

VRIJBLIJVENDE INFORMATIE

TE HUUR

Vierde Broekdijk 25 Aalten



blekkink
makelaardij bv



**Je voelt je thuis
bij blekkink**

WONEN & BUSINESS



TAXATIES



NIEUWBOUW

Vierde Broekdijk 25 Aalten

Op een fraaie zichtlocatie aan de rand van het Industrierrein IV gelegen, representatieve KANTOORRUIMTE met naastgelegen parkeerplaatsen.

Het mooie gebouw is gerealiseerd in 2007, goed geïsoleerd en doelmatig ingedeeld. Rondom kunststof kozijnen v.v. isolerende beglazing.

Een mooie ruimte om uw bedrijf te laten groeten en voort te zetten.

Begane grond

Ruime entree met trapopgang, spreekkamer, grote kantoorruimte met archief, toiletgroep, bergingsruimte.

Verdieping

Hal, 3 kantoorruimten waarvan 1 met grote kastruimte, server-/ archiefkamer, pantry en technische ruimte.

- Begane grond VVO: ca. 126 m².
- Verdieping VVO: ca. 93 m².
- Verwarming via cv-ketel.
- Gebalanceerde ventilatie via WTW installatie.
- De kantoren zijn v.v. systeem plafonds incl. verlichting.
- Huurprijs €1.100,- per maand excl. BTW

Goede bereikbaarheid

Het kantoor is goed te bereiken, via Dinxperlo/ Bocholt ben je snel op de A3 richting Oberhausen/ Köln.

Via de N18/ A18 richting Doetinchem ben je binnen 45 autominuten in Arnhem.

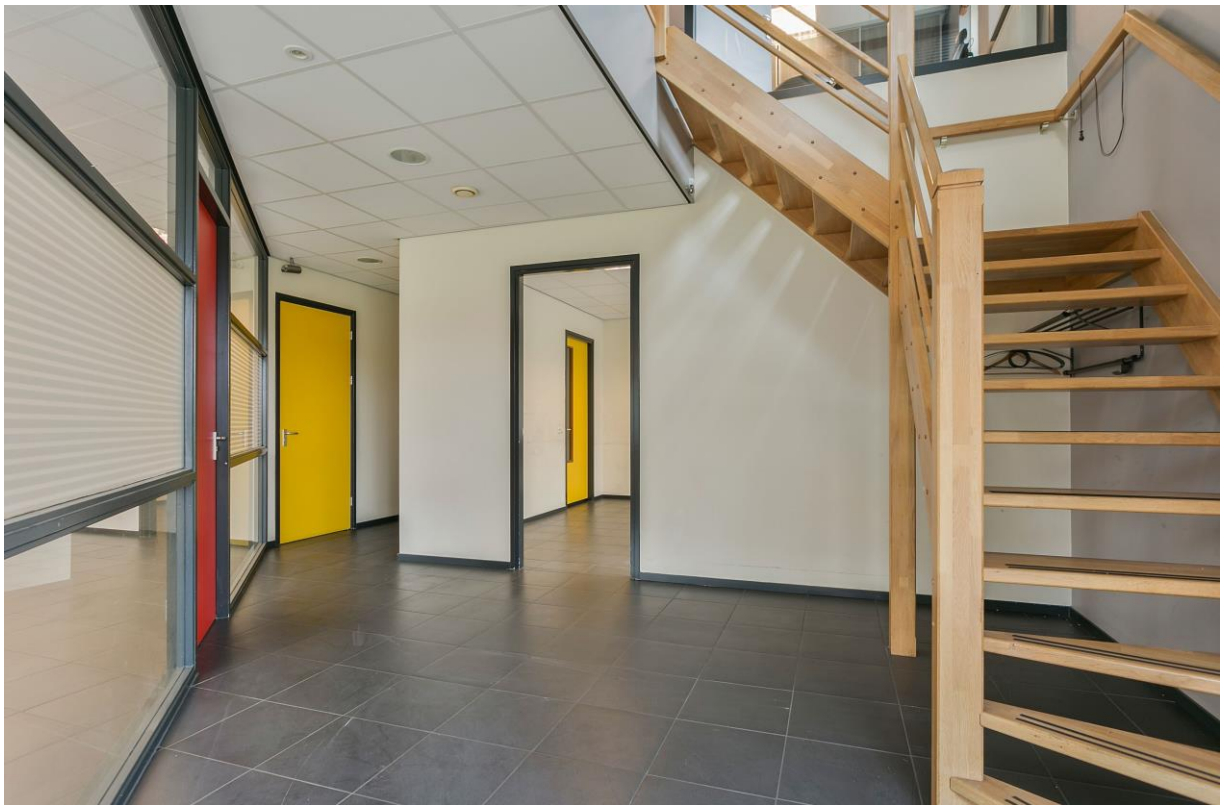
Aalten heeft een treinstation met een goede verbinding naar Arnhem en Winterswijk-Zutphen.

Bent u op zoek naar een representatieve ruimte, dan is dit fraaie kantoor wellicht passend voor u.





















Plattegrond

begane grond



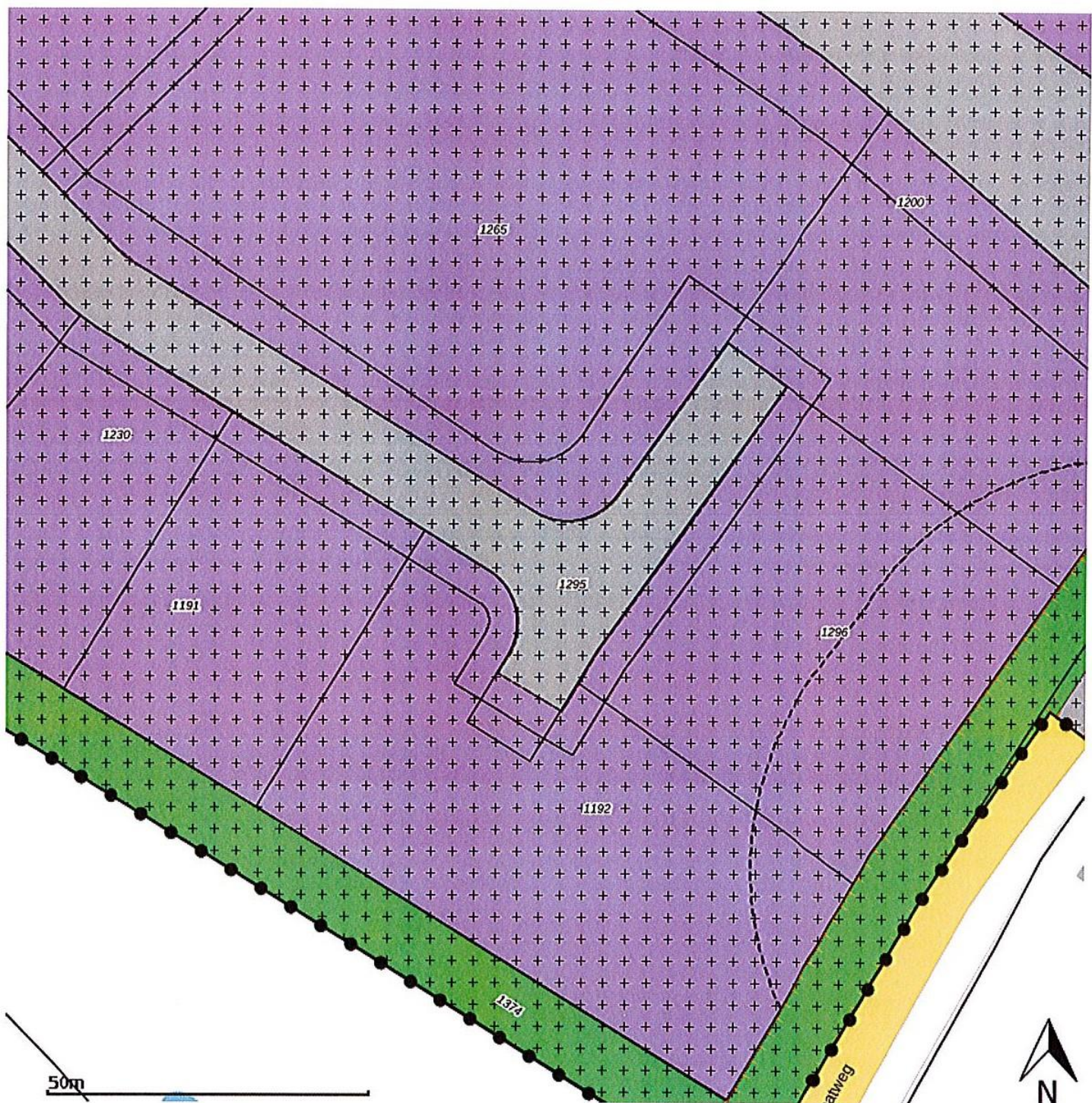
Plattegrond

eerste verdieping




Bestemmingsplan kaart

Plannaam:	Kern Aalten 2011	Datum afdruk:	2021-09-01
Naam overheid:	gemeente Aalten	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2012-05-24
Planidn:	NL.IMRO.0197.BP00016-OH01	Planstatus:	onherroepelijk
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Legenda

Legenda

 plangebied


Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering


Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006


Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak


Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

Bestemmingsplan voorschriften

Artikel 6 Bedrijventerrein

6.1 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;
5. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' zijn uitsluitend bedrijven uit categorie 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 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 4 toegestane bedrijven eveneens de volgende bedrijven zijn toegestaan:

- een rioolwaterzuivering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - rioolwaterzuivering';
- een slachterij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - slachterij';

b. kantoren;

c. detailhandel;

d. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

e. antennemast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';

met bijbehorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, erven, terreinen, beplanting, parkeer- en nutsvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding, en met inachtneming van het bepaalde in 6.4.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, zoals verkoopruimten, showrooms, werkplaatsen, opslagplaatsen en bergingen;
- b. bestaande bedrijfswoningen;
- c. bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 6.2.1 sub a genoemde bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bedrijfsgebouwen 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;
- c. 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;
- d. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 5 m bedragen;
- e. 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.

6.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van de in lid 6.2.1 sub b genoemde bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- b. de goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 7 m en 10 m;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 750 m³ bedragen.

6.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van de in lid 6.2.1 sub c genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. 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;

Bestemmingsplan voorschriften

- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- c. 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;
- d. de bouwhoogte van aan de bedrijfswoning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag maximaal 5 m bedragen.

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid [6.2.1](#) sub d genoemde bouwwerken, geen gebouwen 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 -masten mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 15 m bedragen;
- e. de hoogte van silo's ter plaatse van de aanduiding 'silo' mag niet meer dan 25 m bedragen;
- f. de hoogte van de antennemast ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' mag niet meer dan 40 m bedragen;
- g. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Omgevingsvergunning afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [6.2.2](#) sub d 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.

6.3.2 Omgevingsvergunning bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [6.2.2](#) sub c 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.

6.3.3 Omgevingsvergunning bouwhoogte bedrijfsinstallaties

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [6.2.2](#) sub b 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.

6.3.4 Omgevingsvergunning bouwhoogte silo's

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in [6.2.5](#) sub e teneinde ter plaatse van de aanduiding 'silo' silo's toe te staan met een bouwhoogte van maximaal 34 m, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. de hogere bouwhoogte dient noodzakelijk te zijn vanuit bedrijfstechnische redenen;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van belangen van derden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Nadere detaillering verboden gebruik: detailhandel

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid [6.1](#) 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. volumineuze detailhandel.

6.4.2 Nadere detaillering gebruik: kantoren

Bestemmingsplan voorschriften

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6.1 wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken voor kantoren, met uitzondering van:

- a. niet-zelfstandige kantoren;
- b. zelfstandige kantoren, met dien verstande dat zelfstandige kantoren uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'.

6.4.3 Nadere detaillering verboden gebruik: geluidzoneringsplichtige inrichtingen

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6.1, 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'.

6.4.4 Nadere detaillering verboden gebruik: bevi-inrichtingen

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6.1, worden in ieder geval begrepen: Bevi-inrichtingen, zijnde inrichtingen die vallen binnen het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'bedrijf tot en met categorie 3.1'.

6.4.5 Nadere detaillering verboden gebruik: opslag in open lucht

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6.1, 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.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Omgevingsvergunning toestaan vergelijkbare bedrijven

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 6.1 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.

Aanvullende informatie

Na de bezichtiging

Een eigenaar wacht na een bezichtiging vaak in spanning uw reactie op af. Wij verzoeken u dan ook vriendelijk uw mening over het pand op zo kort mogelijke termijn aan ons kenbaar te maken, ook als u besluit af te zien van verdere belangstelling.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de informatie 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. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. 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.