



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars



TE KOOP

KERK MET PASTORIE

Kerkstraat 14-16, Enschede

Vragen? Bel Roy Duijn of Elizabeth Molema | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Voor de verkoop bieden wij aan een voormalige Katholieke kerk met pastorie op een perceel van ca. 4.500 m². De kerk, oorspronkelijk gebouwd in 1907, is een gemeentelijk monument en bevindt zich nog grotendeels in oorspronkelijke staat met behoud van vele fraaie originele details. Dit unieke object is redelijk onderhouden en beschikt over parkeergelegenheid op eigen terrein.

Het object is gelegen nabij het centrumhart van Glanerbrug op een royaal perceel en kent een brede bestemming. Hierdoor biedt het een scala aan mogelijkheden voor diverse doeleinden.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Glanerbrug 2010' met als enkelbestemming 'Gemengd-2' (zie bijlage).

Kadastraal

Gemeente	Lonneker
Sectie	E
Nummer	5114
Groot	ca. 4.500 m ² (moet nog kadastraal worden ingemeten)

Bouwjaar

Oorspronkelijk bouwjaar 1907.

Indeling en oppervlakte(en)

De totale oppervlakte van het onderhavige object (kerk + pastorie) bedraagt circa 1.075 m² en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Geheel	Kerk	ca. 650 m ²
BG - pastorie	Diverse ruimtes, keuken en serre.	ca. 220 m ²
1 ^e etage - pastorie	Diverse (slaap)kamers, badkamer	ca. 130 m ²
2 ^e etage - pastorie	Zolder met (slaap)kamers	ca. 75 m ²
Totaal		ca. 1.075 m ²

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



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object zal vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd) worden opgeleverd in huidige staat met o.a. de volgende voorzieningen:

Kerk:

- CV (gas) installatie met gedeeltelijk radiatoren en heater
- Authentieke details zoals glas-in-lood ramen

Pastorie:

- CV (gas) installatie met radiatoren
- Diverse ruimten, keuken en serre op de begane grond
- Diverse (slaap)kamers en badkamer op de verdieping
- Diverse (slaap)kamers op de zolderverdieping
- Buitenterrein deels verhard en deels ingericht met groen



KOOPGEGEVENS

Koopsom

€ 850.000,-- kosten koper voor het geheel: kerk met pastorie.

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.

Bijzonderheden

Het perceel dient opnieuw kadastraal te worden ingemeten i.v.m. de verkoop van een deel van het perceel t.b.v. het parochiehuis gesitueerd aan de linkerkant van de kerk.



LOCATIE

Bereikbaarheid en parkeren

Door de ligging vlakbij de Gronausestraat is de bereikbaarheid van en naar Enschede en Gronau (Duitsland) erg goed. De N35 met aansluiting op de A35 is binnen 10 rijminuten te bereiken.

Tevens is er een bushalte alsmede het treinstation van Glanerbrug op circa 3 minuten loopafstand gelegen.

Aan de rechterzijde van de pastorie is de toegangsweg / oprit naar de achterzijde, waar voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein.

Omgevingsfactoren

Het object is gelegen aan de Kerkstraat 14-16 te Enschede (Glanerbrug) in de wijk Bentveld-Bultserve en heeft veel voorzieningen in de directe omgeving. Op enkele minuten loopafstand bevindt zich onder andere een Argos Tankstation, een HEMA, en de Albert Heijn. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op 3 minuten rijden.

Milieubodemgesteldheid

Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn waaruit blijkt dat de grond en/of grondwater onder en/of rondom het object enige verontreiniging bevat die voortzetting van het huidige gebruik belemmert of die heeft geleid of mogelijk zou kunnen leiden tot een saneringsverplichting van de grond en/of grondwater onder en rondom het object, dan wel het nemen van andere maatregelen (IBC-variant; isoleren, beheersen en controleren).



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verkoper.

Informatie

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







OVER ONS

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

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

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

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



Roy Duijn
053 485 22 44



Elizabeth Molema
053 485 22 44



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



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

OOST.

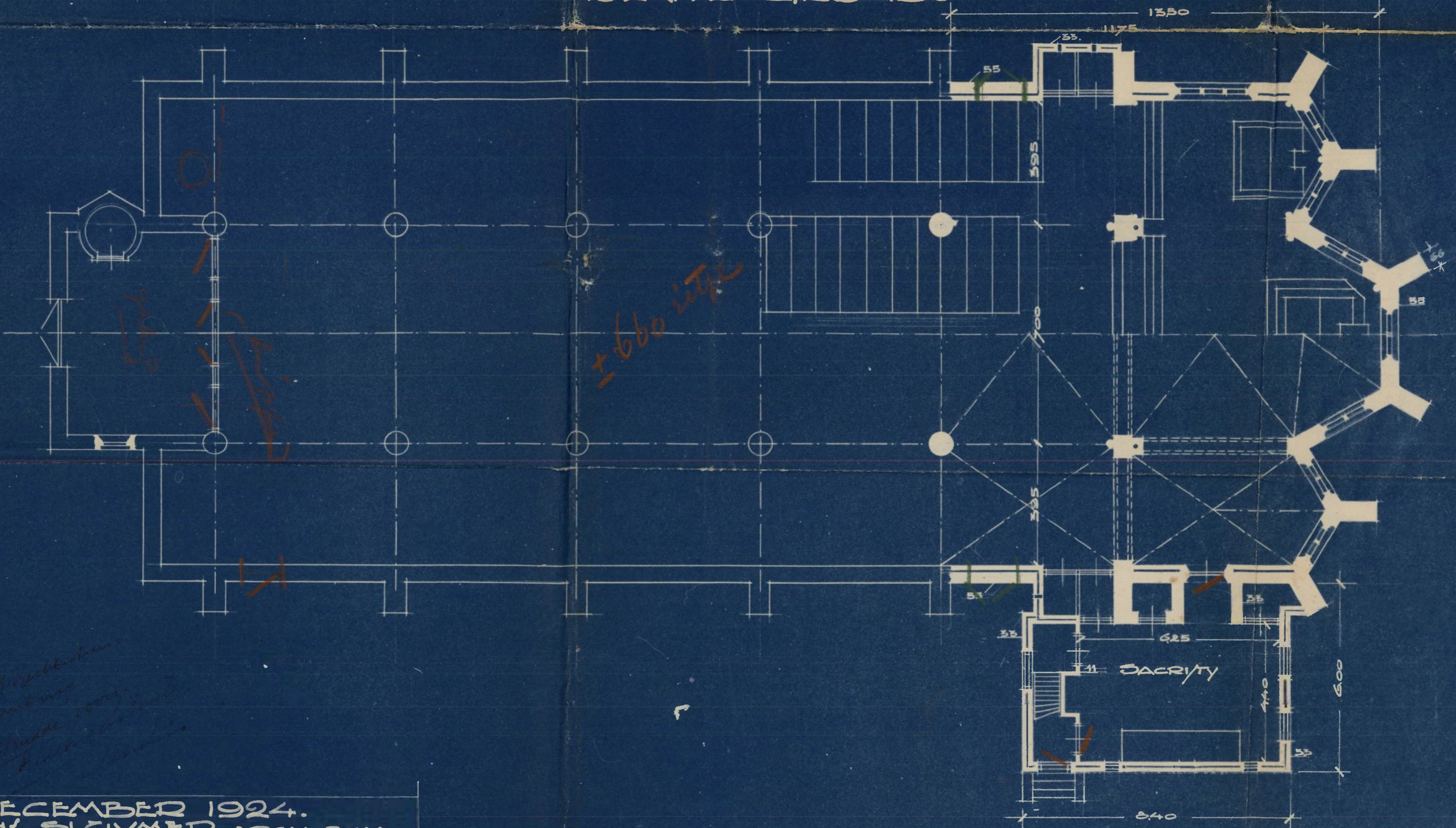
GEVEL.

ZUID.

GEVEL.



TAFELTE GROND.



CITBREIDING VAN DE JAYTORIE TE GLANERBERG, CHAM - 1929

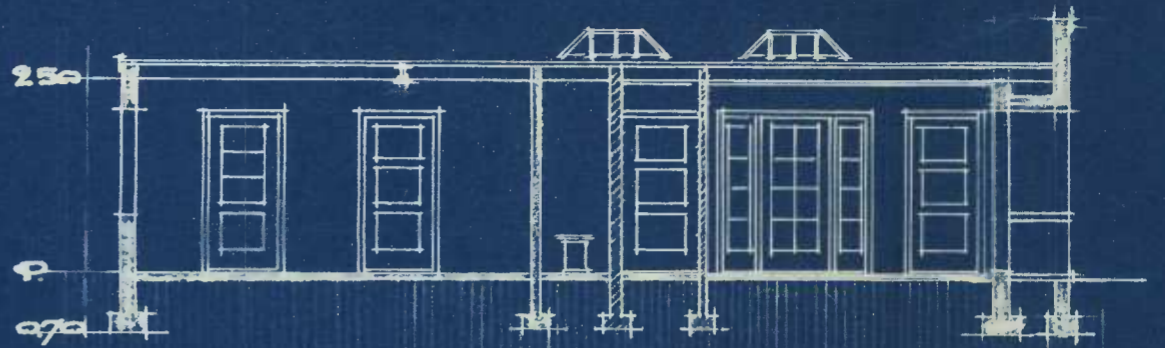
VORDEGEVEL.



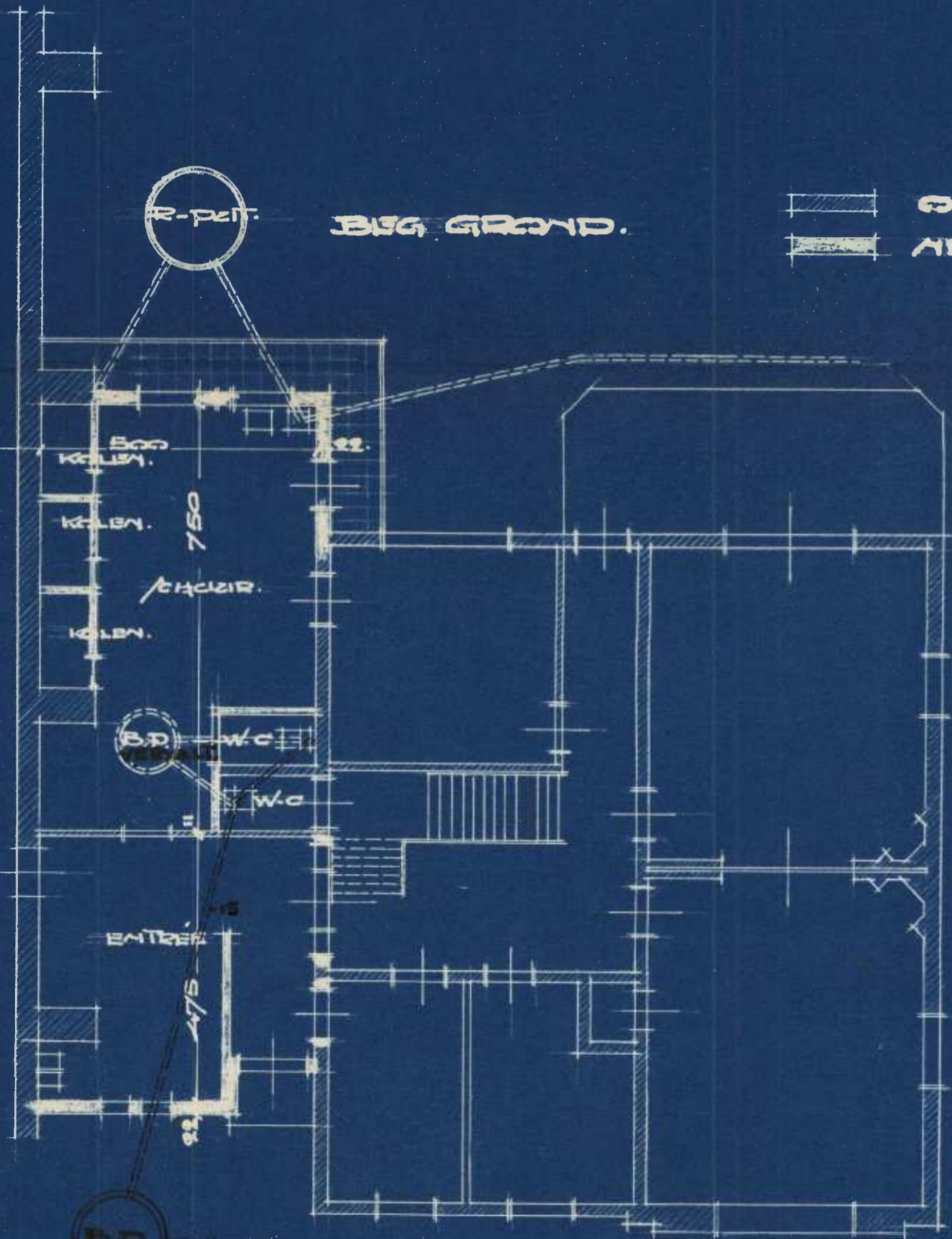
ACHTERGEVEL.



DOORHEDE.

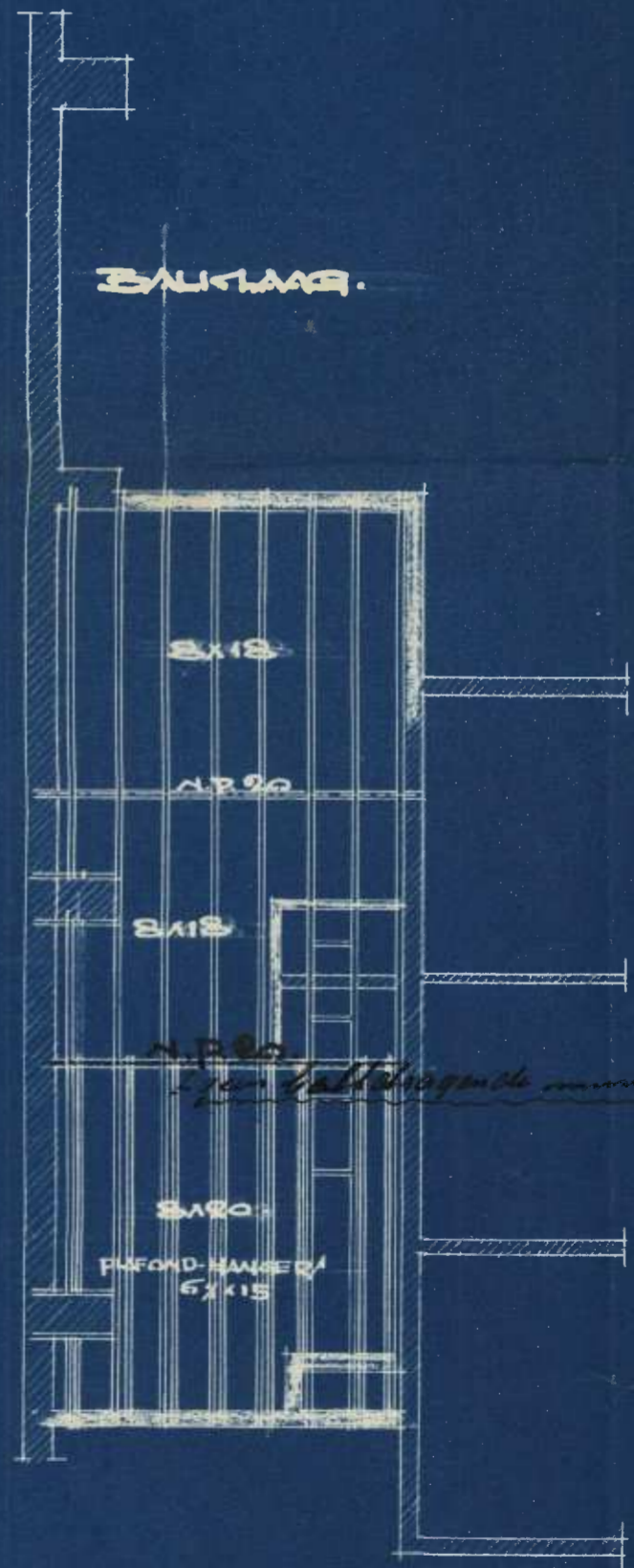


BEG. GROND.



ACID.
 MIECIW.

BALUWAG.



B.P. Chamberlay 5 Nov 1929

Versiers het P.P. Werk Centrum te Chamberlay
 J.H. Buijs

JOH. LOYMER. ARCH. B.N.A.



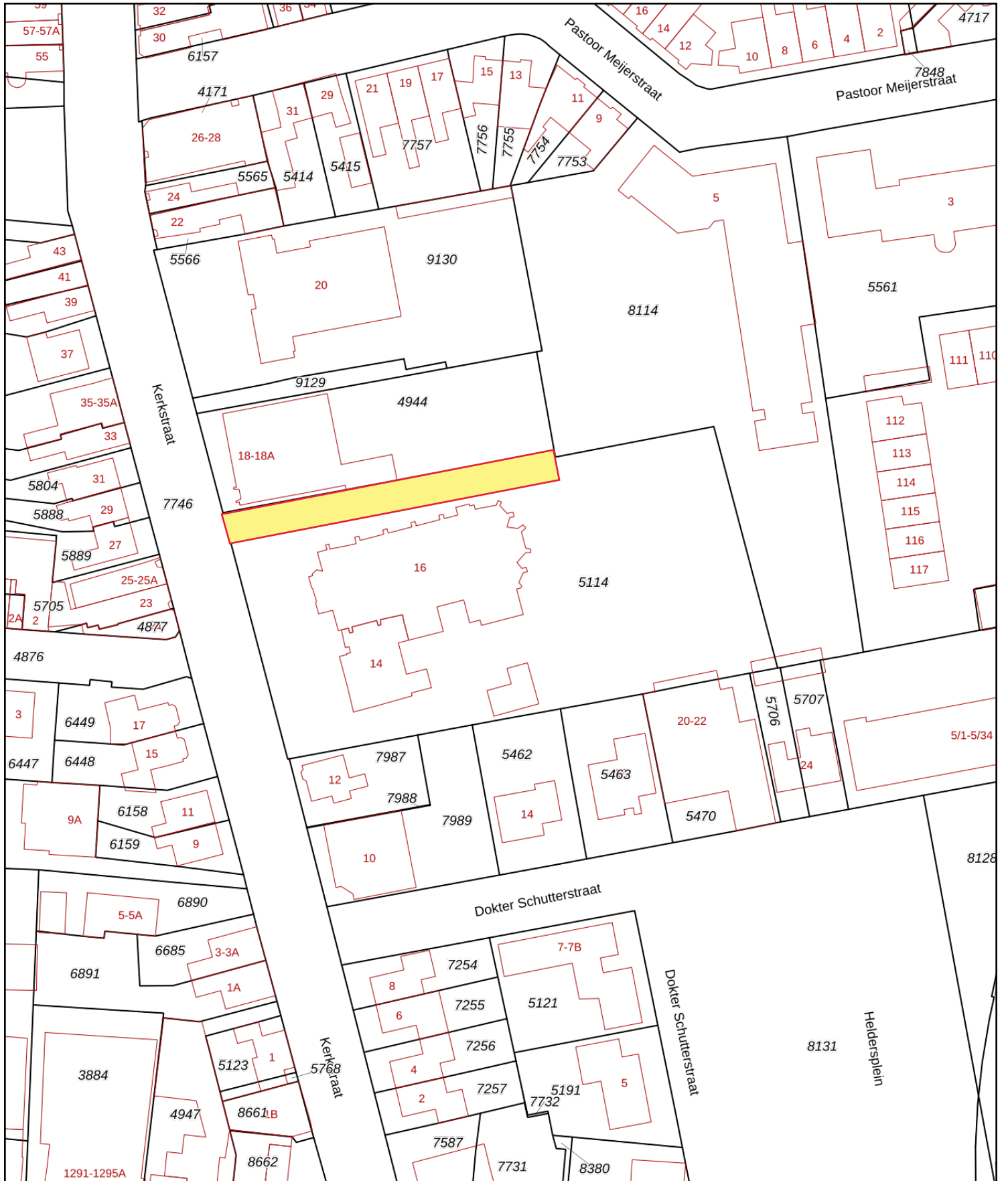
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl




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



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



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Lonneker</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 5114</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 maart 2024
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.

12.1 Bestemmingsomschrijving

- De voor “Gemengd-2” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 2. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat deze functie is beperkt tot maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende [Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging](#) (bijlage 2);
 3. bedrijven, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot bedrijven die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende [Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging](#) (bijlage 2);
 4. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
 5. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuisen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

- In afwijking van het bepaalde onder a is de vestiging van risicovolle inrichtingen en risicovolle uitgesloten.
- Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk uitgesloten" zijn in afwijking van het bepaalde onder a maatschappelijke voorzieningen niet toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding “detailhandel” is een detailhandelsbedrijf of winkel toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond.
- Ter plaatse van de aanduiding "supermarkt uitgesloten" is in afwijking van het bepaalde in dit lid onder c een supermarkt niet toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding “horeca” zijn restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons, lunchrooms en viskramen zoals genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende [Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging](#) (bijlage 2) en daarmee vergelijkbare horecabedrijven toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond.

- Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zijn een kantoor en/of kantooreenheden toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning" zijn verenigingsgebouwen, buurthuizen, ateliers, bibliotheken, musea en daarmee vergelijkbare openbare functies toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" is de verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg en daaraan ondergeschikte detailhandel in aanverwante goederen toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel, volumineus" zijn uitsluitend toegestaan:
 1. op de locatie Kerkstraat 5: volumineuze detailhandel in ruwe bouwmaterialen;
 2. op de locatie Gronausestraat 1046: een bouwmarkt;
 3. op de locatie Veldstraat 21/Nieuw Frieslandstraat 20a: volumineuze detailhandel in woninginrichting en meubelen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor "Gemengd-2" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 12.1.

12.2.2 Hoofdgebouwen

- Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 - b. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
 - c. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" mogen de goothoogte en de bouwhoogte niet worden overschreden.

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak uitsluitend in het achtererfgebied mogen worden gebouwd;
 2. buiten het bouwvlak maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig mag zijn
 3. de bouw van nieuwe bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van de in lid 12.1 onder c en d genoemde functies niet mag leiden tot een uitbreiding van het totale bruto vloeroppervlak voor die functies;
- b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – luifel" mag een luifel worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

12.2.4 Overige bouwwerken

- Voor het bouwen van niet eerder genoemde overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
 - b. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
 - c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

12.2.5 Nutsvoorzieningen

- Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
 - b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

12.2.6 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 12.2.1, 12.2.2, 12.2.3, 12.2.4 en/of 12.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

12.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 12.2.1, voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening in een maatschappelijke voorziening die niet is genoemd in bijlage 2 van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 12.1, onder a sub 2, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
- b. lid 12.2.1, 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 bijlage 2 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 12.1, onder a sub 3, op die locatie toegestane bedrijven;
- c. lid 12.2.3, onder a, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer

- bedraagt dan 50% en het uitgebreide oppervlak niet ten behoeve van de in lid 12.1, onder c en d genoemde functies wordt gebruikt;
- d. lid 12.2.3, onder a, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van de in lid 12.1, onder c en d genoemde functies tot maximaal 50 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
 - e. lid 12.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
 - f. lid 12.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter;
 - g. lid 12.2.6, 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 uitbreiding niet wordt gebruikt ten dienste van de in lid 12.1, onder c en d genoemde functies;
 3. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

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

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

12.4 Specifieke gebruiksregels

- De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:
 1. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet groter is dan 30 m²;
 2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroepen Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende [Lijstvan](#) (bijlage 1);
 3. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 4. geen sprake is van detailhandel en/of horeca;
 5. geen onevenredige aantasting plaats vindt van de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid 12.1 onder c;

3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, tenzij toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid 12.1 onder d;
4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van volumineuze detailhandel, anders dan zoals genoemd in lid 12.1 onder i;
5. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 12.1, onder a sub 2, ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening in een maatschappelijke voorziening die niet is genoemd in bijlage [2](#) van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 12.1, onder a sub 3, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
- b. lid 12.1, onder a sub 3, 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 bijlage [2](#) van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 12.1, onder a sub 3, op die locatie toegestane bedrijven;
- c. lid 12.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximaal vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken;
- d. lid 12.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende [Lijst van](#) (bijlage [1](#)) dan wel is genoemd in categorie 2 van de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage [1](#)), mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf dat is genoemd in categorie 1.

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

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

12.6 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 “detailhandel”,
- b. het verwijderen van de aanduiding "garage";

- c. het verwijderen van de aanduiding “horeca”;
- d. het verwijderen van de aanduiding “kantoor”;
- e. het verwijderen van de aanduiding “cultuur en ontspanning”;
- f. het verwijderen van de aanduiding “verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg”;
- g. het verwijderen van de aanduiding “detailhandel, volumineus”;
- h. het toevoegen van de aanduiding “bedrijf van categorie B”, ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dat is genoemd in categorie B van de bij deze regels behorende bijlage [2 \(Staat\)](#);
- i. het toevoegen van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd 2 - garageboxen", ten behoeve van de realisatie van (complexen) garageboxen, met dien verstande dat de oppervlakte per bouwwerk niet meer dan 20 m² en de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen.
- j. burgemeester en wethouders kunnen aan de onder a tot en met g genoemde wijzigingsbevoegdheden uitsluitend toepassing geven, indien:
 1. 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, of;
 2. met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.

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

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

12.1 Bestemmingsomschrijving

- De voor “Gemengd-2” aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 1. dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 2. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat deze functie is beperkt tot maatschappelijke voorzieningen die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende [Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging](#) (bijlage 2);
 3. bedrijven, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en beperkt is tot bedrijven die zijn genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende [Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging](#) (bijlage 2);
 4. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
 5. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuisen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

- In afwijking van het bepaalde onder a is de vestiging van risicovolle inrichtingen en risicovolle uitgesloten.
- Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk uitgesloten" zijn in afwijking van het bepaalde onder a maatschappelijke voorzieningen niet toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding “detailhandel” is een detailhandelsbedrijf of winkel toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond.
- Ter plaatse van de aanduiding "supermarkt uitgesloten" is in afwijking van het bepaalde in dit lid onder c een supermarkt niet toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding “horeca” zijn restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons, lunchrooms en viskramen zoals genoemd in categorie A van de bij deze regels behorende [Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging](#) (bijlage 2) en daarmee vergelijkbare horecabedrijven toegestaan, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond.

- Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zijn een kantoor en/of kantooreenheden toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning" zijn verenigingsgebouwen, buurthuizen, ateliers, bibliotheken, musea en daarmee vergelijkbare openbare functies toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" is de verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg en daaraan ondergeschikte detailhandel in aanverwante goederen toegestaan.
- Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel, volumineus" zijn uitsluitend toegestaan:
 1. op de locatie Kerkstraat 5: volumineuze detailhandel in ruwe bouwmaterialen;
 2. op de locatie Gronausestraat 1046: een bouwmarkt;
 3. op de locatie Veldstraat 21/Nieuw Frieslandstraat 20a: volumineuze detailhandel in woninginrichting en meubelen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de voor "Gemengd-2" aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 12.1.

12.2.2 Hoofdgebouwen

- Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 - b. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" mag de bouwhoogte niet worden overschreden;
 - c. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" mogen de goothoogte en de bouwhoogte niet worden overschreden.

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak uitsluitend in het achtererfgebied mogen worden gebouwd;
 2. buiten het bouwvlak maximaal 50 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig mag zijn
 3. de bouw van nieuwe bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van de in lid 12.1 onder c en d genoemde functies niet mag leiden tot een uitbreiding van het totale bruto vloeroppervlak voor die functies;
- b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4,5 meter bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – luifel" mag een luifel worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

12.2.4 Overige bouwwerken

- Voor het bouwen van niet eerder genoemde overige bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
 - a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
 - b. de bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten mag maximaal 10 meter bedragen;
 - c. de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

12.2.5 Nutsvoorzieningen

- Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
 - b. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

12.2.6 Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 12.2.1, 12.2.2, 12.2.3, 12.2.4 en/of 12.2.5 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

12.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 12.2.1, voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening in een maatschappelijke voorziening die niet is genoemd in bijlage 2 van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 12.1, onder a sub 2, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
- b. lid 12.2.1, 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 bijlage 2 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 12.1, onder a sub 3, op die locatie toegestane bedrijven;
- c. lid 12.2.3, onder a, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak tot maximaal 75 m², mits het bebouwingspercentage niet meer

- bedraagt dan 50% en het uitgebreide oppervlak niet ten behoeve van de in lid 12.1, onder c en d genoemde functies wordt gebruikt;
- d. lid 12.2.3, onder a, voor een gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van de in lid 12.1, onder c en d genoemde functies tot maximaal 50 m², mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 50%;
 - e. lid 12.2.4, onder a, voor een bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 3 meter;
 - f. lid 12.2.4, onder c, voor een bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 7 meter;
 - g. lid 12.2.6, 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 uitbreiding niet wordt gebruikt ten dienste van de in lid 12.1, onder c en d genoemde functies;
 3. de goot- en bouwhoogte niet toenemen.

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

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

12.4 Specifieke gebruiksregels

- De uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:
 1. het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet groter is dan 30 m²;
 2. bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroepen Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende [Lijstvan](#) (bijlage 1);
 3. geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 4. geen sprake is van detailhandel en/of horeca;
 5. geen onevenredige aantasting plaats vindt van de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid 12.1 onder c;

3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, tenzij toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid 12.1 onder d;
4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van volumineuze detailhandel, anders dan zoals genoemd in lid 12.1 onder i;
5. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 12.1, onder a sub 2, ten behoeve van de vestiging van een maatschappelijke voorziening dan wel wijziging of aanpassing van een bestaande maatschappelijke voorziening in een maatschappelijke voorziening die niet is genoemd in bijlage [2](#) van deze regels, mits die maatschappelijke voorziening, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 12.1, onder a sub 3, op die locatie toegestane maatschappelijke voorzieningen;
- b. lid 12.1, onder a sub 3, 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 bijlage [2](#) van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 12.1, onder a sub 3, op die locatie toegestane bedrijven;
- c. lid 12.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis tot een maximaal vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de woning met bijbehorende bouwwerken;
- d. lid 12.4, onder a, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende [Lijst van](#) (bijlage [1](#)) dan wel is genoemd in categorie 2 van de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage [1](#)), mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een bedrijf dat is genoemd in categorie 1.

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

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

12.6 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 “detailhandel”,
- b. het verwijderen van de aanduiding "garage";

- c. het verwijderen van de aanduiding “horeca”;
- d. het verwijderen van de aanduiding “kantoor”;
- e. het verwijderen van de aanduiding “cultuur en ontspanning”;
- f. het verwijderen van de aanduiding “verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg”;
- g. het verwijderen van de aanduiding “detailhandel, volumineus”;
- h. het toevoegen van de aanduiding “bedrijf van categorie B”, ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dat is genoemd in categorie B van de bij deze regels behorende bijlage [2 \(Staat\)](#);
- i. het toevoegen van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd 2 - garageboxen", ten behoeve van de realisatie van (complexen) garageboxen, met dien verstande dat de oppervlakte per bouwwerk niet meer dan 20 m² en de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen.
- j. burgemeester en wethouders kunnen aan de onder a tot en met g genoemde wijzigingsbevoegdheden uitsluitend toepassing geven, indien:
 1. 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, of;
 2. met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.

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

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