



**Lensink
Gussinklo**
makelaardij

Jaegerinkweg 18, 18A en 18B
7091 KA Dinxperlo

Te huur



18 € 2.500,-- excl. btw p/m
18A € 2.250,-- excl. btw p/m
18B € 2.500,-- excl. btw p/m

- Duurzaam bedrijfsgebouw
- Gasloos
- Incl. 3 parkeerplaatsen

Te huur drie recent
opgeleverde
bedrijfsverzamelgebouw!

**Wordt dit uw
nieuwe pand?**

Wij zijn...

Lensink Gussinklo Makelaardij

info@lensinkgussinklo.nl

0315-653039

OMSCHRIJVING

Adres

Jaegerinkweg 18, 18A en 18B te Dinxperlo

Algemeen

Te huur, recent opgeleverd bedrijfsverzamelgebouw bestaande uit een drietal bedrijfshallen, ieder met kantoor, toilet, pantry en drie eigen parkeerplaatsen. De bedrijfsunits liggen aan de voorzijde en bij 18 en 18b aan de zijkanten. De achterzijde behoort niet tot het bedrijfsverzamelgebouw.

Ligging

Gelegen op een goede locatie op het nieuwe bedrijventerrein "Het Hietveld" te Dinxperlo.

Bereikbaarheid

Het object is zeer goed bereikbaar, gelegen direct nabij de in- en uitvalswegen van Dinxperlo, de oprit op de N317 richting Ulft en Doetinchem alsmede richting de oprit naar de Duitse autosnelweg A3/A12 Arnhem-Oberhausen.

Bouwperiode

2022-2023

Vloeroppervlakte per bedrijfsunits

Het bedrijfsunits over onderstaande metrages:

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| - Bedrijfsruimte | ca. 390 m ² v.v.o. |
| - Kantoorruimte met toilet en pantry | ca. 50 m ² v.v.o. |
| - Opslagruimte verdieping | ca. 50 m ² v.v.o. |

Globale indeling per bedrijfsunit

Entree; ruime hal met toilet en keukenblok; kantoorruimte; bedrijfshal.

Parkeren

Op het eigen terrein zijn er 3 parkeerplaatsen aanwezig per bedrijfsunit.

Bestemmingsplan

Kern Dinxperlo 2012, bestemming "Bedrijventerrein" en "Waarde-Archeologie gematigd". De bestemmingsplankaart en de voorschriften zijn als bijlage toegevoegd bij deze brochure. Daarnaast kunt u informatie inzake gebruiksmogelijkheden en voorschriften verkrijgen bij de gemeente Aalten.

Bouwaard

Het bedrijfsverzamelgebouw is opgetrokken uit een stalen constructie bestaande uit stalen kolommen en liggers. Het bedrijfsverzamelgebouw heeft geïsoleerde betonplinten als borstwering van ca. 100 cm en geïsoleerde stalen sandwichpanelen. De betonvloeren in de bedrijfshallen hebben een zware vloerbelasting van ca. 4000 kg/per m², zijn glad afgewerkt en hebben reeds een vloerverwarmingssysteem, welke optioneel wordt aangeboden om de bedrijfsruimte eventueel mee te kunnen verwarmen. Het kantoorgedeelte is keurig afgewerkt en o.a. voorzien van verwarming en koeling middels luchtverwarming, systeemplafonds met ledverlichting, kabelgoten, toilet, keukenblok en alle wanden hebben behang. De kozijnen, ramen en deuren zijn uitgevoerd in aluminium en voorzien van HR++ beglazing.

OMSCHRIJVING

Standaard opleveringsniveau per bedrijfsunit

Kantoor:

- Systeemplafonds v.v. inbouw ledverlichting;
- Verwarming en koeling d.m.v. airco unit in kantoor;
- Verwarming hal en toilet middels elektrische verwarming;
- Mechanische afzuiging;
- Kabelgoot t.b.v. data- en netwerkaansluitingen;
- Wanden v.v. behang en sauswerk;
- Glasvezel aanwezig;
- Keukenblok;
- Toilet.

Bedrijfsruimte:

- Elektrische overheaddeur;
- Glad afgewerkte betonvloer;
- Vrije hoogte van ca 850 cm;
- Verwarming bedrijfshal optioneel, vloerverwarming is reeds aanwezig;
- Elektra installatie en ledverlichtingsinstallatie.

Optionele mogelijkheden per bedrijfsunit

- Uitbreiding kantoorruimte op de verdieping met ca. 50 m². Verhoging van de basishuurprijs bedraagt ca. € 375,- excl. btw per maand;
- Stalen trap in bedrijfshal t.b.v. ontsluiting opslag boven kantoor of extra kantoor eerste verdieping;
- Houten trap in entree kantoor t.b.v. extra kantoor eerste verdieping;
- Aansluiten vloerverwarming bedrijfsruimte op een warmtepomp i.c.m. pv-panelen. Verhoging van de basishuurprijs op aanvraag!

Reclame

Het aanbrengen van reclame gaat in overleg met de verhuurder. Het plaatsen van reclame aan de gevelwanden is niet mogelijk.

Onderhoud

Het object en het buitenterrein verkeren in een uitstekende staat van onderhoud.

Kernpunten

- Kwalitatief, representatief recent opgeleverd bedrijfsverzamelgebouw;
- Goede bereikbaarheid kort nabij de in- en uitvalswegen en de snelweg A3/A12 Arnhem-Oberhausen;
- Multifunctioneel te gebruiken;
- Duurzaam bedrijfsgebouw;
- Gasloos;
- Uitbreiding kantoor op verdieping optioneel;
- Aansluiten vloerverwarming bedrijfsruimte op warmtepomp en pv-panelen optioneel;
- Drietal eigen parkeerplaatsen per bedrijfsunit.

Aanvaarding

Per direct

OMSCHRIJVING

Huurprijs

Nummer 18 € 2.500,-- excl. btw. per maand. (VERHUURD)

Nummer 18A € 2.250,-- excl. btw. per maand.

Nummer 18B € 2.500,-- excl. btw. per maand. (VERHUURD)

Elektra en water

De huurder zal voor eigen rekening en risico contracten met de nutsbedrijven afsluiten.

Btw belaste huurprijs

Een met btw belaste huurprijs is het uitgangspunt. Voldoet een huurder niet aan de voor belaste verhuur gestelde criteria, dan behoudt verhuurder zich het recht voor om hier een compensatie voor te berekenen.

Huurovereenkomst

Model ROZ (Raad voor Onroerende Zaken), zoals gehanteerd door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed) model kantoorruimten en andere bedrijfsruimte (BW 7:230a) met bijbehorende algemene bepalingen.

Huurtermijn

5 jaar + 5 verlengingsjaren. Flexibele huurcontracten zijn in overleg bespreekbaar.

Huurbetaling

De huurprijs te vermeerderen met de overeengekomen servicekosten en btw bij vooruitbetaling per maand te worden voldaan.

Indexatie

Jaarlijkse index op basis van het CPI-prijnsindexcijfer reeks "Alle Huishoudens" (basisjaar 2015=100) zoals gepubliceerd door het CBS, voor het eerst één jaar na de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

Zekerheidstelling

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur, te vermeerderen met eventuele servicekosten en btw.

Bijzonderheden

Eventuele transacties dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan opdrachtgever c.q eigenaar van het object. Tot deze goedkeuring verleend is, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen en/of voorstellen geheel vrijblijvend.

Energie label

Deze aanbieding is vrijblijvend en gedaan aan meerdere gegadigden. Graag nodigen wij u uit voor een bezichtiging.

De brochure is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan de tekst en de tekeningen geen rechten worden ontleend.

Interesse in dit pand?

Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.



Karsten

Erwin

De heer E.K. Lensink

Makelaar-taxateur o.z.

06-13076954

lensink@lensinkgussinklo.nl

De heer K.F. Gussinklo

Makelaar-taxateur o.z.

06-21811738

gussinklo@lensinkgussinklo.nl



KENMERKEN

Voldoet dit aan uw wensen?

ALGEMEEN

Status	Beschikbaar
Huurprijs	18 € 2.500,-- excl. btw p/m 18A € 2.250,-- excl. btw p/m 18B € 2.500,-- excl. btw p/m
Aanvaarding	Direct
Bouwjaar	2022
Btw van toepassing	Ja
Bestemming	Bedrijfsruimte

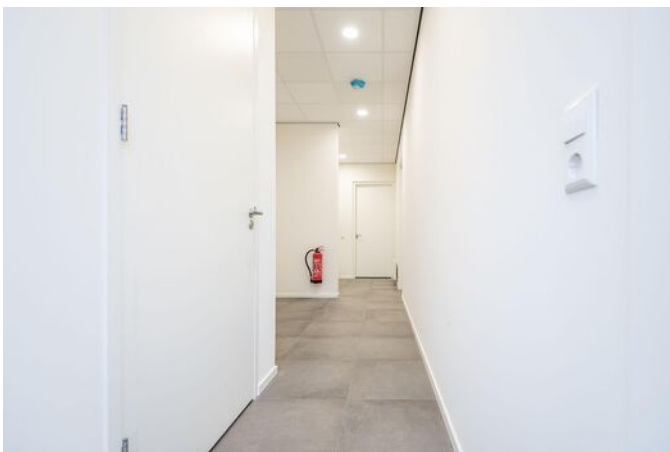
KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	Dinxperlo
Sectie en nummer	F 2689 & F 2689
Perceel	3.150 m ²

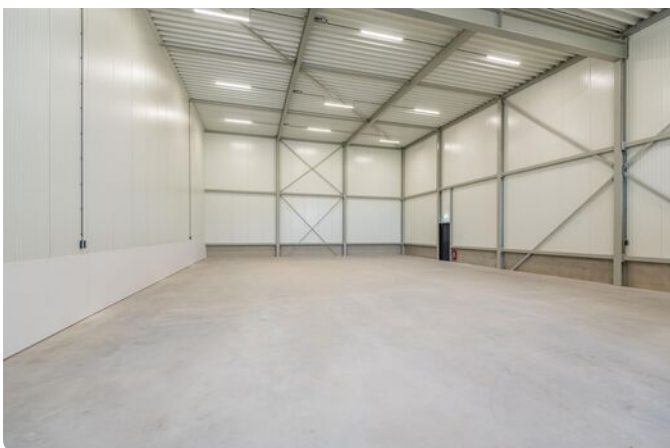
GEBOUWDETAILS

Oppervlakte	Bedrijfsruimte ca. 390 m ² v.v.o. Kantoorruimte ca. 50 m ² v.v.o. Opslagruimte verdieping ca. 50 m ² v.v.o.
Voorzieningen	Overheaddeuren, krachtstroom, betonvloer, toilet en pantry
Luchtbehandeling	Airco en mechanische ventilatie
Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Uitstekend
Aantal parkeerplaatsen	3 per bedrijfsunit
Ligging	Bedrijventerrein







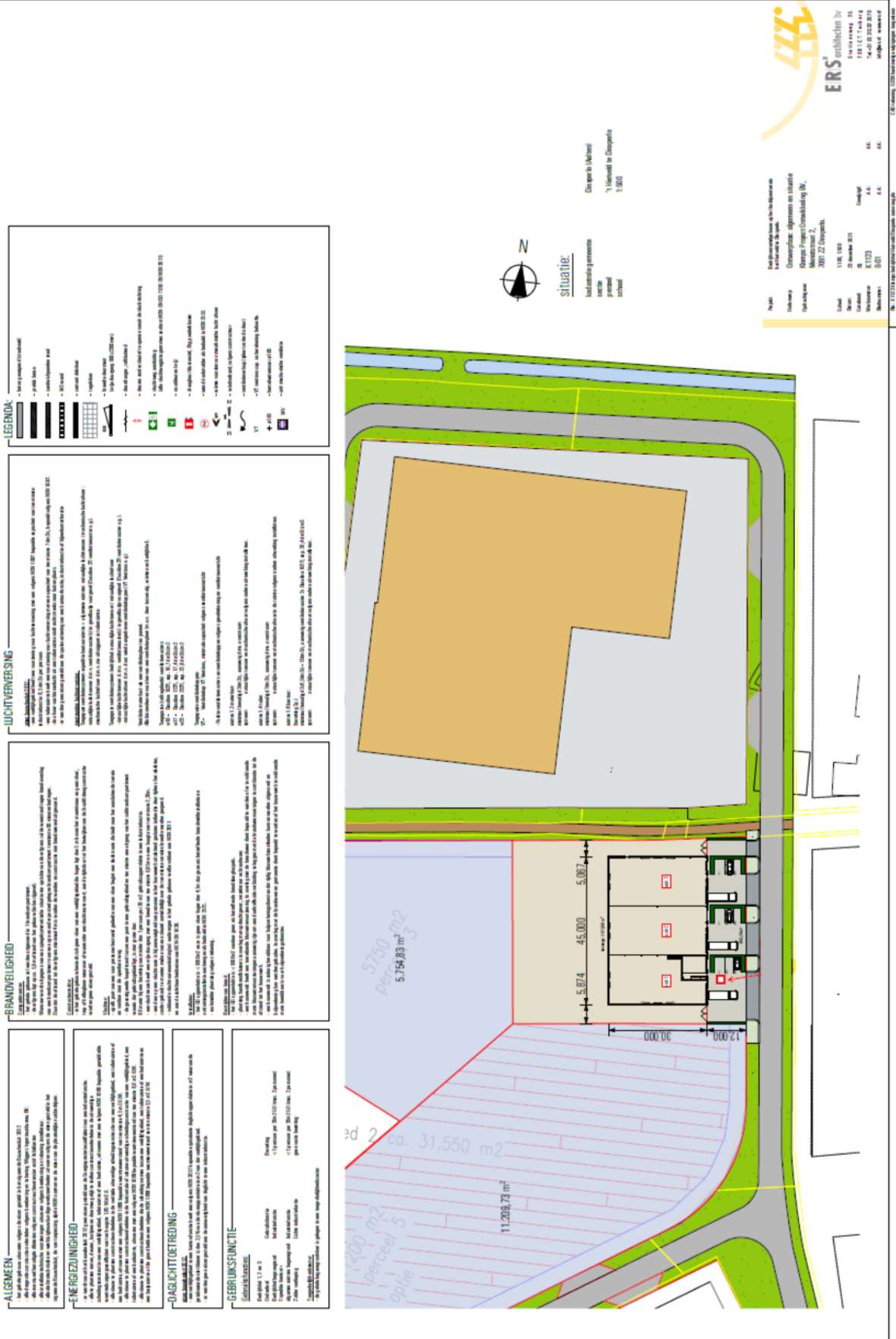






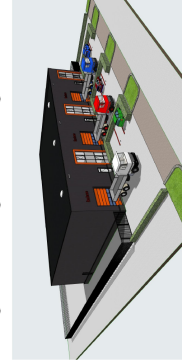
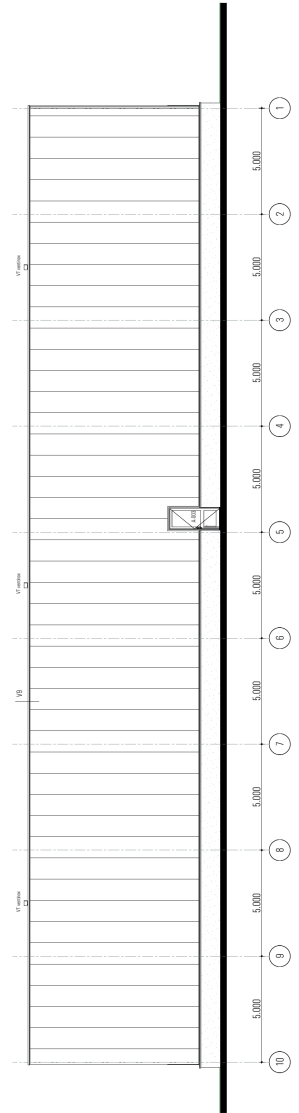
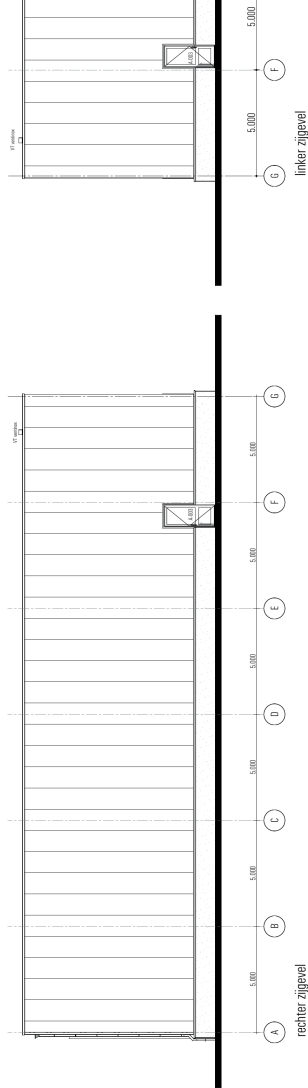
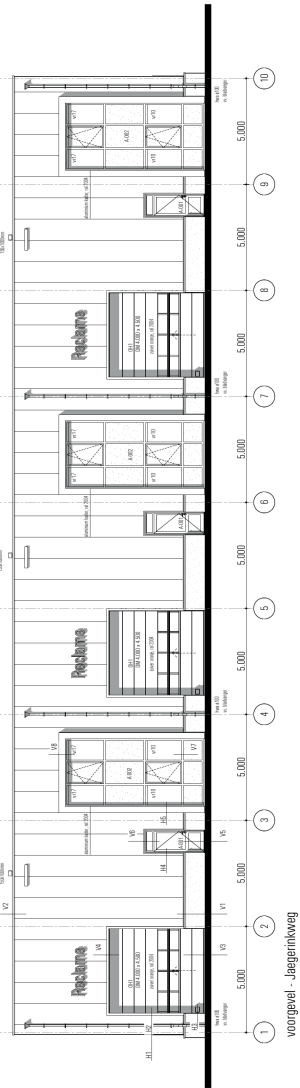
PLATTEGROND

Bedrijfsverzamelgebouw op het bedrijventerrein het Hatveld te Dinxperlo.



PLATTEGROND

Bedrijfsverzamelgebouw op het bedrijventerrein het Hietveld te Dinxperlo.



kleurenstaat:

kleurenstaat:	omschrijving:	kleurcode:
beton	beton	1001
gevel	gevel	1002
plafond	plafond	1003
vloer	vloer	1004
deur	deur	1005
raam	raam	1006
interieur	interieur	1007
exterieur	exterieur	1008
plafond	plafond	1009
vloer	vloer	1010
deur	deur	1011
raam	raam	1012
interieur	interieur	1013
exterieur	exterieur	1014
plafond	plafond	1015
vloer	vloer	1016
deur	deur	1017
raam	raam	1018
interieur	interieur	1019
exterieur	exterieur	1020
plafond	plafond	1021
vloer	vloer	1022
deur	deur	1023
raam	raam	1024
interieur	interieur	1025
exterieur	exterieur	1026
plafond	plafond	1027
vloer	vloer	1028
deur	deur	1029
raam	raam	1030
interieur	interieur	1031
exterieur	exterieur	1032
plafond	plafond	1033
vloer	vloer	1034
deur	deur	1035
raam	raam	1036
interieur	interieur	1037
exterieur	exterieur	1038
plafond	plafond	1039
vloer	vloer	1040
deur	deur	1041
raam	raam	1042
interieur	interieur	1043
exterieur	exterieur	1044
plafond	plafond	1045
vloer	vloer	1046
deur	deur	1047
raam	raam	1048
interieur	interieur	1049
exterieur	exterieur	1050

ERS² architecten bv
 Eindhovenseweg 25
 5612 XG Eindhoven
 t: 040 261 0130
 e: info@ers2.nl
 w: www.ers2.nl

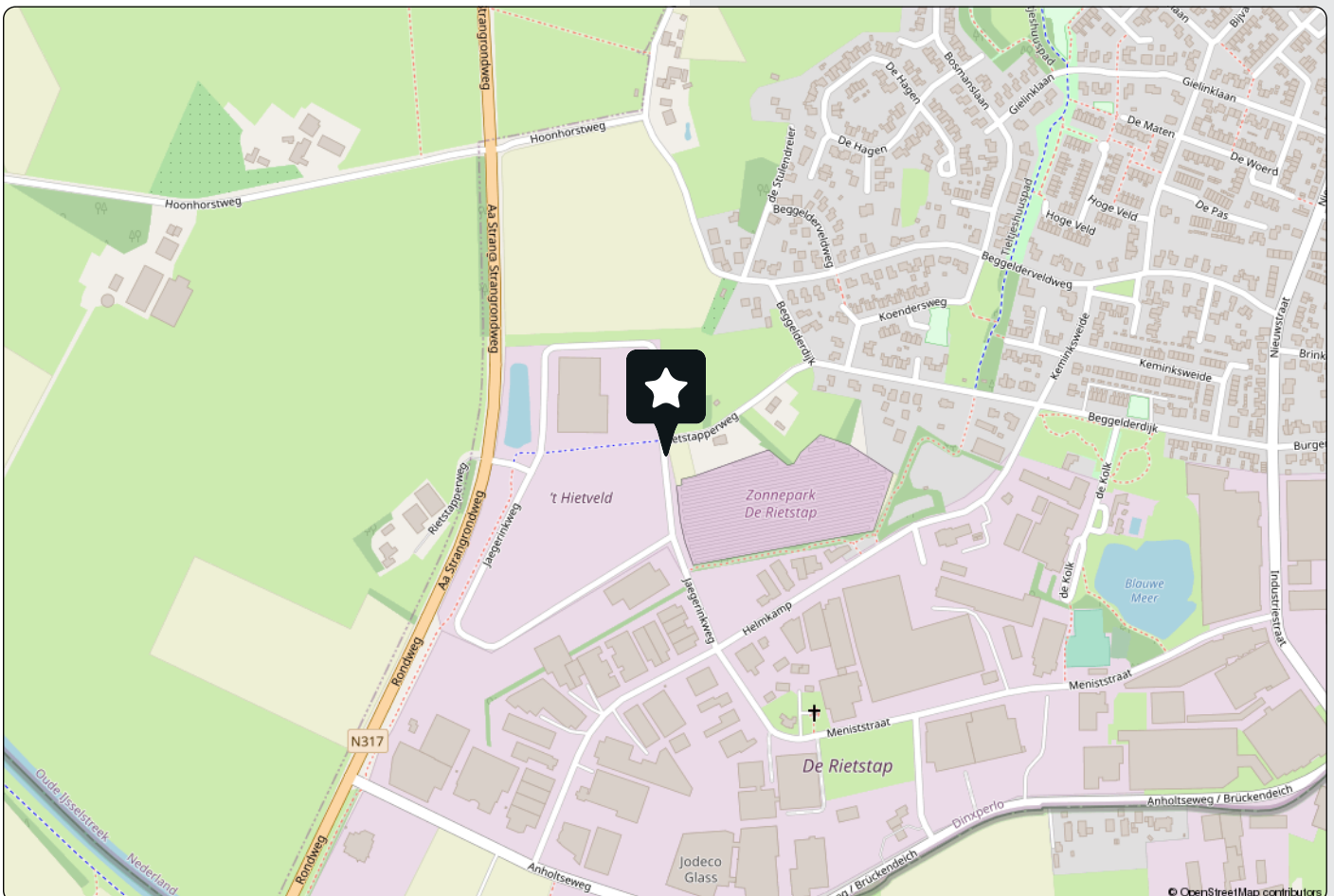
Project: Bedrijfsverzamelgebouw op het bedrijventerrein het Hietveld te Dinxperlo.
Ontwerp: Dinxperlo
Opdrachtgever: Krijns Project Ontwikkeling BV, Middelsteeg 2, 7517 ZJ Utrecht.
Schaal: 1:100, 1:400
Datum: 20 oktober 2021
Ontwerp: 4.4.
Beoordeling: K1123
Beoordeling: B:06
4.4.: 4.4.
4.4.: 4.4.

© 2021 ERS² architecten bv. Alle rechten voorbehouden.

LOCATIE

*Werkt u
binnenkort op
deze locatie?*

Op de kaart: 7091 KA, Dinxperlo



BESTEMMINGSPLAN

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES: Jaegerinkweg, Dinxperlo

PLANNUMOF - NUMMER: X Q

GEMEENTE (5): Rijk (29)

PROVINCIE (5):

BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

- R** Voorbereidingsbesluit, hyparscale datacenters voorbereidingsbesluit, vastgesteld (2022-11-08)
- G** Parapluplan gemeente Aalten bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2018-09-18)
- G** Kern Dinxperlo 2012 bestemmingsplan onherroepelijk (2013-02-26)

STRUCTUURVISIES

- G** Regionale structuurvisie Achterhoek 2012 structuurvisie vastgesteld (2012-05-22)

Verberg plannen

Kern Dinxperlo 2012
gemeente Aalten
bestemmingsplan
onherroepelijk (2013-02-26)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

229674-9, 450787.3

Enkelbestemming
Bedrijventerrein - 1

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie gematigd

Bouwviak

Maatvoering
o maximum bouwhoogte: 10 m
o minimum bouwhoogte: 6 m

50 m

BESTEMMINGSPLANREGELS

Artikel 8 Bedrijventerrein - 1

- [8.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [8.2 Bouwregels](#)
- [8.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [8.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [8.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [8.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijventerrein - 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven uit categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. kantoren;
- c. detailhandel;
- d. parkeervoorzieningen op eigen terrein, met inachtneming van het volgende:
 1. minimaal 1.6 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak dienen te worden gerealiseerd voor industriële bedrijven, ambachtelijke bedrijven, bouwbedrijven en groothandelsbedrijven;
 2. minimaal 3.2 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak dienen te worden gerealiseerd voor garagebedrijven;
 3. minimaal 2.2 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak dienen te worden gerealiseerd voor detailhandelsactiviteiten;
 4. minimaal 0.7 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak dienen te worden gerealiseerd voor opslagbedrijven;

met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, erven, terreinen, beplanting, parkeer- en nutsvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, en met inachtneming van het bepaalde in [8.4](#).

8.2 Bouwregels

8.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid [8.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen en overkappingen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

8.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid [8.2.1](#) sub a genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet minder, dan wel meer, bedragen dan aangegeven;
- c. de oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 0,5 hectare;
- d. het bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 30 en niet meer dan 70;
- e. de afstand tussen vrijstaande gebouwen mag niet minder dan 5 m bedragen;
- f. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- g. overschrijding van de op grond van sub b maximaal toegestane bouwhoogte is toegestaan voor bedrijfsinstallaties, voorzover de overschrijding van de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m.

BESTEMMINGSPLANREGELS

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 8.2.1 sub b genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidings mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m;
- c. de hoogte van vlaggenmasten en reclame-uitingen en/of -zuilen mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 15 m bedragen;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Omgevingsvergunning afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 8.2.2 teneinde bouwen tot in de zijdelingse perceelsgrens toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van belangen van derden;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- c. de bereikbaarheid in het geval van calamiteiten dient te zijn gewaarborgd;
- d. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse;
- e. de verkeers- en parkeerdruk voor de omgeving mag niet onevenredig toenemen.

8.3.2 Omgevingsvergunning bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 8.2.2 teneinde het maximaal toegestane bebouwingspercentage te verhogen tot maximaal 90, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van belangen van derden;
- b. de bereikbaarheid in het geval van calamiteiten dient te zijn gewaarborgd;
- c. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse;
- d. de verkeers- en parkeerdruk voor de omgeving mag niet onevenredig toenemen.

8.3.3 Omgevingsvergunning bouwhoogte bedrijfsinstallaties

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 8.2.2 teneinde de bouwhoogte van een gebouw met maximaal 5 m te kunnen verhogen voor bedrijfsinstallaties, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van belangen van derden;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

8.3.4 Omgevingsvergunning oppervlakte bouwperceel

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 8.2.2 teneinde voor een bouwperceel een maximale oppervlakte van 0,75 hectare toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en aan de parkeernormen wordt voldaan, als genoemd in 8.1 sub d;
- b. bij de indeling van de gronden rekening wordt gehouden met de indicatieve afstanden ten opzichte van hindergevoelige functies, zoals opgenomen in de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;

BESTEMMINGSPLANREGELS

- c. door verzoeker door middel van een onderzoek de bedrijfseconomische noodzaak hiervoor wordt aangetoond.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Nadere detaillering verboden gebruik: detailhandel

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 8.1 wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van:

- a. detailhandel, als ondergeschikte nevenactiviteit van nijverheid en industrie, in ter plaatse vervaardigde goederen, niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen.

8.4.2 Nadere detaillering gebruik: kantoren

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 8.1 wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken voor kantoren, met uitzondering van:

- a. niet-zelfstandige kantoren.

8.4.3 Nadere detaillering verboden gebruik: geluidzoneringsplichtige inrichtingen

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 8.1, worden in ieder geval begrepen: geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zijnde inrichtingen waarbij in een bestemmingsplan, op basis van de Wet geluidhinder en krachtens deze wet vastgestelde voorschriften, rondom het terrein van vestiging een geluidzone moet worden vastgesteld, ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'bedrijf tot en met categorie 3.1'.

8.4.4 Nadere detaillering verboden gebruik: bevi-inrichtingen

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 8.1, worden in ieder geval begrepen: Bevi-inrichtingen, met dien verstande dat bestaande Bevi-inrichtingen zijn toegestaan. .

8.4.5 Nadere detaillering verboden gebruik: opslag in open lucht

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 8.1, wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van de gronden, gelegen vóór de voorgevel van het bedrijfsgebouw en/of buiten het bouwvlak, voor opslag van materialen en goederen in de open lucht met een grotere hoogte dan 2 m;
- b. een gebruik van de gronden als opslagplaats van goederen en materialen met een grotere hoogte dan 5 m.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Omgevingsvergunning toestaan vergelijkbare bedrijven

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 8.1 voor het toestaan van bedrijven die niet zijn opgenomen in de als bijlage toegevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten en deze bedrijven naar aard en milieubelasting en ruimtelijke impact (verkeersaantrekkende werking, ruimtebeslag, aantal arbeidsplaatsen e.d.) vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.

8.5.2 Omgevingsvergunning zelfstandige kantoren

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 8.4.2 teneinde binnen deze bestemming één zelfstandig kantoor toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

BESTEMMINGSPLANREGELS

- b. de vloeroppervlakte van de kantoorfunctie mag niet meer bedragen dan 1200 m².

8.5.3 Omgevingsvergunning volumineuze detailhandel

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [8.4.1](#) teneinde detailhandel in volumineuze goederen met een minimale vloeroppervlakte van 1500 m², alsmede ondergeschikte verkoop van nevenproducten tot maximaal 10 % van het verkoopvloeroppervlak, toe te staan, mits wordt voldaan aan het volgende:

- a. uit onderzoek dient te blijken dat het vanwege ruimtebeslag of verkeersoverlast onmogelijk of ongewenst is de desbetreffende vestiging ruimtelijk in te passen in bestaande winkelgebieden;
- b. de verkeers- en parkeerdruk voor de omgeving mag niet onevenredig toenemen, in verband met het voorgaande geldt dat op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.

8.5.4 Omgevingsvergunning Bevi-inrichting

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [8.4.4](#) teneinde een Bevi-inrichting toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. de plaatsgebonden risicocontour 10⁺ is binnen het bouwperceel van het bedrijf gelegen;
- b. er een verantwoording plaatsvindt van de toename van het groepsrisico en deze door het bevoegd gezag als aanvaardbaar wordt beschouwd;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

8.6.1 Oppervlakte bouwperceel

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en toelaten dat de maximale oppervlakte van een bouwperceel, zoals vermeld in [8.2.2](#), vergroot wordt tot een maximale oppervlakte van 1 ha, mits wordt voldaan aan het volgende:

- a. op eigen terrein wordt voorzien in parkeergelegenheid en aan de parkeernormen wordt voldaan, als genoemd in [8.1](#) sub d;
- b. bij de indeling van de gronden rekening wordt gehouden met de indicatieve afstanden ten opzichte van hindergevoelige functies, zoals opgenomen in de als bijlage opgenomen [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- c. door verzoeker door middel van een onderzoek de bedrijfseconomisch noodzaak hiervoor aangetoond wordt.

Artikel 34 Waarde - Archeologie gematigd

- [34.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [34.2 Bouwregels](#)
- [34.3 Nadere eisen](#)
- [34.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)
- [34.5 Wijzigingsbevoegdheid](#)

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie gematigd' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem met dien verstande dat de gronden tevens zijn bestemd voor de eveneens aangegeven overige bestemmingen.

BESTEMMINGSPLANREGELS

34.2 Bouwregels

34.2.1 Algemeen

Op de in lid 34.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken voor zover deze zijn toegestaan voor de in lid 34.1 bedoelde, eveneens voor deze gronden aangegeven bestemmingen, met dien verstande dat ten aanzien van het oprichten van bebouwing tevens de volgende regels gelden:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 2500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het te vergunnen bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

34.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 34.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

34.2.3 Uitzonderingen bouwregels

Het bepaalde onder 34.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 2500 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

34.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

34.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

BESTEMMINGSPLANREGELS

34.4.1 Werken en werkzaamheden

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over meer dan 2500 m²;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het slopen van funderingen;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- h. het planten of rooien van bomen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

34.4.2 Uitzonderingen

Het onder [34.4.1](#) opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- d. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

34.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder [34.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

34.4.4 Voorwaarden

- a. Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:

BESTEMMINGSPLANREGELS

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 34.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

34.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie gematigd' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

ALGEMENE INFORMATIE

Uw mening

De verkoper is benieuwd naar uw mening. We stellen het dan ook bijzonder op prijs, indien u op zo kort mogelijke termijn uw reactie aan ons kenbaar maakt. Ook als u geen belangstelling meer heeft.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het object. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar c.q. verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of het object de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van het object zal maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een terzake (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Aankoopmakelaar

Wij adviseren u om uw eigen (NVM) makelaar mee te nemen die uw belangen gaat behartigen.

Voorwaarden bij aankoop van het object

Zodra er overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleverdatum en eventuele andere voorwaarden zal er door Lensink Gussinklo makelaardij een koopovereenkomst conform het NVM model worden opgemaakt. De koop komt tot stand op het moment dat beide partijen deze schriftelijke overeenkomst hebben getekend. Tenzij anders is aangegeven is de keuze van de notaris voorbehouden aan de koper. In de koopovereenkomst wordt verder de verplichting voor koper opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10 % van de koopsom, te deponeren of te storten bij de notaris.

Financieringsvoorbehoud

Indien overeengekomen kan in de koopovereenkomst voor de koper een voorbehoud ten behoeve van het verkrijgen van een hypotheek worden opgenomen.

Bouwkundige risico's

Indien het object gebouwd is in de periode tussen 1963-1985 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

WIE ZIJN WIJ?

Welkom bij Lensink Gussinklo Makelaardij!

De twee Achterhoekse achternamen **Lensink en Gussinklo** staan garant voor een **persoonlijke, no-nonsense en voortvarende aanpak!** Het team bestaat uit jonge en enthousiaste mensen met een brede kennis van de regionale markt en een gedegen ervaring. Lensink Gussinklo makelaardij is werkzaam in de gehele Achterhoek en haar omgeving. De makelaars zijn gecertificeerd taxateur en er is bewust gekozen voor het lidmaatschap van de NVM. Specialisten op het gebied van woningen (bestaand en nieuwbouw) en bedrijfsonroerend goed. Lensink Gussinklo Makelaardij wil een meerwaarde bieden in advisering en begeleiding.

Beleef dat je leeft!

Aan een succesvolle transactie ligt de persoonlijke benadering van de makelaars van Lensink Gussinklo Makelaardij ten grondslag. De aan- of verkoop van een woning of bedrijfspand is voor veel mensen geen dagelijkse bezigheid en verdient veel aandacht. Aandacht van u als koper of verkoper en van één van onze professionele makelaars. Lensink Gussinklo Makelaardij biedt u een volledig pakket van diensten dat u ondersteunt bij de aan- of verkoop van uw woning of uw bedrijfspand. U kiest zelf van welke diensten u gebruik wilt maken. Uw persoonlijke wensen en mogelijkheden staan centraal bij de begeleiding van onze betrokken makelaars, vandaar "Beleef dat je leeft!".

NVM

De NVM is de grootste Nederlandse Vereniging voor Makelaars en vastgoeddeskundigen. Door de NVM-makelaars is een erencode opgesteld. Deze code staat garant voor deskundigheid, objectiviteit en betrouwbaarheid. NVM-makelaars volgen jaarlijks verplichte beroepstrainingen en cursussen.

Lees meer over ons op

www.lensinkgussinklo.nl



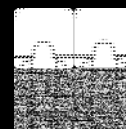
Verkoop & Aankoop

Wij verzorgen de verkoop of aankoop van uw object.



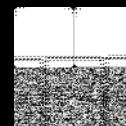
Verhuur & Aanhuur

Meest gestelde vragen bij het kopen van een woning.



Taxatie

Wilt u weten wat u object waard is? Wij taxeren het voor u.



Advies

Advies nodig over uw object? Wij helpen u graag.



HET TEAM



ELDERS GESLAAGD?



Taxatierapport

Heeft u elders een bedrijfsobject gekocht, dan kunt u bij ons terecht voor een NVM taxatierapport ten behoeve van de financiering van uw nieuwe bedrijfsobject. Deze uitgebreide rapporten worden door iedere geldverstrekker geaccepteerd.



Advies en begeleiding bij aankoop

Staat uw bedrijfsobject bij een andere makelaar te koop? Wij begeleiden u graag bij de aankoop van deze object en geven onze visie op de vraagprijs, de onderhandelingstactiek, de bouwkundige staat, de juridische aspecten en andere voorwaarden van het aangeboden object. Als lokale marktdeskundigen kennen wij de markt en zorgen wij voor een correcte (juridische) afhandeling na aankoop.



Overweegt u om een pand te verkopen en bent u benieuwd naar de waarde?

In ruil voor een kopje koffie komen wij graag een keer langs! Dit is geheel vrijblijvend en hier zitten dan ook geen kosten aan verbonden.



**Volgt u ons al op onze
social media kanalen?**

Aaltenseweg 2, 7091 AE Dinxperlo



info@lensinkgussinklo.nl



0315-653039



www.lensinkgussinklo.nl



Lensink Gussinklo NVM Makelaars



@lensinkgussinklo



Lensink Gussinklo





Lensink
Gussinklo

makelaardij

Interesse in dit pand?

Neem contact met ons op!



Karsten Gussinklo



06-21 81 17 38

Onze binnendienst



0315-653 039

Erwin Lensink



06-13 07 69 54

Lensink en Gussinklo

Twee Achterhoekse namen die wat ons betreft staan voor een persoonlijke en no-nonsense aanpak.

