

TE KOOP



Bouwkavels Weleweg te Enschede-Boekelo

Uw royale droomhuis naar eigen ontwerp bouwen aan de rand van het dorp Boekelo, maar toch op loopafstand van de levendige dorpskern, is nu mogelijk.

Aan de Weleweg, onmiddellijk grenzend aan het buitengebied, bieden wij drie bouwpercelen aan, elk met een oppervlakte van ruim 500 m². Qua bebouwing biedt het bestemmingsplan ruime mogelijkheden. Vrijstaand of 2-onder-1-kap, aan u de keus.

 **MAKELAARDIJ
MEERMAN** NVM
AAN- EN VERKOOP ONROEREND GOED - TAXATIES - ADVIEZEN

Usselerhofweg 1 – 7548 RZ Usselo.
Tel. 053 - 428 24 44 – fax 053 - 428 29 25
www.makelaardij-meerman.nl – info@makelaardij-meerman.nl

Aanvaarding: In overleg

Koopsom: € 218.000,-- k.k

Uw royale droomhuis naar eigen ontwerp bouwen aan de rand van het dorp Boekelo, maar toch op loopafstand van de levendige dorpskern, is nu mogelijk. Aan de Weleweg, onmiddellijk grenzend aan het buitengebied, bieden wij drie bouwpercelen aan, elk met een oppervlakte van ruim 500 m². Qua bebouwing biedt het bestemmingsplan ruime mogelijkheden. Vrijstaand of 2-onder-1-kap, aan u de keus.

Vanzelfsprekend zijn in het bestemmingsplan wel een aantal voorwaarden genoemd. De belangrijkste zijn:

- Perceel mag tot 250 m² bebouwd worden;
- Hoofdgebouwen moeten binnen de op de, bij het bestemmingsplan behorende, verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- Bouwhoogte maximaal 9 meter;
- Goothoogte maximaal 6 meter;
- Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen - als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- Onder voorwaarden mogen ook aan de voorzijde buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken, een erker en/of portaal worden gebouwd;

De volledige voorschriften, inclusief de bijbehorende verbeelding, treft u hierna aan. Vanzelfsprekend is het aan te raden om ook zelfstandig informatie in te winnen bij de gemeente Enschede.

Bijzonderheden:

- De verkoper neemt de kosten van het uitmeten door het kadaster en de notariskosten (v.w.b. de overdracht van de grond) voor zijn rekening;
- Projectnotaris is "Notariskantoor Lenderink" te Haaksbergen;
- Voor rekening van de koper zijn de overige kosten, zoals: Eventuele hypotheekakte, aansluiting nutsvoorzieningen en overdrachtsbelasting

Locatie:

- Op korte afstand van de winkelvoorzieningen en twee basisscholen in de kern van Boekelo waar het hele jaar door diverse activiteiten worden georganiseerd;
- Circa 5 autominuten van de A-35;
- Afstand tot Enschede-Centrum circa 8 km;
- Uitgebreide fiets- en wandelmogelijkheden;
- Op loopafstand van het natuurgebied "De Weele" en het "Teesinkbos";
- Aan de rand van Boekelo bevindt zich een 18-holes short-golf-baan en een nieuwe 9-holes-C-baan.



**Algemene informatie:**

Indien er een koopovereenkomst tot stand mocht komen zal ons kantoor deze vastleggen in het meest recente model van de NVM-Koopakte. In deze koopakte zal een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Een aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

Aan een mondelinge overeenstemming kunnen zowel verkoper als koper geen rechten ontlenen. Een mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper is in Nederland niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Hoewel deze verkoopbrochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld wordt voor eventuele onjuistheden noch door Makelaardij Meerman, noch door verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard. Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De in deze brochure opgenomen plattegronden, tekeningen, situatieschetsen e.d. dienen uitsluitend ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Eventueel aangegeven maten dienen ter plaatse te worden nagemeten en kunnen eveneens afwijken van de werkelijkheid.

Kadastrale Kaart



Geoweb versie 5.1

Copyright © 2014 ESRI Nederland B.V., Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden, NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.

Verbeelding Bestemmingsplan



Geoweb versie 5.1

Copyright © 2014 ESRI Nederland B.V., Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten onlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.

Artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

- De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een [beroep of](#) bedrijf aan huis;
- Ter plaatse van de aanduiding “garageboxen” zijn [garageboxen](#) toegestaan;
- Ter plaatse van de aanduiding “maatschappelijk” is een [maatschappelijke voorziening](#) toegestaan, die is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
- Ter plaatse van de aanduiding “dienstverlening” is [dienstverlening](#) toegestaan;
- Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf" is een bedrijf in categorie 1 en 2 toegestaan uit de hoofdgroep Bedrijven van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), met uitzondering van [risicovolle inrichtingen](#), [garagebedrijven](#) en vuurwerkbedrijven;
- Ter plaatse van de aanduiding “detailhandel” is [detailhandel](#) toegestaan, met uitzondering van een supermarkt;
- Ter plaatse van de aanduiding "horeca" is een horecabedrijf toegestaan, dat is genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Horeca van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1), uitgezonderd café's en bars;
- De functies genoemd onder c tot en met g zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond van gebouwen. Dit geldt niet voor het perceel Windmolenweg 42. De maatschappelijke functie is ook toegestaan op de verdieping;
- Bij deze doeleinden behorende [bouwwerken](#), erven, tuinen en voorzieningen, zoals [woningen](#), bergingen, trappenhuisen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en (openbare) [nutsvoorzieningen](#).

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

- Op de voor “Wonen” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid [18.1](#) worden gebouwd;
- Het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel:
 - 80% voor percelen met een oppervlakte tot 150 m²;
 - 60% voor percelen met een oppervlakte van 150 m² tot 300 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 120 m²;
 - 50% voor percelen met een oppervlakte van 300 m² tot 500 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 180 m²;
 - 40% voor percelen met een oppervlakte groter dan 500 m², met een minimum toegestane oppervlakte van 250 m².
- Bestaande woningen en nog te bouwen woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.
- Voor de nog te realiseren woningen op de eerste lijnsbebouwing langs de Boekelosestraat geldt dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie niet kleiner is dan het verschil tussen de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Boekelosestraat, en 33 dB. De geluidsbelasting van het wegverkeer wordt bepaald door akoestisch onderzoek berekend op de situatie 10 jaar na realisatie van de woningen.

18.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het [bouwen](#) van [hoofdgebouwen](#) gelden in aanvulling op het bepaalde in lid [18.2.1](#) de

volgende bepalingen:

- hoofdgebouwen dienen binnen het [bouwvlak](#) te worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte (m)” mag de [bouwhoogte](#) niet worden overschreden; **In dit geval bedraagt deze 9 meter**
- ter plaatse van de aanduiding “maximum goothoogte (m)” mag de [goothoogte](#) niet worden overschreden; **In dit geval bedraagt deze 6 meter**
- ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" mag de goot- en bouwhoogte niet worden overschreden;
- ter plaatse van de aanduiding "minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)" dient de dakhelling in acht te worden genomen;
- ter plaatse van de aanduiding “maximum bebouwingspercentage (%)” mag het [bebouwingspercentage](#) niet worden overschreden;

18.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden in aanvulling op het bepaalde in lid [18.2.1](#) de volgende bepalingen:

- bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- in het voorerfgebied is de bouw van een erker of portaal aan de voorgevel van een woning mogelijk, onder de volgende voorwaarden:
 - de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal 2/3 van de gevellengte bedragen;
 - de diepte mag maximaal 1,5 meter bedragen;
 - de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
 - de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
 - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij er sprake is van twee aan elkaar gekoppelde erkers bij twee aaneengesloten woningen;
- voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied gelden de volgende voorwaarden:
 - de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
 - minimaal 50% van de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk dient achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
 - het bijbehorende bouwwerk dient minimaal 2 meter van het openbaar toegankelijk gebied te worden geplaatst;
 - de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen.
- voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende voorwaarden:
 - de maximum bouwhoogte en in voorkomend geval ook de maximum goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak is gelijk aan de bouwhoogte en in voorkomend geval ook de goothoogte van het hoofdgebouw.
 - de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak en van aangebouwde bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak:
 - is gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 - bedraagt 5 meter, indien het hoofdgebouw een plat dak heeft.
 - de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 5 meter.

18.2.4 Specifieke bouwaanduiding met lettercode c

In afwijking van het bepaalde in artikel 18.2.1, 18.2.2 en 18.2.3 gelden voor de gronden die aangeduid zijn met 'specifieke bouwaanduiding met lettercode c' de volgende bepalingen:

Algemeen

- Op de voor “Wonen” aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid [18.1](#) worden gebouwd;
- Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.

Hoofdgebouwen

- hoofdgebouwen dienen binnen het [bouwvlak](#) te worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding “maximum bouwhoogte (m)” mag de [bouwhoogte](#) niet worden overschreden;

Bijbehorende bouwwerken

- Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag maximaal 150 m² bedragen;
- In het voorerfgebied is de bouw van een erker of portaal aan de voorgevel van een woning mogelijk, onder de volgende voorwaarden:
 - de oppervlakte mag maximaal 6 m² bedragen of de breedte mag maximaal 2/3 van de gevellengte bedragen;
 - de diepte mag maximaal 1,5 meter bedragen;
 - de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
 - de bouwhoogte mag maximaal 4,5 meter bedragen;
 - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 meter, tenzij er sprake is van twee aan elkaar gekoppelde erkers bij twee aaneengesloten woningen;
- Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied gelden de volgende voorwaarden:
 - de voorgevelrooilijn mag met ten hoogste 3 meter worden overschreden;
 - minimaal 50% van de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk dient achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
 - het bijbehorende bouwwerk dient minimaal 2 meter van het openbaar toegankelijk gebied te worden geplaatst;
 - de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen.
- Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied gelden de volgende voorwaarden:
 - de maximum bouwhoogte en in voorkomend geval ook de maximum goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak is gelijk aan de bouwhoogte en in voorkomend geval ook de goothoogte van het hoofdgebouw.
 - de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak en van aangebouwde bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak:
 - is gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw;
 - bedraagt 5 meter, indien het hoofdgebouw een plat dak heeft.
 - de maximum bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt 5 meter.

Voor het [bouwen](#) van overige [bouwwerken](#) gelden de volgende bepalingen:

- de [bouwhoogte](#) van erf- en perceelafscheidings, voor zover gelegen in het voorerfgebied, mag maximaal 1 meter bedragen;
- de [bouwhoogte](#) van erf- en perceelafscheidings, voor zover gelegen in het achtererfgebied, mag maximaal 2 meter bedragen;
- de [bouwhoogte](#) van vlaggenmasten mag maximaal 6 meter bedragen;
- andere overige [bouwwerken](#) mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden gebouwd, waarbij de maximale [bouwhoogte](#) 5 meter mag bedragen.

18.2.6 Garageboxen

Voor het [bouwen](#) van [garageboxen](#) gelden de volgende bepalingen:

- de [oppervlakte](#) van een garagebox mag maximaal 20 m² bedragen;
- de [goothoogte](#) mag maximaal 3 meter bedragen.

18.2.7 Nutsvoorzieningen

Voor het [bouwen](#) van [nutsvoorzieningen](#) gelden de volgende bepalingen:

- de [oppervlakte](#) van een [bouwwerk](#) mag maximaal 25 m² bedragen;
- de [goothoogte](#) van een [bouwwerk](#) mag maximaal 3 meter bedragen.
- de maximum [bouwhoogte](#) van een [bouwwerk](#) bedraagt 5 meter.

18.2.8 Bestaande bebouwing

[Bestaande bebouwing](#), die afwijkt van het bepaalde in de leden [18.2.1](#), [18.2.2](#), [18.2.3](#), [18.2.4](#) [18.2.5](#), [18.2.6](#) en/of [18.2.7](#) mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een [omgevingsvergunning](#) afwijken van het bepaalde in:

- lid [18.2.5](#), onder a, voor een [bouwhoogte](#) van erf- en perceelafscheidings in het voorerfgebied tot maximaal 2 meter;
- lid [18.2.5](#), onder b, voor een [bouwhoogte](#) van erf- en perceelafscheidings in het achtererfgebied tot maximaal 3 meter;
- lid [18.2.5](#), onder d, voor een [bouwhoogte](#) van andere overige [bouwwerken](#) in het achtererfgebied tot maximaal 7 meter;
- lid [18.2.8](#) 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:

- de uitbreiding van het gebouw uitsluitend op de begane grond wordt gerealiseerd; - 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 woon- en leefklimaat;

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

18.4 Specifieke gebruiksregels

- De uitoefening van een [beroep of bedrijf aan huis](#) in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan, indien:
 - het vloeroppervlak ten behoeve van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis niet groter is dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken;
 - bedrijfsmatige activiteiten beperkt zijn tot bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 uit de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 1);
 - 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;
 - geen sprake is van [detailhandel](#) en/of horeca;
 - geen onevenredige aantasting plaats vindt van het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
 - het gebruik van gronden en [bouwwerken](#) ten behoeve van een [seksinrichting](#).
 - het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf;
 - het gebruik van garageboxen voor iedere vorm van bewoning;
 - het gebruik van vrijstaande gebouwen met een functieaanduiding buiten het bouwvlak voor iedere vorm van bewoning.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een [omgevingsvergunning](#) afwijken van het bepaalde in:

- lid [18.1](#) onder e, voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid [18.1](#) onder e, op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten;
- lid 18.1, onder c en g voor het toestaan van een bedrijfsactiviteit die niet is genoemd in de betreffende hoofdgroep in bijlage 1 van deze regels, dan wel in die hoofdgroep is genoemd in één categorie hoger, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 18.1, onder c en g op die locatie toegestane bedrijfsactiviteiten;
- lid [18.4](#), onder a, ten behoeve van de uitoefening van een [beroep of bedrijf aan huis](#) tot een maximum vloeroppervlak van 49% van het totale vloeroppervlak van de [woning](#) met [bijbehorende](#) bouwwerken;
- lid [18.4](#), 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 Bedrijfstypen (bijlage 1) danwel is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening 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:
 - het woon- en leefklimaat;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

18.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een cultuurhistorisch waardevol bouwwerk

18.6.1 Sloopverbod

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

18.6.2 Uitzondering

Het in lid [18.6.1](#) genoemde verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

18.6.3 Toepassingscriteria

- 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.
- Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [18.6.1](#) wordt verleend in de volgende gevallen:
 - de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
 - de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet langer te handhaven;
 - 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.
- Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [18.6.1](#) wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

18.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

- het verwijderen van de aanduiding “bedrijf”
 - 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;
 - indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
 - het verwijderen van de aanduiding “dienstverlening”
 - 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;
 - indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
 - het verwijderen van de aanduiding “detailhandel”
 - 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;
 - indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
 - 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;
 - indien met de eigenaar overeenstemming is bereikt over het op korte termijn beëindigen van de betreffende activiteit.
 - het toevoegen van een [bouwvlak](#) en/of het veranderen van de vorm van een bestaand bouwvlak, indien dit ruimtelijk aanvaardbaar is, met dien verstande dat:
 - de [woningen](#) gebouwd moeten worden in de [voorgevelrooilijn](#);
 - de diepte van de [woningen](#) maximaal 13 meter mag bedragen;
 - de [bouwhoogte](#) van de [woningen](#) maximaal 10 meter mag bedragen;
 - de [afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen](#) minimaal 3 meter bedraagt;
 - in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 - omliggende bedrijven en voorzieningen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad en ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd;
 - voor het overige het bepaalde in artikel [18](#) ten aanzien van de bestemming “Wonen” van overeenkomstige toepassing is.
 - een wijzigingsplan, als bedoeld onder e, kan niet eerder worden vastgesteld dan nadat:
 - is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de woonfunctie en dat noodzakelijke bodemsaneringen technisch en financieel kunnen worden uitgevoerd;
 - in overleg met het bevoegd gezag door middel van een archeologisch vooronderzoek inzicht wordt gegeven over de aanwezigheid van archeologische waarden;
 - is aangetoond dat een duurzame waterhuishouding gewaarborgd kan worden;
 - is aangetoond dat de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor de luchtkwaliteit, of per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit of deze slechts in niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
 - is onderzocht of realisatie van het plan leidt tot verstoring en/of vernietiging/ doding van door de Flora- en faunawet beschermde planten- en diersoorten en, indien het laatste het geval is, of er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet kan worden verleend;
-

- is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.
- het verlagen van de toegestane bouwhoogte en verwijderen/verlagen van de toegestane goothoogte van de woningen in het gebied aangegeven als 'Wetgevingszone-wijzigingsgebied met volgnummer 1' indien op basis van cultuurhistorisch onderzoek, danwel een wijziging van het cultuurhistoriebeleid is aangetoond dat de wijziging noodzakelijk is in het kader van het behoud van cultuurhistorische waarden, met dien verstande dat is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.

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

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