDIEPING	project nr:	21-1092	fase:	
(formaat) schaal:	(A3) 1:400	tekening nr:	BD-901-05		DO

6 Locatie

Locatie

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

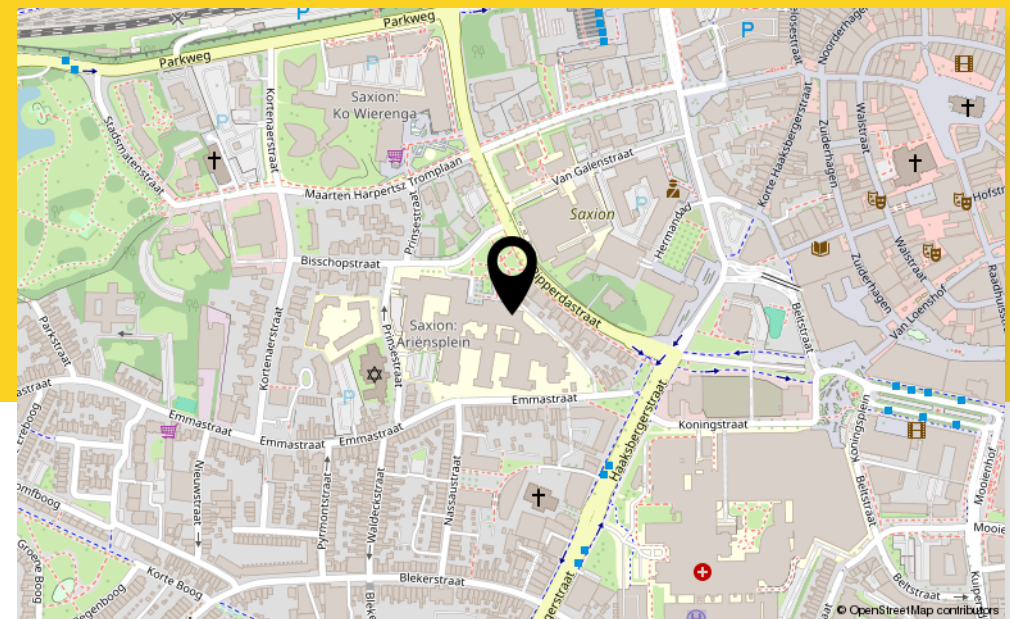
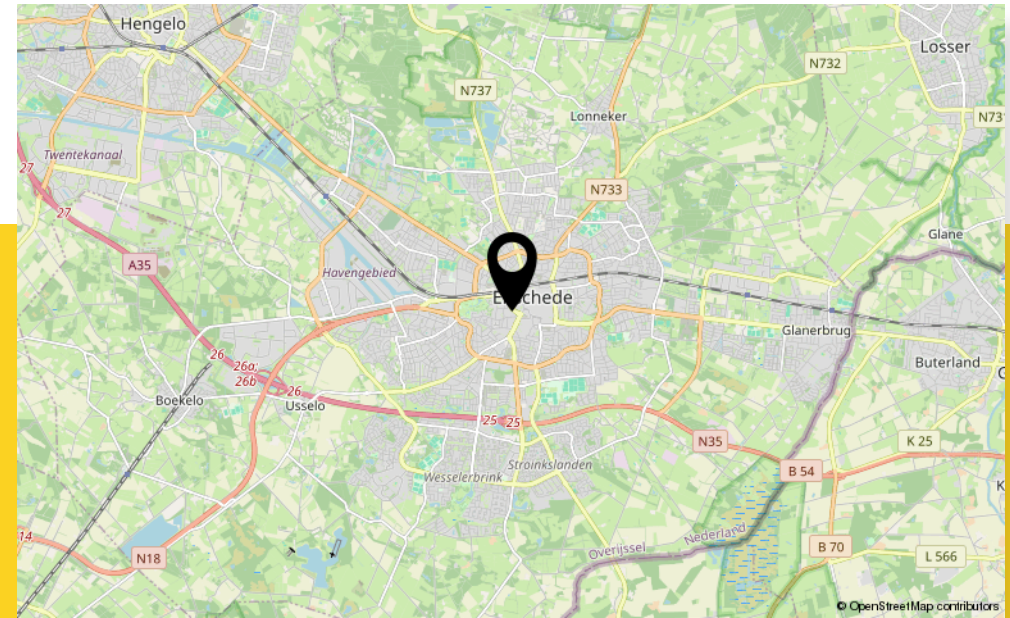
Enschede is de grootste stad van Overijssel en naar inwonertal de 14e gemeente van Nederland. De stad bruist, heeft ruimte en uitstekende voorzieningen. De Oude Markt met gezellige kroegen en terrassen, Saxion en het ROC van Twente, de supermarkt, sportfaciliteiten, een uitdagend cultureel aanbod zijn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

(Snel)wegen

Het centrum van Enschede — en daarmee Ariënsplein — is prima ontsloten via de A35/N35.

Openbaar vervoer

De hoofdingang van trein en bus bij Station Enschede ligt op circa 400–500 meter van Ariënsplein 1, dus op ongeveer 5–10 minuten lopen.



8 Bestemmingsplan

“Stadscampus Ariënsplein” met als bestemming volgens artikel 3 “Gemengd Stadscampus” met als hoofdfuncties: leren, werken en wonen.

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES | PLANNAAM OF -NUMMER

Ariënsplein 1

Ariënsplein 1, 7511JX Enschede

STAD (15) | PROVINCIE (35) | RIJK (29)

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 deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2017-11-13)
- Cultuurhistorie bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2017-02-06)

STRUCTUURVISIES

Verberg plannen

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

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 inpandig 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 m² 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 m².
- b. Het maximum bruto vloeroppervlak voor de in lid 3.1.1 onder a genoemde hoofdfunctie bedraagt 19.250 m²;
- c. Het maximum bruto vloeroppervlak voor de in lid 3.1.1 onder b genoemde hoofdfunctie bedraagt 19.250 m²;
- 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 m²;
- 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 m² voor de functies genoemd onder a.1;
 2. 5.500 m² voor de functies genoemd onder a.2;
 3. 2.750 m² 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

- 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 m² 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 tijdslijpen 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 'consumeren' (artikel 1.27) met een verkoopvloeroppervlak per winkelunit van meer dan 200 m²;
 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

- 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 m², 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:

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.

9 Aanvullende informatie

Waar kunnen we je nog meer mee helpen?

Investeren in vastgoed is investeren in de toekomst. Een goede plek om te werken geeft ruimte aan groei, ideeën en ambities. Daarom helpen we je niet alleen met makelaardij, maar ook met betrouwbare taxaties en strategisch advies.

Taxatie & Advies

Bij Binc begrijpen we dat taxeren meer is dan een rekensom. Het vraagt precisie, onafhankelijkheid en een scherp oog voor de markt. Onze taxateurs kennen de regio door en door en combineren vakkennis met gezond verstand. We werken snel, zorgvuldig en onafhankelijk, zodat jij op korte termijn weloverwogen beslissingen kunt nemen, zoals bij aankoop of verkoop, financiering of het bepalen van een marktconforme huurprijs.

Gevalideerde, onafhankelijke aanpak

Taxeren draait om vertrouwen. We bepalen de waarde van vastgoed met een beproefde, gevalideerde methode en werken volgens vaste richtlijnen. De rapporten zijn helder, compleet en worden overal geaccepteerd. Elke taxatie wordt daarnaast gecontroleerd door een tweede RT-taxateur volgens het vier-ogenprincipe. Zo blijven we scherp en blijft de onafhankelijkheid gewaarborgd.

Wij denken professioneel, persoonlijk en enthousiast met je mee

Een goede vastgoedadviseur kijkt verder dan de cijfers. We denken professioneel, persoonlijk en met enthousiasme met je mee. Onze adviseurs combineren een sterk netwerk met actuele marktkennis en de kunst om helder te communiceren. Maar het belangrijkste: we begrijpen jouw ambities. We helpen je vooruitkijken, naar groeikansen die passen bij jou en je organisatie.

088-263 77 30

taxatie@binc.nl

“De werkelijke waarde bepalen van een bedrijfspand is een vak apart”



10 Contactgegevens

Investeren in bedrijfstvastgoed is investeren in je toekomst.

We helpen je daar graag bij met advies, taxaties en bemiddeling die duidelijk, snel en deskundig zijn.

Bij BINC doen we het graag anders: slimmer, scherper en met volle overtuiging.

We hebben focus, energie en de drive om verder te gaan waar anderen stoppen.

Net als jij zijn we ondernemers in hart en nieren.

Wil je vooruit? Dan is de eerste stap zo gezet. Kom langs, spar met ons of ontdek samen met onze adviseurs wat er mogelijk is.

We helpen je graag verder.

**“Lef en inzicht
zijn essentieel”**



Amber van Tubbergh

Vastgoedadviseur



06 86 86 51 25



amber@binc.nl

info@binc.nl
www.binc.nl

binc

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@binc.nl

www.binc.nl

