



**Lensink  
Gussinklo**

makelaardij

**Hogestraat 75-77**  
7091 CC Dinxperlo

**Te huur**



**Huurprijs**

Hogestraat 75: € 1.200 p.m

Hogestraat 77: € 1.000 p.m.

- Bouwjaar: 1990
- Winkelruimte 160 m<sup>2</sup> v.v.o
- Winkelruimte 130 m<sup>2</sup> v.v.o.

- Goede bereikbaarheid
- Midden in het centrum
- Parkeren directe omgeving

**Wordt dit uw  
nieuwe pand?**

**Wij zijn...**

Lensink Gussinklo Makelaardij

info@lensinkgussinklo.nl

0315-653039

# OMSCHRIJVING

## Adres

Hogestraat 75 en 77 te Dinxperlo

## Algemeen

Te huur: twee winkelruimten vanaf 130 m<sup>2</sup> v.v.o. tot 290 m<sup>2</sup> v.v.o. De winkelruimten zijn ook geschikt voor kantoorgebruik. Een verhuur van beide ruimten als één geheel is bespreekbaar.

## Ligging

De winkelruimten zijn gelegen in het centrum van Dinxperlo, een mooie grensplaats in de Achterhoek. De winkelruimten zijn gelegen naast een Aldi supermarkt en tegenover de Zeeman. In het centrum van Dinxperlo is een divers winkelbestand met diverse lokale middenstanders maar ook is er een Action, Hema, Kruidvat en een Ter Stal winkel. Tijdens de wekelijkse markt op vrijdag wordt de grensplaats Dinxperlo zeer druk bezocht door Nederlanders en Duitsers.

## Bereikbaarheid

Het object is goed bereikbaar en in de directe omgeving zijn er voldoende parkeermogelijkheden.

## Bouwperiode

De drie aangesloten winkelunits zijn oorspronkelijk in 1990 gebouwd. De nieuwe eigenaar gaat de winkelruimte nog voorzien van nieuwe goed geïsoleerde winkelpuien, meer eenheid in de uitstraling aan de buitenzijde en het bestaande slecht geïsoleerde platte dak voorzien van goede isolatie en een nieuwe dakbedekking.

## Vloeroppervlakte

Het object beschikt over onderstaande metrages:

Hogestraat 75: - Winkelruimte ca. 160 m<sup>2</sup> v.v.o. en frontbreedte van ca. 647 cm.

Hogestraat 77: - Winkelruimte ca. 130 m<sup>2</sup> v.v.o. en frontbreedte van ca. 630 cm.

Hogestraat 75 en 77: - Winkelruimten ca. 290 m<sup>2</sup> v.v.o. en frontbreedte ca. 1.277 cm.

## Parkeren

In de directe omgeving zijn er voldoende openbare parkeermogelijkheden aanwezig.

## Bestemmingsplan

Kern Dinxperlo 2012, bestemming "Centrum - Aanloopgebied" en "Waarde-Archeologie dorpskern 1850". 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.

## Opleveringsniveau

- Nieuwe geïsoleerde winkelpuien;
- Bestaande systeemplafonds v.v. inbouwverlichting;
- Bestaande verwarmingssystemen middels cv-installatie en radiatoren;
- Pantryblok;
- Toilet.

# OMSCHRIJVING

## Kernpunten

- Goede bereikbaarheid;
- Midden in het winkelcentrum van Dinxperlo gelegen;
- Nieuw Centrumplan Dinxperlo in voorbereiding ([www.centrumdinxperlo.nl](http://www.centrumdinxperlo.nl));
- Parkeren in de directe omgeving.

## Huurprijs

Hogestraat 75 € 1.200,-- per maand excl. btw.

Hogestraat 77 € 1.000,-- per maand excl. btw.

## Aanvaarding

De Hogestraat 75 is beschikbaar per 01-01-2024 en de Hogestraat 77 per direct.

## Gas, water en elektra

De huurder(s) zal voor eigen rekening 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. Huurcontracten met een eventuele breakoptie 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-prijsindexcijfer 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.



# KENMERKEN

*Voldoet dit aan uw wensen?*

## ALGEMEEN

Status	Beschikbaar
Vraagprijs	Hogestraat 75 € 1.200,-- per maand excl. btw. Hogestraat 77 € 1.000,-- per maand excl. btw.
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1990
BTW van toepassing	Ja
Bestemming	Winkelruimte

## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	Dinxperlo
Sectie en nummer	A
Perceel	6119
Perceelgrootte	525 m <sup>2</sup>

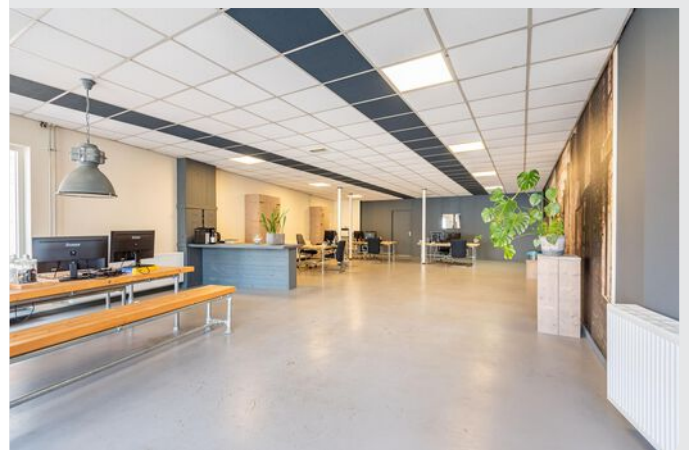
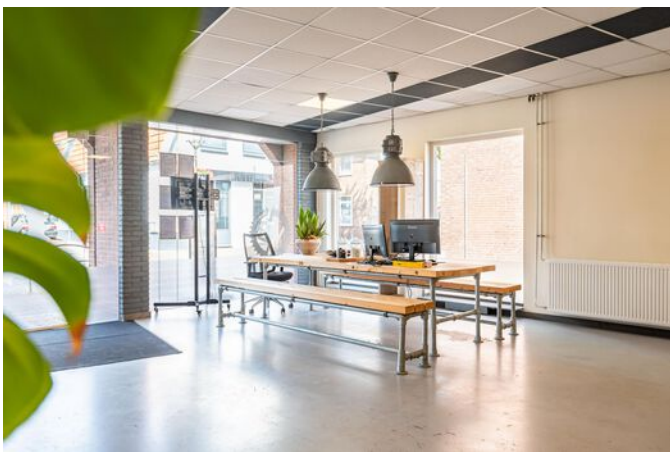
## GEBOUWDETAILS

In units vanaf	130 m <sup>2</sup>
Verkoop vloeroppervlakte	290 m <sup>2</sup>
Frontbreedte	1277 cm
Showroom	Ja
Welstandsklasse	A2
Onderhoud binnen	Redelijk tot goed
Onderhoud buiten	Goed

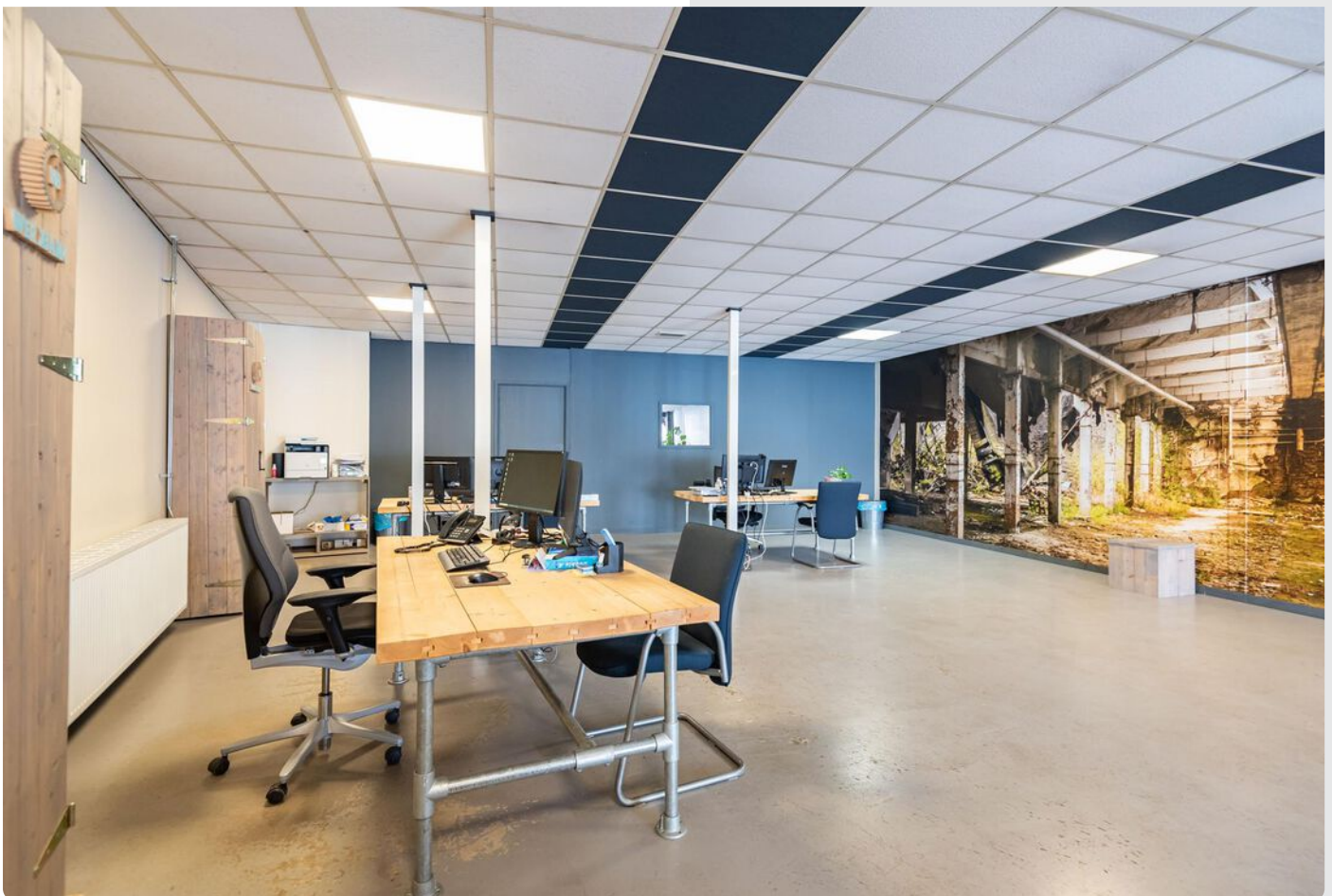












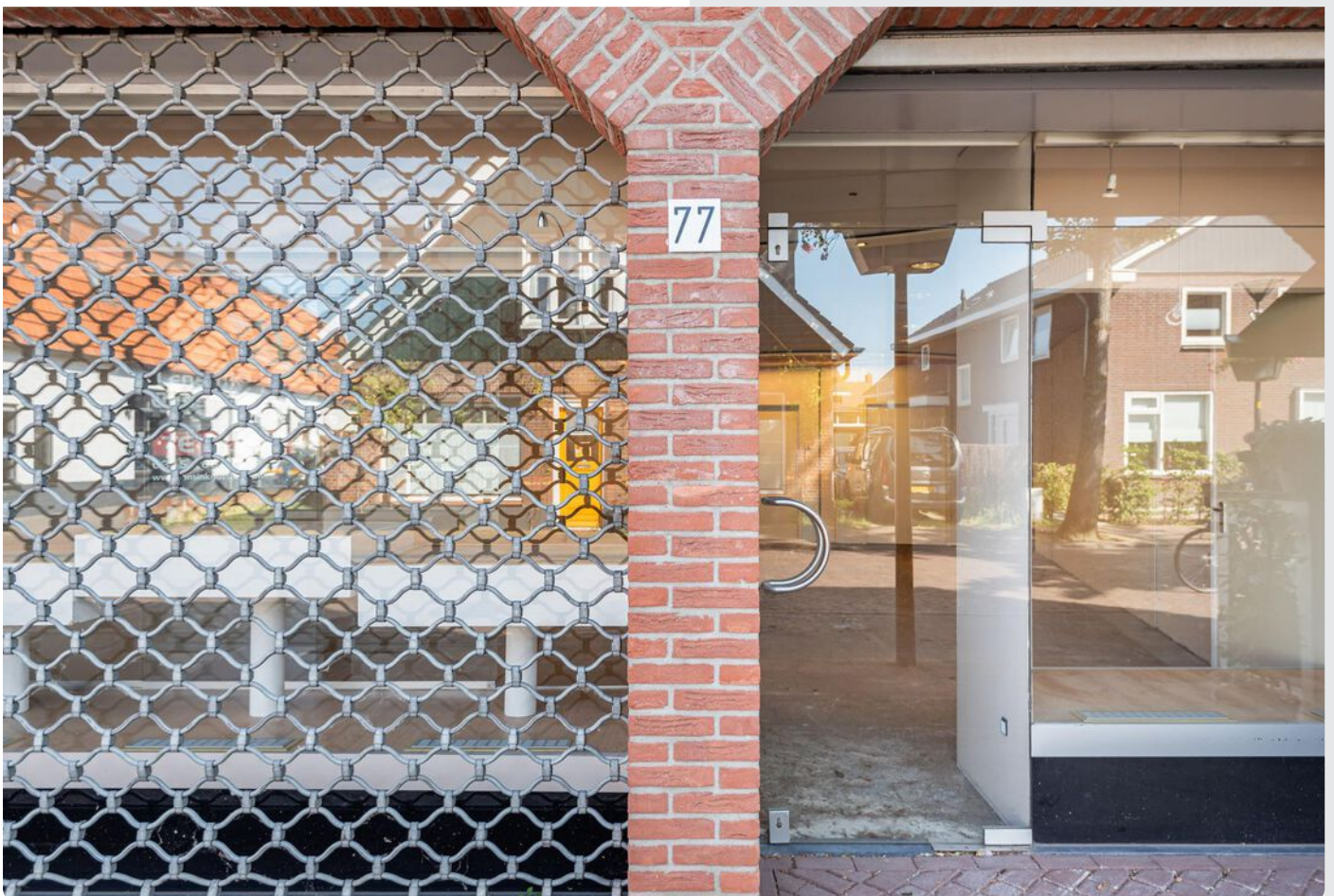




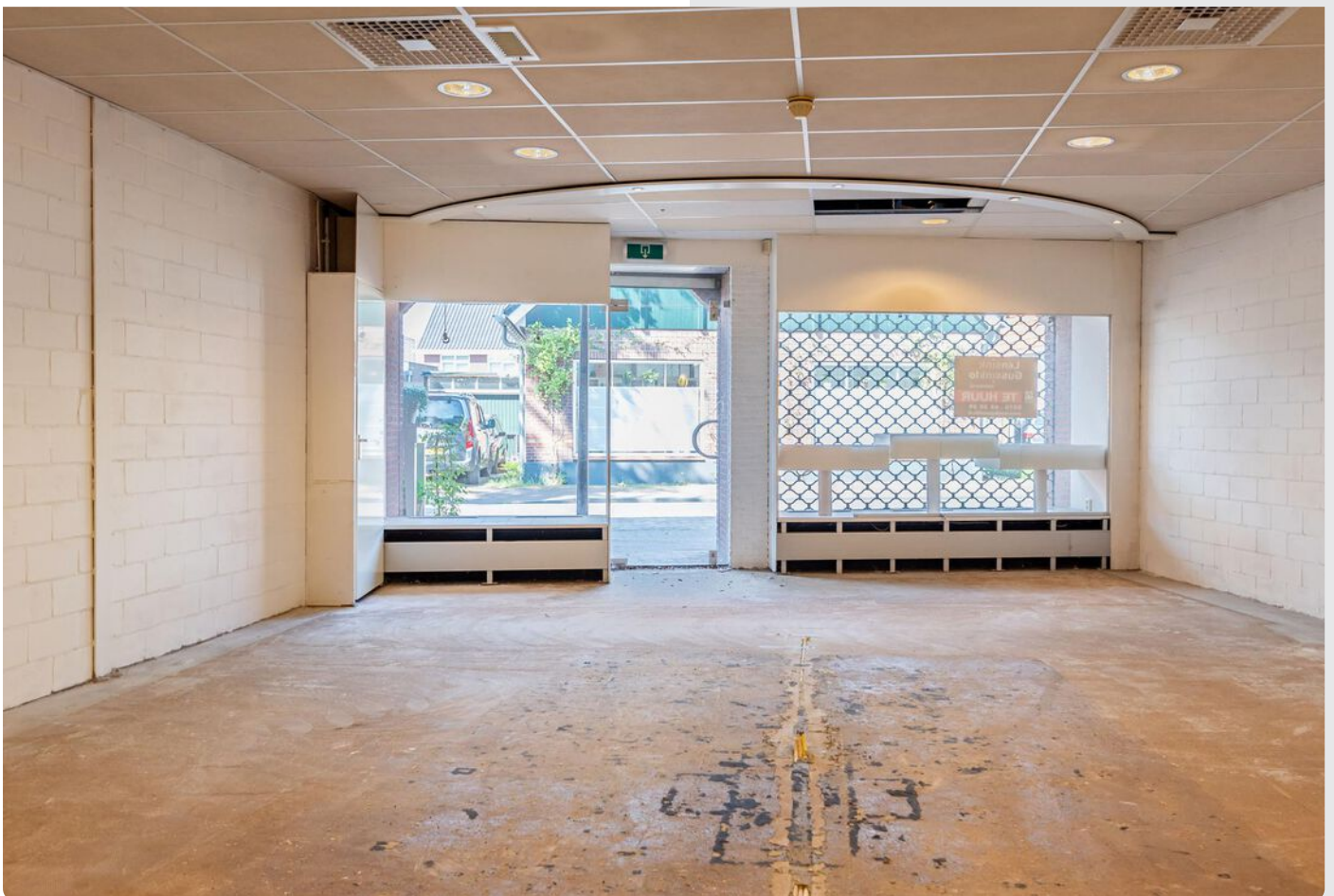


























# PLATTEGROND



# KADASTER

Uittreksel Kadastrale Kaart



0 m 5 m 25 m

<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> 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>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Dinxperlo</p> <p>Stectie A</p> <p>Perceel 6119</p>	
---	---	--

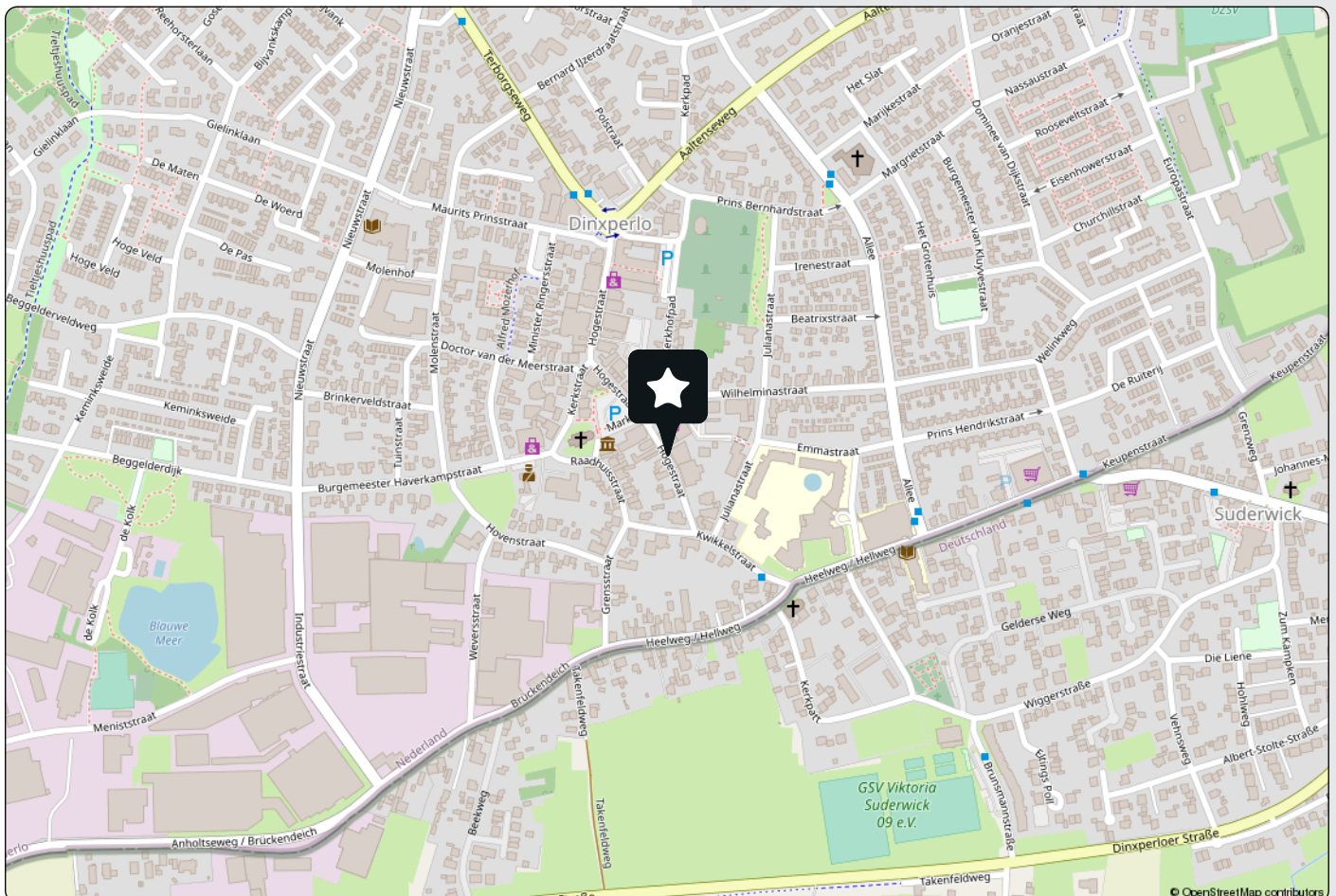
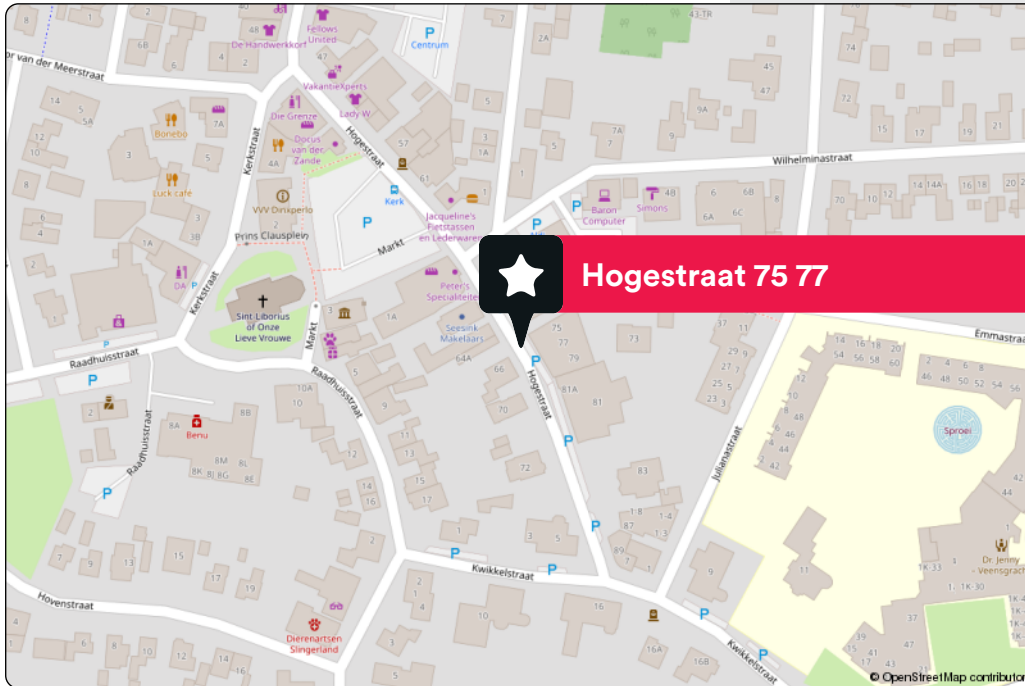
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# LOCATIE

Werkt u  
binnenkort op  
deze locatie?

Op de kaart: 7091 CC, Dinxperlo





# BESTEMMINGSPLAN

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

**PLEKINFO** DOCUMENTEN KENMERKEN

**230911.1, 430873.4**

**Enkelbestemming**  
Centrum - Aanloopgebied

**Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie dorpskern 1850

**Bouwvlak**

**Funcieaanduiding**  
detailhandel

**Maatvoering**  
o maximum bouwhoogte: 11 m  
o maximum goothoogte: 7 m

**Ruimtelijkeplannen.nl**

ADRES: Hogestraat 77, Dinxperlo

PLAANAAM OF -RUIMMER: X Q

Hogestraat 77, 7091CC Dinxperlo

GEMEENTE (3): PROVINCIE (5): RUK (29)

**BESTEMMINGSPLANNEN**

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

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

**STRUCTUURVISIES**

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

Verberg plannen

20 m



# BESTEMMINGSPLANREGELS

## Artikel 9 Centrum - Aanloopgebied

- [9.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [9.2 Bouwregels](#)
- [9.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [9.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [9.5 Wijzigingsbevoegdheid](#)

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - Aanloopgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ambachtelijke bedrijven, met inachtneming van het volgende;
  1. uitsluitend ambachtelijke bedrijven uit categorie 1 of 2 van de bij deze regels gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, alsmede de bedrijven die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan aanwezig zijn;
  2. in afwijking van het voorgaande is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' ook een garagebedrijf toegestaan;
- b. dienstverlening;
- c. kantoor;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. hotel- en pensionaccommodaties, alsmede bed & breakfast;
- f. ondergeschikte detailhandel, met dien verstande dat;
  1. in afwijking van het voorgaande ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' ook zelfstandige detailhandel is toegestaan;
  2. in afwijking van het voorgaande volumineuze detailhandel is toegestaan;
- g. ondersteunende horeca;
- h. wonen, met dien verstande dat:
  1. indien op de begane groundbouwlaag een woning aanwezig is, het niet is toegestaan de overige centrumfuncties op de verdieping(en) boven de woonfunctie uit te oefenen;
- i. het gebruik van een gedeelte van de woning en bij de woning behorende bouwwerken ten behoeve van een kantoor- en praktijkruimte is toegestaan, met dien verstande dat het gebruikte oppervlak niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- j. parkeervoorzieningen;

met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, paden e.d.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid [9.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen, met dien verstande dat voor woningen het volgende geldt:
  1. per bouwperceel één woning is toegestaan dan wel zoveel meer als bestaand;
  2. dit aantal mag worden verhoogd tot ten hoogste vier per bouwperceel met dien verstande dat het maximaal toegestane aantal woningen wordt berekend als volgt:
    - de uitkomst in hele getallen (zonder afronding) van de berekening van  $1/80 \times$  de oppervlakte in m<sup>2</sup> van het perceelsgedeelte dat is gelegen binnen het bouwvlak van de desbetreffende bestemming, behoudens indien op de verbeelding anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.



# BESTEMMINGSPLANREGELS

## 9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 9.2.1 sub a genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', 100 bedragen.
- c. de goothoogte en/ of bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de gevelbreedte van het hoofdgebouw mag aan de wegzijde niet meer bedragen dan 20 m;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.

## 9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de in lid 9.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - achtererf';
- b. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - achtererf' mag, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)', per bouwperceel niet meer bedragen dan 70;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. in afwijking van het voorgaande geldt dat de bouwhoogte van een overkapping niet meer dan 5 m mag bedragen.

## 9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 9.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevels dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen, mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

## 9.3 Afwijken van de bouwregels

### 9.3.1 Overschrijding bouwgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 9.2.2 voor het overschrijden van de bouwgrenzen door een hoofdgebouw tot maximaal 3 m, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de in het bouwvlak opgenomen 'maximale goot- en bouwhoogte';

mits geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## 9.4 Specifieke gebruiksregels

### 9.4.1 Nadere detaillering verboden gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 9.1 wordt in ieder geval gerekend:



# BESTEMMINGSPLANREGELS

- a. het gebruik van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - achtererf' voor een zelfstandige centrumfunctie;
- b. een supermarkt;
- c. een asielzoekerscentrum, crematorium, opvang van dieren, justitiële inrichting of militaire zaken.

## 9.5 Wijzigingsbevoegdheid

### 9.5.1 Verwijderen aanduiding 'detailhandel'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'detailhandel', indien de detailhandel ter plaatse is beëindigd.

## Artikel 33 Waarde - Archeologie dorpskern 1850

- [33.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [33.2 Bouwregels](#)
- [33.3 Nadere eisen](#)
- [33.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)
- [33.5 Wijzigingsbevoegdheid](#)

### 33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie dorpskern 1850' 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.

### 33.2 Bouwregels

#### 33.2.1 Algemeen

Op de in lid [33.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken voor zover deze zijn toegestaan voor de in lid [33.1](#) 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 100 m<sup>2</sup> 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.



# BESTEMMINGSPLANREGELS

## 33.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 33.2.1 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.

## 33.2.3 Uitzonderingen bouwregels

Het bepaalde onder 33.2.1 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 100 m<sup>2</sup> 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.

## 33.3 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.

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

### 33.4.1 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 100 m<sup>2</sup>;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, 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 heiverken 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.

### 33.4.2 Uitzonderingen

Het onder 33.4.1 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;

# BESTEMMINGSPLANREGELS

- d. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

### 33.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 33.4.1 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.

### 33.4.4 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:
  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 33.4.1 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.

### 33.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie dorpskern 1850' 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.



# ENERGIELABEL

Energielabel utiliteitsbouw

 Registratienummer  
752299270

 Datum registratie  
30-08-2021

 Geldig tot  
25-08-2031

 Status  
Definitief

## Dit gebouw heeft energielabel

# C



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
Gevels	+/- + ++	Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja	nee	ja
Gevelpanelen	n.v.t.	Warm water	Elektrische boiler	nee	ja	nee	ja
Daken	+/- + ++	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja	nee	ja
Vloeren	+/- + ++	Koeling	Geen koeling	nee	ja	nee	ja
Ramen	- +/- + ++	Verlichting	3,5 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee	ja	nee	ja
Buitendeuren	- +/- + ++	Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja	nee	ja

 Dit gebouw wordt verwarmd via een  
aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

### Over dit gebouw

**Adres**

 Hogestraat 75  
7091CC Dinxperlo  
BAG-ID: 0197010000033686

**Bouwjaar**

1990

**Compactheid**

2,92

**Gebruiksoppervlakte**

 163 m<sup>2</sup>
**Detailaanduiding**
**Gebruiksfunctie**

100% Kantoor

### Opnamedetails

**Naam**

Ralph van Wilderen

**Certificaathouder**

Search Ingenieursbureau B.V.

**Inschrijfnummer**

K107823

**KvK-nummer**

16078863

**Soort opname**

Basisopname

**Certificerende instelling**

Kiwa N.V.

**Examennummer**

60209



# ENERGIELABEL

Energielabel utiliteitsbouw

 Registratienummer  
325458790

 Datum registratie  
31-08-2021

 Geldig tot  
25-08-2031

 Status  
Definitief

## Dit gebouw heeft energielabel

# C



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
Gevels	+/- + ++	Verwarming	CR-ketel	nee	ja	nee	ja
Gevelpanelen	n.v.t.	Warm water	Elektrische boiler	nee	ja	nee	ja
Daken	+/- + ++	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja	nee	ja
Vloeren	+/- + ++	Koeling	Geen koeling	nee	ja	nee	ja
Ramen	- +/- + ++	Verlichting	30,0 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen	nee	ja	nee	ja
Buitendeuren	- +/- + ++	Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja	nee	ja

 Dit gebouw wordt verwarmd via een  
aardgas aansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

### Over dit gebouw

**Adres**

 Hogestraat 77  
7091CC Dinxperlo  
BAG-ID: 0197010000033687

**Bouwjaar**

1990

**Compactheid**

2,52

**Gebruiksoppervlakte**

 125 m<sup>2</sup>
**Detailaanduiding**
**Gebruiksfunctie**

100% Winkel

### Opnamedetails

**Naam**

Ralph van Wilderen

**Certificaathouder**

Search Ingenieursbureau B.V.

**Inschrijfnummer**

K107823

**KvK-nummer**

16078863

**Soort opname**

Basisopname

**Certificerende instelling**

Kiwa N.V.

**Examennummer**

60209





# 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 mogelijkterwijs 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](http://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.







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.

