

TE HUUR



Ambachtsstraat 32, Winterswijk

Huurprijs op aanvraag



Omschrijving

Op bedrijventerrein 'Vèèneslat' gelegen MODERN BEDRIJFSPAND bestaande uit kantoor-/showroomruimte en een bedrijfshal met een totale oppervlakte van circa 1.915 m².

Op eigen terrein zijn aan de voorzijde voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Door de hoogte is dit bedrijfspand ook uitermate geschikt voor volumineuze goederen. Het pand is uitstekend geïsoleerd en heeft een energielabel A++.

Het bedrijfspand bestaat uit:

Kantoor/showroom/magazijn (circa 975 m²)

- representatieve entree met glaswand
- Showroom/ kantoorruimte (begane grond en eerste verdieping)
- aparte spreek-/kantoorkamers
- toiletgroep met wasruimte
- verwarming door middel van een gasgestookte cv-ketel

Bedrijfshal (circa 940 m²)

- toegang bedrijfshal via overheaddeuren (2x)
- hoogte circa 12 meter
- heater

Bestemmingsplan

- Bedrijventerrein Vèèneslat en Misterweg
- bedrijf tot en met categorie 3.2

Huurprijs

- op aanvraag

Parkeren

In overleg kan aan de linkerzijde nog gebruikt gemaakt worden van extra parkeerplaatsen.

Bedrijventerrein Vèèneslat is een bedrijventerrein met een diversiteit aan bedrijven. Het heeft een goede ontsluiting waardoor je snel op de provinciale wegen bent richting Duitsland (A31), Twente (N18) of Doetinchem (A18).

Voor inlichtingen of een afspraak:

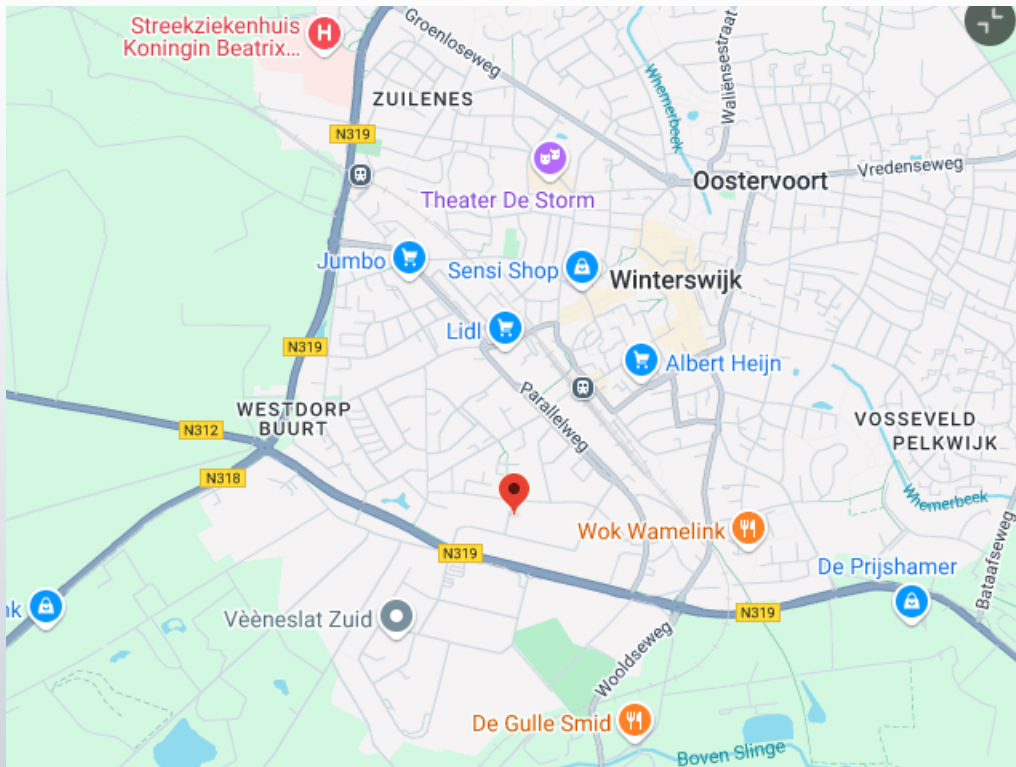
Thoma Post Makelaars, lid NVM
Burg. Bosmastraat 2d, 7101 DG Winterswijk
Telefoonnummer: 0543 - 51 61 51
E-mail: winterswijk@thomapost.nl
Internet: www.thomapost.nl
Contactpersoon: Tom Schreurs RM RT

Ambachtstraat 32 Winterswijk

Kenmerken

Bestemming	Bedrijventerrein	Kadastrale gegevens	Gemeente Winterswijk
Bouwjaar	1980/2000		sectie H nummer 9277
Oppervlakte	1.915 m ²		A1 en A2
Aantal verdiepingen	2		groot: circa 2.000 m ²
Onderhoud binnen	goed		
Onderhoud buiten	goed		

Locatie



Ambachtstraat 32 Winterswijk

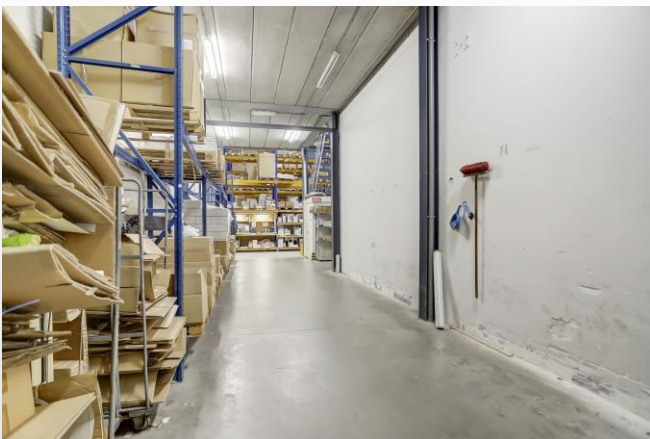
Foto's



Ambachtstraat 32
Winterswijk



Ambachtstraat 32
Winterswijk



Ambachtstraat 32
Winterswijk



Ambachtstraat 32
Winterswijk



Ambachtstraat 32
Winterswijk

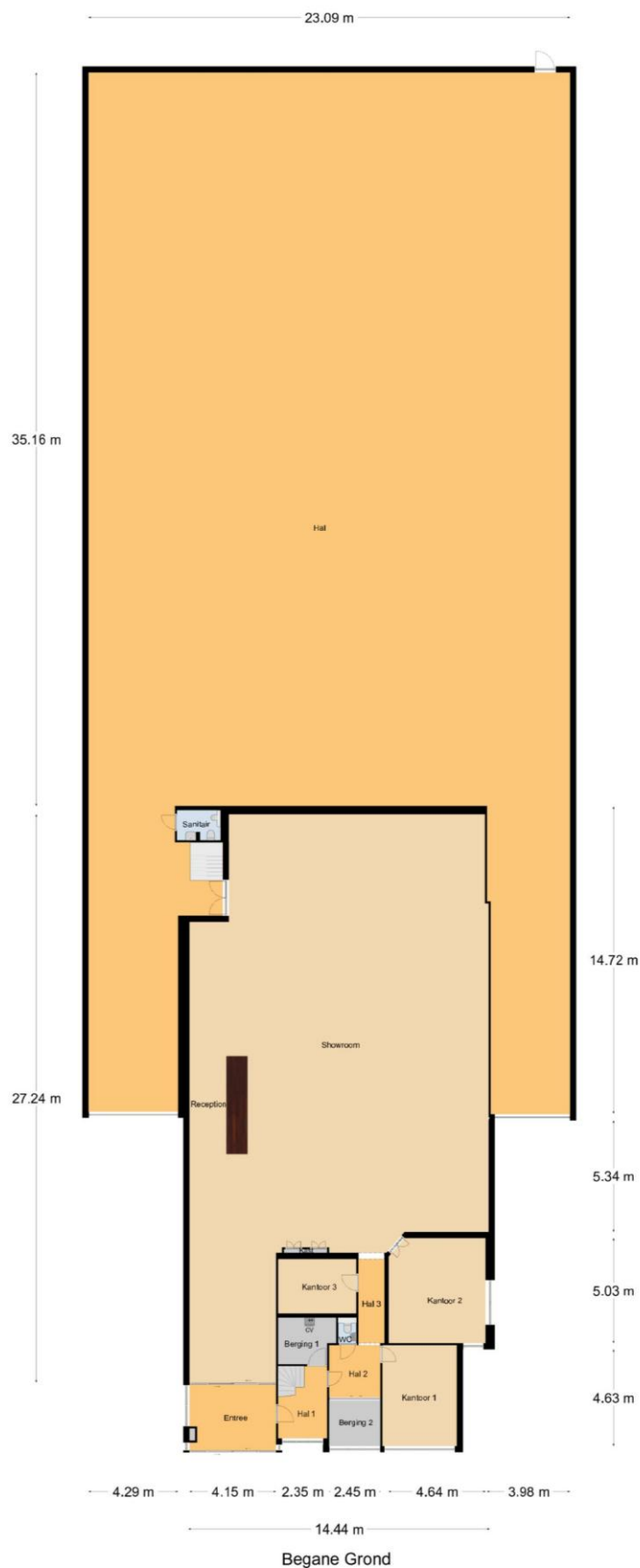


Ambachtstraat 32
Winterswijk



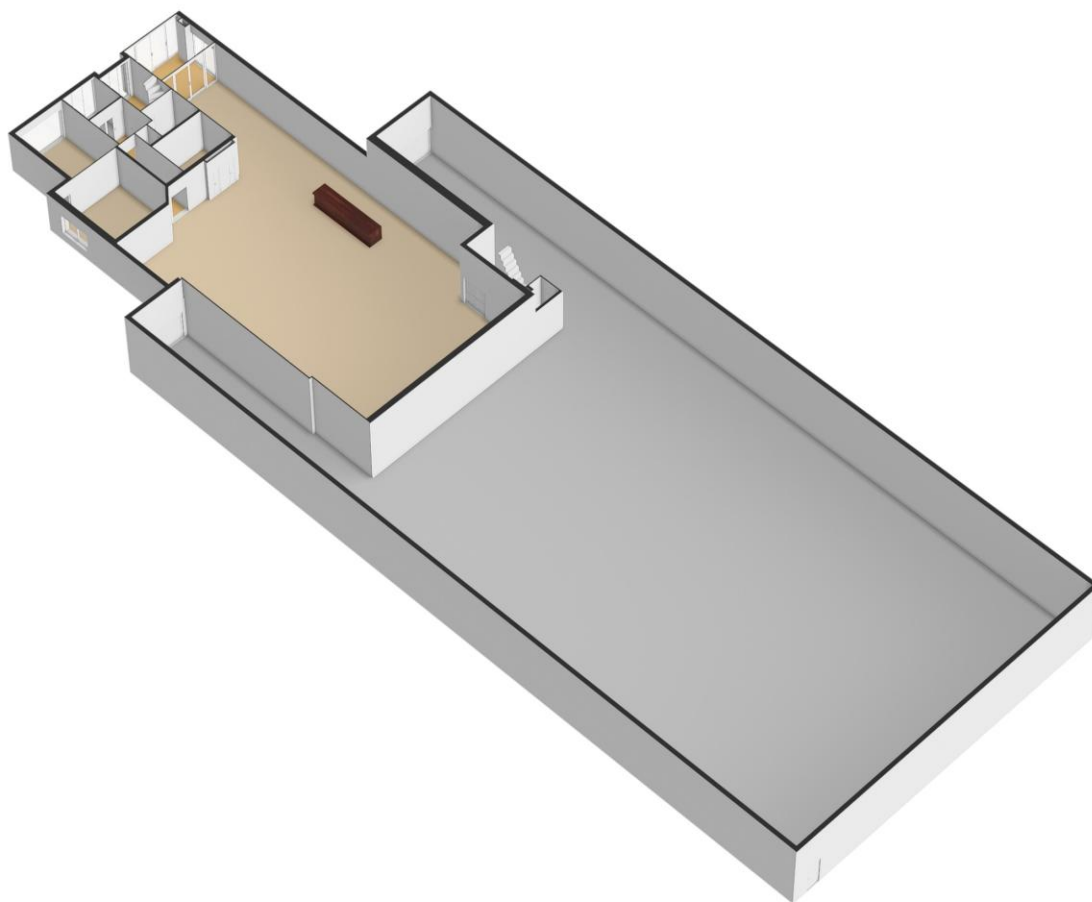
Ambachtstraat 32 Winterswijk

Plattegrond Begane grond



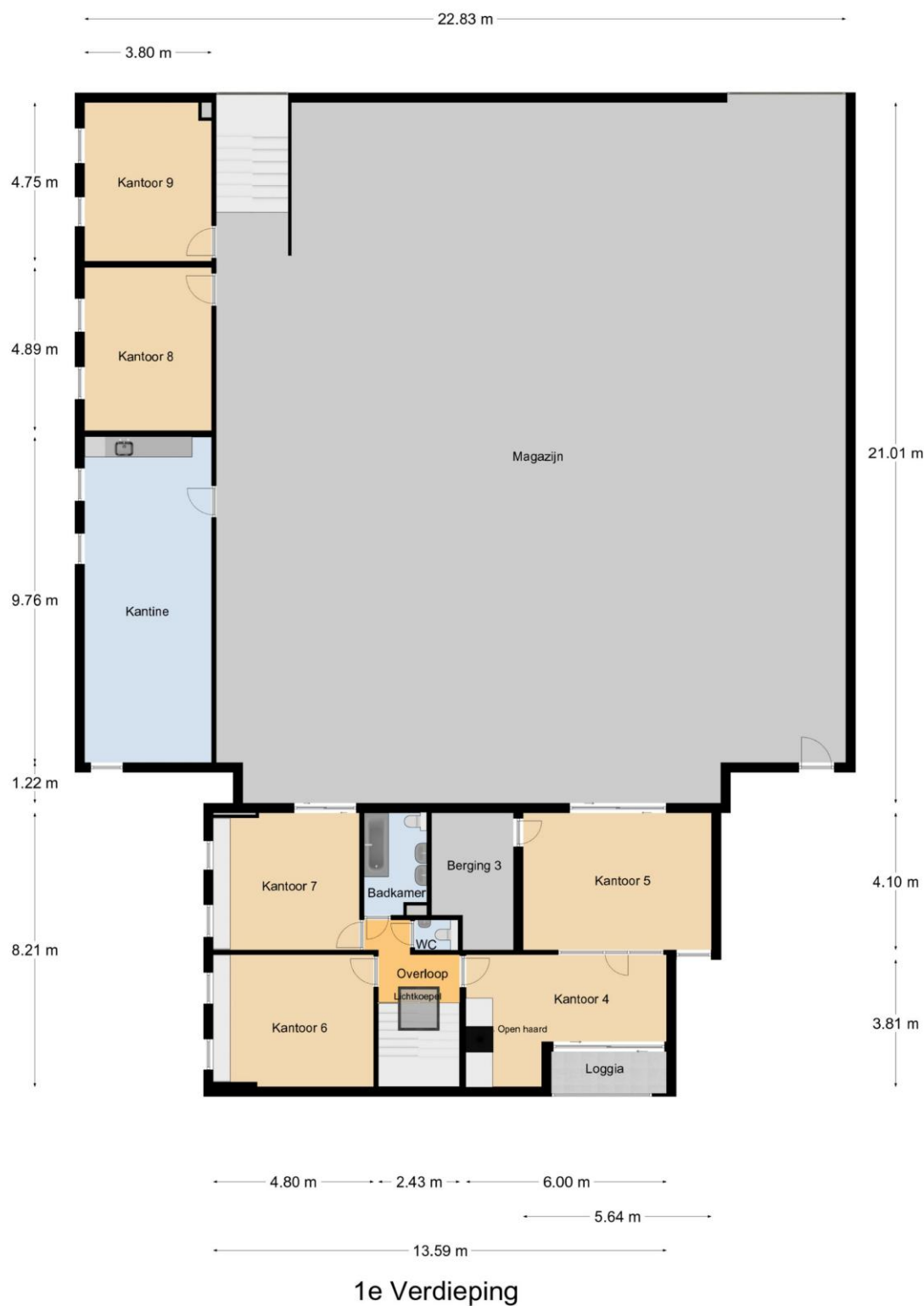
Ambachtstraat 32
Winterswijk

Begane grond 3D



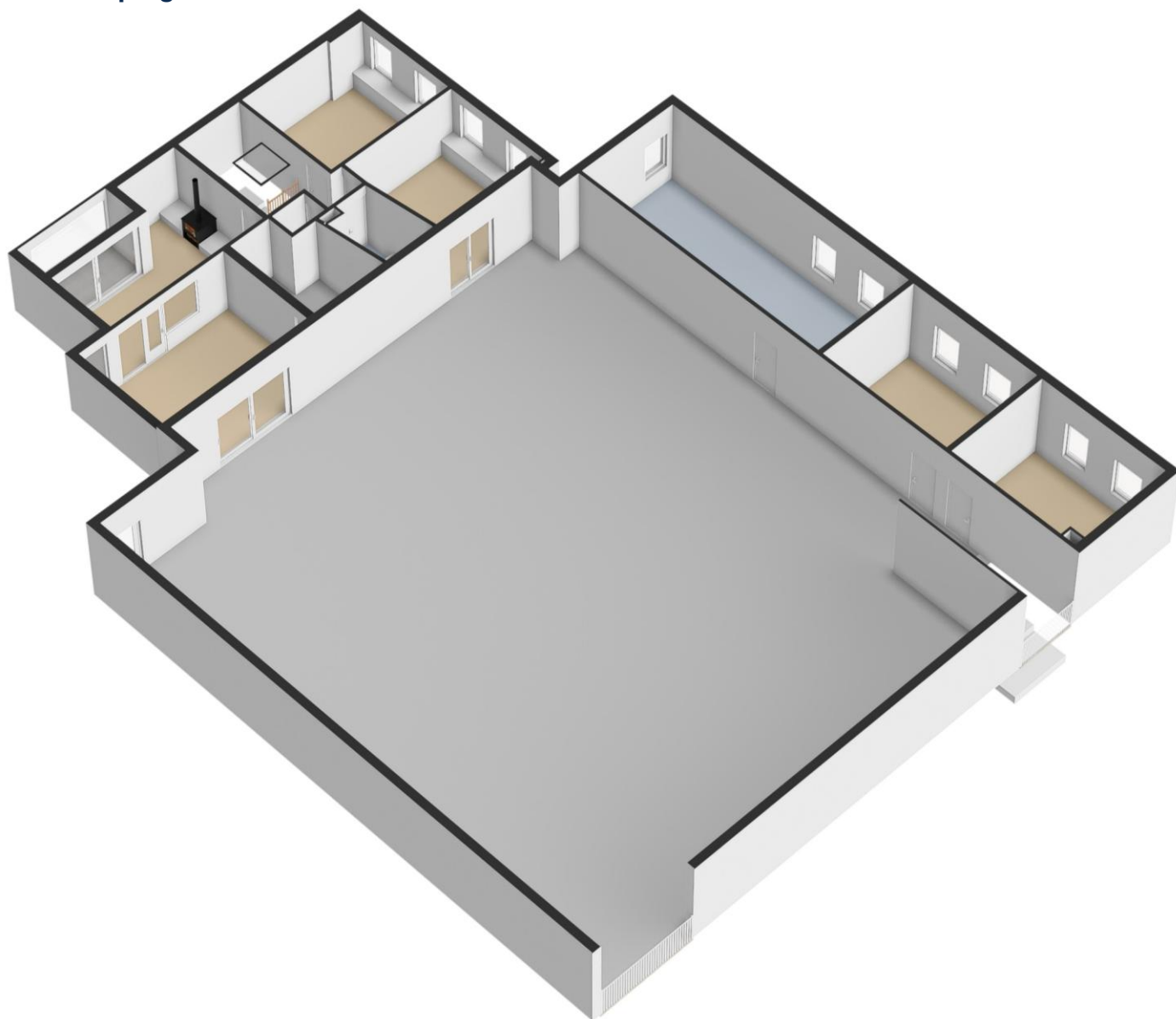
Ambachtstraat 32 Winterswijk

Plattegrond 1e verdieping



Ambachtstraat 32
Winterswijk

Plattegrond 3D
1e verdieping



Kadastrale kaart

Uw referentie: Ambachtsstraat 32

The map displays a grid of land parcels. The central focus is a large parcel labeled 9876, which is colored yellow. To its left, a smaller parcel is colored green. Other visible parcel numbers include 10209, 10199, 10198, 11024, 10254, 10255, 95207, 10257, 85707, 10259, 10260, 10261, 9434, 9136, 9135, 9134, 9133, 9132, 9131, 8048, 8971, 8972, 44, 46, 48, 10712, 11624, 9813, 10713, 32-34, 36, 36a, 11510, 10710, 11620, 9875, 9877, 9068, 11625, 9372, 9876, 10596, 10597, 28, 30, 26, 9294, 9374, 24, 10113, 9370, 75, 73, 26-30, 8895, 9584, 10198, 11024, 9366, 27, 9278, 23-25, 9280, 9281, 11614, 11616, 21, 32, 32/N01.

Ambachtsstraat

Ambachtsstraat

Schaal 1: 1000

0 10 20 30 40 50m

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voortlopende kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

12345
25

Kadastrale gemeente Winterswijk
Sectie H
Perceel 9875

kadaster

Voor een volledig uittreksel, gelieve op 7 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Meetrapport

Oppervlakteberekening B.O.G.

Project: WINTERSWUK 7102 DW Ambachtsstraat 32
Opdrachtgever: Thoma Post - Winterswijk
Datum berekening: 11-apr-25



Bouwlaag 1	Totaal Oppervlakte (m2)	1348.5
	Entree	12.8
	Hal 1, Hal 2, Hal 3	19.3
	Wc, Sanitair	4.1
	Berging 1, Berging 2, Kast	11.5
	Kantoor 1, Kantoor 2, Kantoor 3	50.0
	Showroom	311.7
	Hal	939.1

Bouwlaag 2	Totaal Oppervlakte (m2)	562.0
	Overloop	4.9
	Magazijn	384.9
	Kantoor 4, Kantoor 5, Kantoor 6, Kantoor 7, Kantoor 8, Kantoor 9	115.1
	WC, Badkamer	6.6
	Berging 3	9.1
	Kantine	37.1
	Loggia	4.3

Bouwlaag 3	Totaal Oppervlakte (m2)	0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0

Bouwlaag 4	Totaal Oppervlakte (m2)	0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0

Bouwlaag 5	Totaal Oppervlakte (m2)	0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0

Bouwlaag 6	Totaal Oppervlakte (m2)	0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0

Bouwlaag 7	Totaal Oppervlakte (m2)	0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0
		0.0

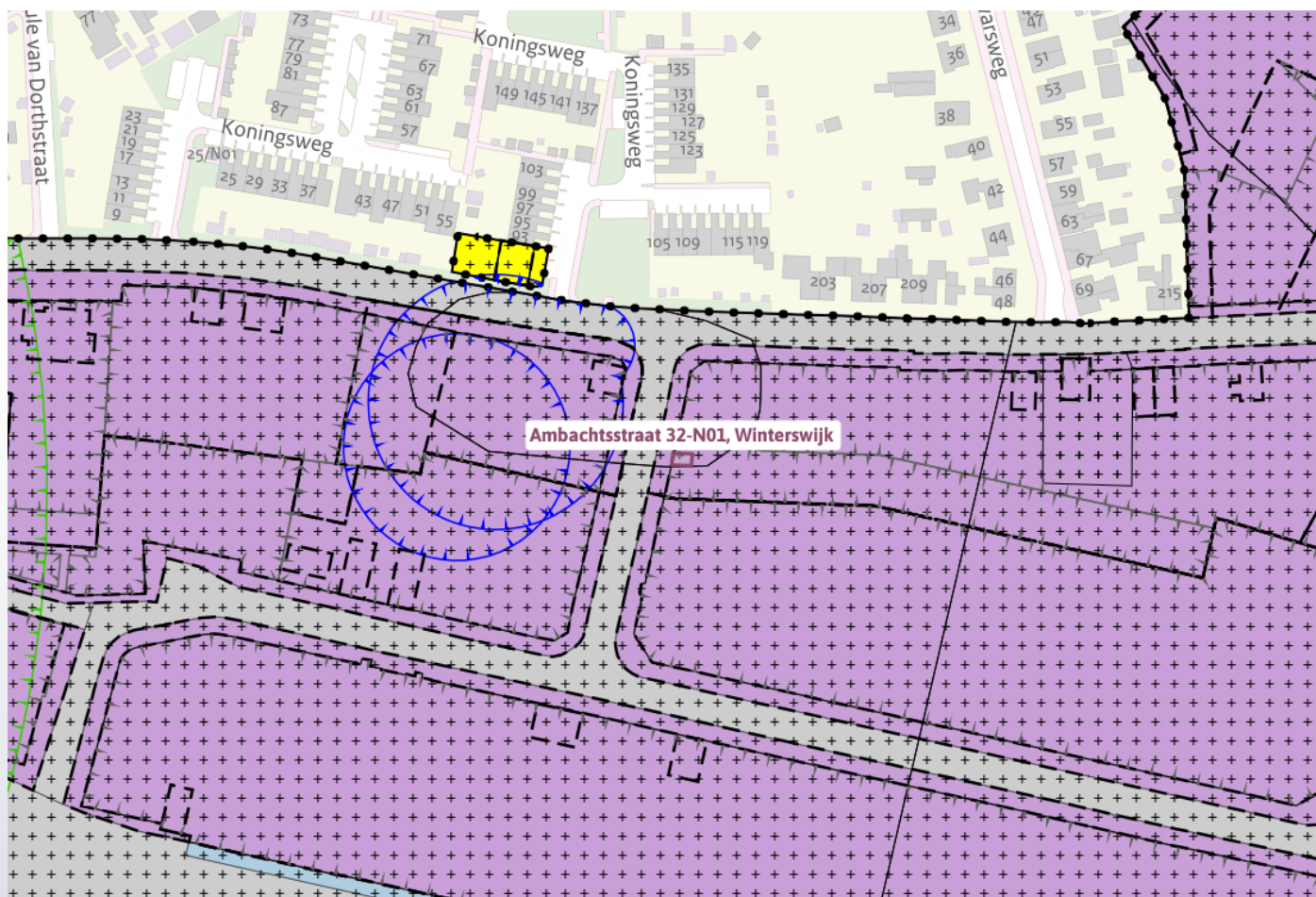
Opmerking

Disclaimer

De opdrachtgever heeft opdracht gegeven aan Blinqlab ("BL") om een berekening uit te voeren op basis van Inmeting op locatie. Hoewel de berekeningen met zorg zijn uitgevoerd, aanvaardt BL geen aansprakelijkheid voor fouten of onnauwkeurigheden in de berekeningen.

Ambachtstraat 32 Winterswijk

Bestemmingsplankaart



Plekinfo

enkelbestemming:

Bedrijventerrein



dubbelbestemming:

Waarde - Archeologische
verwachting 3



bouwvlak



functieaanduiding:

bedrijf tot en met categorie 3.1



maatvoering:

maximum bouwhoogte: 12 m



Bestemmingsplanregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de Lijst van bedrijvenactiviteiten tot en met categorie 2;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de Lijst van bedrijvenactiviteiten tot en met categorie 3.1;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de Lijst van bedrijvenactiviteiten tot en met categorie 3.2;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1', het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de Lijst van bedrijvenactiviteiten tot en met categorie 4.1;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf met categorie tot en met 4.2', het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de Lijst van bedrijvenactiviteiten tot en met categorie 4.2;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1', het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten die staan vermeld in de Lijst van bedrijvenactiviteiten tot en met categorie 5.1;
- g. kantoren ten dienste van de in sub a t/m f genoemde bedrijven;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning daaronder begrepen praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande, dat maximaal 50 m² van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van deze activiteiten in gebruik mag zijn en dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven;
- i. detailhandel ABC goederen;
- j. productiegebonden detailhandel, niet zijnde groothandelsartikelen, met dien verstande dat een verkoopruimte zich beperkt tot maximaal 20% van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m² en de omzet zich beperkt tot maximaal 20% van de bedrijfsomzet;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer', perifere detailhandel;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', een nutsvoorziening;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg', een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg alsmede detailhandel in accessoires en benodigdheden voor motorvoertuigen en weggebonden artikelen inclusief eetwaren en dranken met een maximum verkoopruimte van 385 m²;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie', dagrecreatieve voorzieningen met ondersteunende horeca;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schoorsteen', is tevens maximaal één schoorsteen toegestaan;

met de daarbij behorende:

- q. wegen en paden;
- r. groenvoorzieningen;
- s. parkeervoorzieningen;
- t. opslag achter de voorgevellijn;
- u. tuinen, erven en verhardingen;
- v. nutsvoorzieningen;
- w. waterlopen en waterpartijen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 70% van het bouwvlak, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, geen woningen zijnde gelden de volgende regels:

- a. Voor de gronden gelegen ten zuiden van de Rondweg-zuid bedraagt de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 5 meter, of 10 meter indien één zijde op de perceelgrens is gebouwd.
- b. Voor de gronden gelegen ten noorden van de Rondweg-zuid bedraagt de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter, of 6 meter indien één zijde op de perceelgrens is gebouwd.
- c. De bouwhoogte van gebouwen in het bouwvlak mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte. Voor silo's geldt een maximale bouwhoogte van 20 meter.
- d. In afwijking van artikel 3.2.2 sub a en b is bij vervangende nieuwbouw de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelgrens toegestaan indien deze minder is.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 meter.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter.
- d. De inhoud mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- c. De minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 meter.
- d. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50 m².

3.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².
- c. In afwijking van het bepaalde in sub a en b mag ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening':
 - 1. de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 meter, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding.
 - 2. de oppervlakte niet meer bedragen dan het aanduidingsvlak.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór voorgevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen.
- b. De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter.
- c. De bouwhoogte van schoorsteen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schoorsteen' mag niet meer bedragen dan 50 meter.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 door het maximale bebouwingspercentage op de gronden waar het bebouwingspercentage 70% is, te verhogen naar maximaal 80%, mits voorzien wordt in voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen, tenzij de gronden zijn aangeduid met 'gezoneerd industrieterrein';
- b. wonen, met uitzondering van de bedrijfswoningen als bedoeld in 3.1;
- c. detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld in 3.1;
- d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met en zonder LPG, met uitzondering van de verkooppunten als bedoeld in 3.1;
- e. seksinrichtingen;
- f. recreatief nachtverblijf;
- g. (permanente) opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn.

3.5.2 Zonebeheer- en geluidverdeelplan

- a. Bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein' zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij niet meer geluid produceren dan aan hen is toegekend op basis van het in bijlage 2 opgenomen Zonebeheer- en geluidverdeelplan;
- b. Op de onder artikel 3.5.2 sub a genoemde bedrijven is de Lijst van bedrijvenactiviteiten van toepassing met uitzondering van de richtafstanden geluid.

3.5.3 Verkoopruimte

In afwijking van artikel 3.1 sub j is ter plaatse van de aanduiding 'vloeroppervlakte; vvo' een verkoopruimte toegestaan tot de aangegeven vloeroppervlakte;

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 sub a tot en met f ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in een naast hogere categorie in de lijst van bedrijvenactiviteiten dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 3.1 sub a tot en met f, indien deze activiteiten gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 3.1 sub a tot en met f;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 3.1 sub a tot en met f, maar die niet in de Lijst van bedrijven worden genoemd;

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitwerp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:

- a. de aanduiding 'bedrijfswoning' als bedoeld in 3.1 te verwijderen indien het wonen ter plaatse gedurende één jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat het wonen op korte termijn wordt voortgezet;
- b. de aanduiding 'detailhandel perifeer' als bedoeld in 3.1 te verwijderen indien de perifere detailhandel ter plaatse gedurende één jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat het gebruik op korte termijn wordt voortgezet.

Thoma Post Makelaars

Burgemeester Bosmastraat 2 d

7101 DG WINTERSWIJK

0543 - 51 61 51

info@thomapost.nl

www.thomapost.nl