



**Lensink  
Gussinklo**  
makelaardij

**Helmkamp 35**  
7091 HR Dinxperlo

**Te huur**



Unit 1B: € 350,-- all-in p/m  
Unit 1C: € 400,-- all-in p/m  
Unit 2A: € 450,-- all-in p/m

Vanaf 29 m<sup>2</sup> tot max. 99 m<sup>2</sup>  
kantoorruimte verdeeld over  
3 units

Representatieve turn-key  
kantoorunits met flexibele  
huurtermijnen

**Wordt dit uw  
nieuwe pand?**

**Wij zijn...**

Lensink Gussinklo Makelaardij

info@lensinkgussinklo.nl

0315-653039

# OMSCHRIJVING

## Adres

Helmkamp 35/35abc te Dinxperlo

## Algemeen

Te huur representatieve turn-key kantoorunits. De kantoorunits zijn gelegen op de eerste en tweede verdieping met een oppervlakte variërend rond de 30 m<sup>2</sup> tot 36 m<sup>2</sup> of gecombineerd 65 m<sup>2</sup>. In het gebouw zijn onder andere gevestigd Maas dak- en wandbeplating, Pulsief, Ter Voert Media en Ben the Spiceman.

## Ligging

Gelegen aan een drukke invalsweg van het bedrijventerrein "De Rietstap" te Dinxperlo. Het bedrijfsgebouw is goed bereikbaar en op ca. 5 autominuten verwijderd van de autosnelweg Arnhem/Oberhausen(A3/A12).

## Bereikbaarheid

Het object is zeer goed bereikbaar en 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

- Bouwjaar oorspronkelijk 1997;
- Verbouwd en uitgebreid in 2001-2003;
- Gerenoveerd en verduurzaamd tussen 2019-2023.

## Vloeroppervlakte per unit

- Unit V1B gelegen op de 1e verdieping, groot ca. 29 m<sup>2</sup> vvo.
- Unit V1C gelegen op de 1e verdieping, groot ca. 36 m<sup>2</sup> vvo.
- Unit V2A gelegen op de 2de verdieping, groot ca. 34 m<sup>2</sup> vvo. VERHUURD

## Globale indeling kantoorgebouw

Entree, centrale hal met trappenhuis, per verdieping centrale overloop, keukenblok en toiletgroep.

## Parkeren

Op het eigen terrein zijn meerdere parkeerplaatsen aanwezig.

## 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.

## Leveringen en Diensten:

- Schoonmaakkosten van de kantoorunits, algemene ruimten en toiletten;
- Schoonmaakkosten beglazing binnen- en buitenzijde 2x per jaar;
- Onderhoud en periodieke controle van alle installaties;
- Onderhoud van de entree voorziening;

# OMSCHRIJVING

- Onderhoud parkeerplaatsen en terrein inrichting/groenvoorziening t.b.v. parkeren;
- Verbruik elektra, gas en waterverbruik inclusief vastrecht van de algemene ruimten;
- Verbruik elektraverbruik inclusief vastrecht kantoorunit;
- Verbruik waterverbruik inclusief vastrecht kantoorunit;
- Onderhoud brandmeldsysteem;
- Onderhoud en abonnement alarmsysteem;
- Abonnement meldkamer doormelding;
- Administratiekosten van de hierboven vermelde werkzaamheden en diensten.

## Voorzieningen algemene ruimte:

- Centrale entree met wachtruimte;
- Belpaneel met intercom met duidelijke vermelding gebruikers;
- Systeemplafonds v.v. ledverlichting;
- Wand en vloerafwerking;
- Verwarming;
- Koeling;
- Lift(optioneel);
- Toiletgroepen per verdieping;
- Pantry per verdieping.

## Voorzieningen units:

- Systeemplafonds v.v. ledverlichting;
- Wand en vloerafwerking;
- Verwarming middels airco units;
- Koeling middels airco units;
- Mechanische ventilatie;
- Kabelgoten v.v. data aansluiting en internet.

## Huurprijs

Unit V1B: gelegen op de 1e verdieping € 350,-- all-in en excl. btw. per maand.

Unit V1C: gelegen op de 1e verdieping € 400,-- all-in en excl. btw. per maand.

Unit V2A: gelegen op de 2de verdieping € 450,-- all-in en excl. btw. per maand. VERHUURD

De hierboven gemelde huurprijzen zijn per maand en zijn all-in prijzen en exclusief btw.

## Aanvaarding

Per direct

## Gas, water en elektra

Zit middels een maandelijks vast bedrag in de all-in huurprijs verrekend.

## 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.

# OMSCHRIJVING

## 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

Flexibele huurcontracten met een minimale looptijd van één jaar en opzegtermijn van 3 maanden.

## 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 1 maand 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 **A**

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
Vraagprijs	Unit V1B: € 350,-- all-in en excl. btw. per maand Unit V1C: € 400,-- all-in en excl. btw. per maand Unit V2A: € 450,-- all-in en excl. btw. per maand
Aanvaarding	Per direct
Bouwjaar	1997
BTW van toepassing	Ja
Bestemming	Kantoorruimte

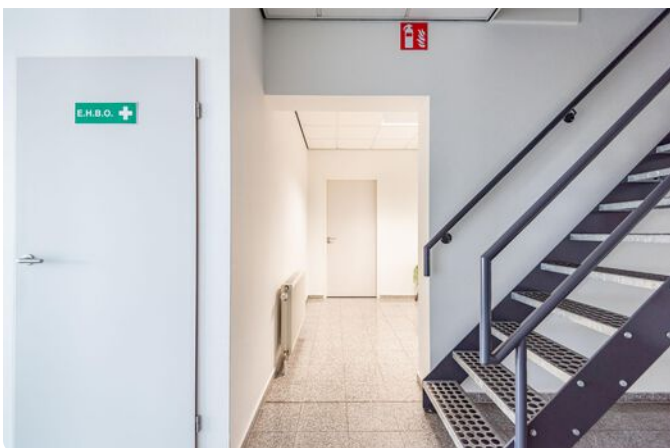
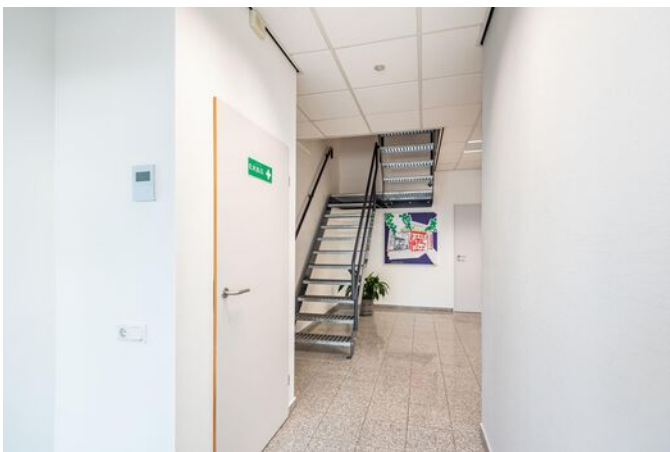
## KADASTRALE GEGEVENS

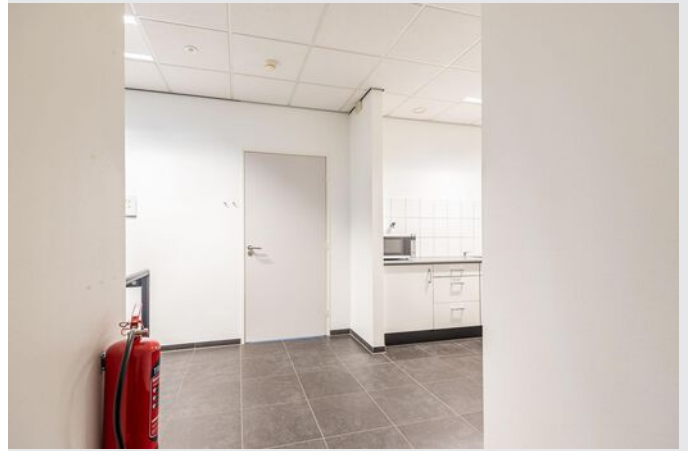
Gemeente	Dinxperlo
Sectie en nummer	F
Perceel	1452, 1453 en 1454
Perceelgrootte	1.353 m <sup>2</sup>

## GEBOUWDETAILS

In units vanaf	29 m <sup>2</sup>
Verhuur vloeroppervlakte totaal	99 m <sup>2</sup>
Aantal verdiepingen	3
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Parkeren Aantal niet overdekt	16

















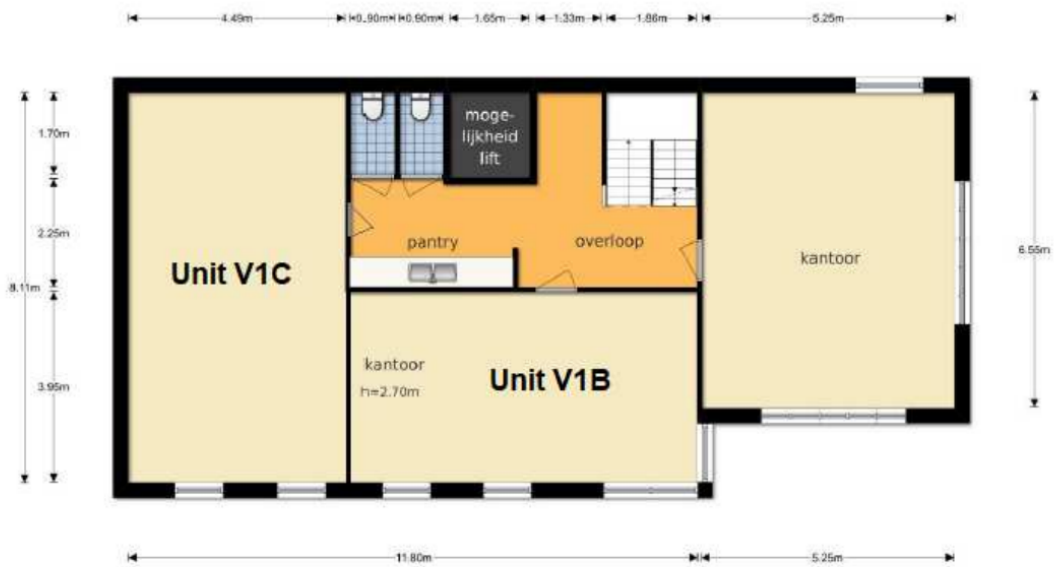
# Begane grond

## PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © www.sjlectecra.nl

**PLATTEGROND**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © www.objectenco.nl

**PLATTEGROND**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © www.objectenco.nl

# KADASTER

Kadastrale kaart



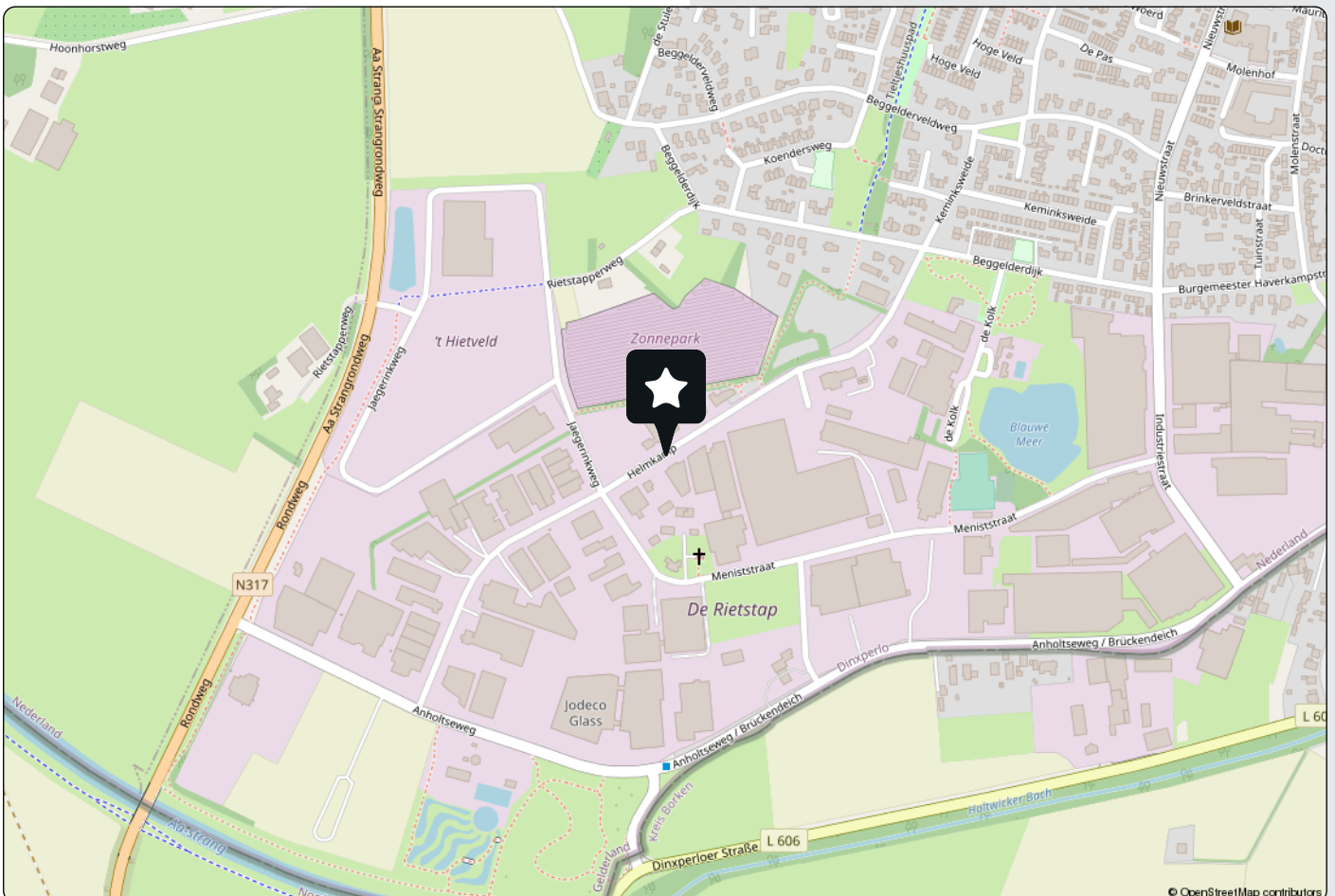
<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens - - - Voorlopige kadastrale grens · · · · · Administratieve kadastrale grens — Bebauwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dinxperlo Sectie F Perceel 1452</p> <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.</p>	
---	---	--



# LOCATIE

Werkt u  
binnenkort op  
deze locatie?

Op de kaart: 7091 HR, Dinxperlo



# BESTEMMINGSPLAN

**Ruimtelijkeplannen.nl**

ADRES:

PLAANAAM OF -NUMMER:

**Heimkamp 35, Dinxperlo**

**Heimkamp 35, 7091 HR Dinxperlo**

GENEENTE (3) PROVINCIE (5) RIJK (29) **OPEN KEUZEHUP**

**BESTEMMINGSPLANNEN**

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

- R Voorbereidingsbesluit, hyper-scale 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

📍 229859, 430599.8

▭ Enkelbestemming bedrijventerrein

+ Dubbelbestemming  
Waarde - Archeologie gematigd

▭ Bouwvlak

+ Functieaanduiding  
bedrijf tot en met categorie 3.1

+ Maatvoering  
maximum bouwhoogte: 12 m

+ Maatvoering  
maximum bebouwingspercentage  
terrein: 80%

20 m

# BESTEMMINGSPLANREGELS

## Artikel 7 Bedrijventerrein

- [7.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [7.2 Bouwregels](#)
- [7.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [7.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [7.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met inachtneming van het volgende:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' zijn uitsluitend bedrijven uit categorie 1 en 2 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn uitsluitend bedrijven uit categorie 1, 2 en 3.1 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' zijn uitsluitend bedrijven uit categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' zijn uitsluitend bedrijven uit categorie 1, 2, 3.1, 3.2. en 4.1. van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan;

met dien verstande dat in aanvulling op het voorgaande ter plaatse van de onderstaande aanduidingen naast de op grond van sub 1 t/m 3 toegestane bedrijven eveneens de volgende bedrijven zijn toegestaan:

- een bedrijf in afvalwaterbehandeling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - afvalwaterbehandeling';
  - een gasflessenvulstation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - gasflessenvulstation';
  - een keukenbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - keukenbedrijf';
  - een bedrijf in lijm en plakmiddelen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - lijm- en plakmiddelenfabriek';
- b. verkooppunt motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
    1. een verkooppunt van motorbrandstoffen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
    2. de verkoop van lpg uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
    3. een vulpunt LPG is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg' toegestaan;
  - c. kantoren;
  - d. detailhandel;
  - e. een sportcentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum';
  - f. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
  - g. horeca in horecacategorie 3 en 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
  - h. een evenemententerrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
  - i. het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' mag uitsluitend worden bebouwd indien binnen het aanduidingsvlak een ontsluitingsweg wordt gerealiseerd met een minimale breedte van 5 m;

# BESTEMMINGSPLANREGELS

met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, erven, terreinen, beplanting, parkeer- en nutsvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, en met inachtneming van het bepaalde in 7.4.

## 7.2 Bouwregels

### 7.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd:

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

### 7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 7.2.1 sub a genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. 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, met dien verstande dat:
  1. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet minder, danwel meer, bedragen dan aangegeven;
- d. voor zover een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is opgenomen, mag het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 5 m bedragen;
- f. 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;
- g. de inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 750 m<sup>3</sup> bedragen.

### 7.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de in lid 7.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen het volgende geldt:
  1. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', alsmede maximaal 15 m buiten de aanduidingsgrens, met dien verstande dat de bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan op minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
  2. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  3. de goothoogte van aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m bedragen;
  4. de bouwhoogte van aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag maximaal 6 m bedragen;
  5. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen;
  6. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag maximaal 5 m bedragen.

### 7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

# BESTEMMINGSPLANREGELS

Voor het bouwen van de in lid 7.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen 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.

## 7.3 Afwijken van de bouwregels

### 7.3.1 Omgevingsvergunning afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 7.2.2 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.

### 7.3.2 Omgevingsvergunning bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 7.2.2 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.

### 7.3.3 Omgevingsvergunning bouwhoogte bedrijfsinstallaties

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 7.2.2 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.

## 7.4 Specifieke gebruiksregels

### 7.4.1 Nadere detaillering verboden gebruik: detailhandel

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.1 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;
- b. detailhandel bij een verkooppunt motorbrandstoffen (tankshop), met dien verstande dat de oppervlakte in gebruik voor detailhandel niet meer mag bedragen dan 75 m<sup>2</sup>;

# BESTEMMINGSPLANREGELS

- c. detailhandel in fietsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - fietsenhandel'.

## 7.4.2 Nadere detaillering gebruik: kantoren

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.1 wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken voor kantoren, met uitzondering van:

- a. niet-zelfstandige kantoren.

## 7.4.3 Nadere detaillering verboden gebruik: geluidzoneringsplichtige inrichtingen

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.1, 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', een en ander met uitzondering van bestaande geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

## 7.4.4 Nadere detaillering verboden gebruik: bevi-inrichtingen

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.1, worden in ieder geval begrepen: Bevi-inrichtingen, met dien verstande dat bestaande Bevi-inrichtingen zijn toegestaan.

## 7.4.5 Nadere detaillering verboden gebruik: opslag in open lucht

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.1, 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.

## 7.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 7.5.1 Omgevingsvergunning toestaan vergelijkbare bedrijven

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 7.1 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.

### 7.5.2 Omgevingsvergunning zelfstandige kantoor

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 7.4.2 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;
- b. de vloeroppervlakte van de kantoorfunctie mag niet meer bedragen dan 1200 m<sup>2</sup>.

### 7.5.3 Omgevingsvergunning volumineuze detailhandel

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.4.1 teneinde detailhandel in volumineuze goederen met een minimale vloeroppervlakte van 1500 m<sup>2</sup>, alsmede ondergeschikte verkoop van nevenproducten tot maximaal 10 % van het verkoopvloeroppervlak, toe te staan, mits wordt voldaan aan het volgende:

# BESTEMMINGSPLANREGELS

- 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.

#### 7.5.4 Omgevingsvergunning Bevi-inrichting

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [7.4.4](#) 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.

## 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.

### 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 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

# BESTEMMINGSPLANREGELS

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 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.

### 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

#### 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 m<sup>2</sup>;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2500 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.

#### 34.4.2 Uitzonderingen



# BESTEMMINGSPLANREGELS

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:
  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

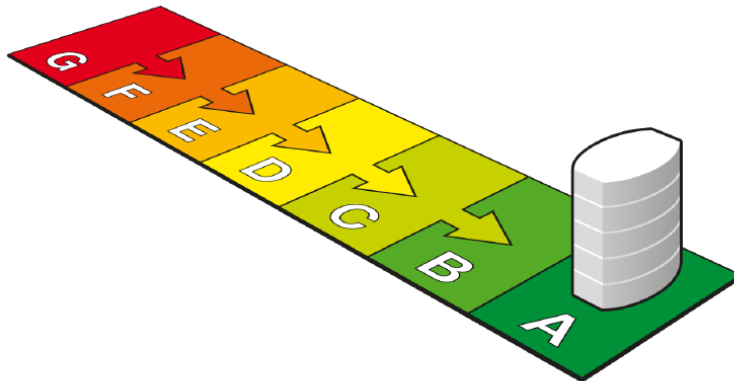
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie gematigd' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig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

# ENERGIELABEL

## Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

# A

(zie toelichting in bijlage)



## Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Helmkamp 35 Dinxperlo

Kantoorfunctie

(zie de bijlage voor de samenstelling)

### Gebruiksoppervlak

589.5 m<sup>2</sup>

### Naam adviseur

A.J. Pijl

### Adviesbedrijf

Energieadvies voor uw bedrijf B.V.

### Opnamedatum

05-03-2019

### Examenummer

52417

### Inschrijfnummer

IKB0162

### Energie label geldig tot

05-03-2029

### Handtekening

### KvK-nummer

65361040

### Afmeldnummer

430651480

[energielabelvooruwbedrijf.nl](http://energielabelvooruwbedrijf.nl)

### Straat (zie bijlage)

Helmkamp

### Nummer/toevoeging

35

### Postcode

7091HR

### Woonplaats

Dinxperlo

### Volgnummer gebouw

Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel?

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

## Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m<sup>2</sup>), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m<sup>2</sup>), gas (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) en warmte (GJ/m<sup>2</sup>).
- De CO<sub>2</sub>-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m<sup>2</sup>).

## 758,6 MJ/m<sup>2</sup>

(megajoules)

## 41,9 kg/m<sup>2</sup>

(CO<sub>2</sub>-emissie)

35,8 kWh/m<sup>2</sup> (elektriciteit)

12,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (gas)

0 GJ/m<sup>2</sup> (warmte)



# 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 beroepsstrainingen 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?



### Taxatierrapport

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.

