



## INFORMATIEBROCHURE

Dreef 2 | 7202 AG Zutphen

## VRIJBLIJVENDE OBJECTINFORMATIE

### TE HUUR

**Dreef 2 | 7202 AG Zutphen**

#### Omschrijving van de onroerende zaak

In modern en representatief kantoorgebouw "Walburgstaete I" op bedrijventerrein "de Mars" zijn nog drie kantoorruimtes beschikbaar. Het gebouw heeft een zeer gunstige ligging en op loopafstand van het centrum en het centraal treinstation Zutphen en ligging nabij de invalsweg en de rondweg (N348) is er een snelle verbinding met de rijksweg A1.

#### BESCHIKBAARHEID:

Totaal metrage V.V.O. 146 m<sup>2</sup> inclusief metrage gemeenschappelijke ruimten. De ruimte bevindt zich op de 1ste verdieping en bestaat uit drie kantoorruimtes (circa 33 m<sup>2</sup>, 43 m<sup>2</sup> en 33 m<sup>2</sup> exclusief bijtelling) en gezamenlijk gebruik van toiletten en pantry.

Gewenst aantal parkeerplaatsen in overleg. De aanwezige kantoormeubelen zijn ter overname.

#### Kadastrale informatie

De onroerende zaak is kadastraal bekend als:

- Gemeente Zutphen, sectie A, nummer 1110.

#### Bestemming van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "De Mars midden en noord (veegplan)", vastgesteld per 06 december 2016. De vigerende bestemming is "Bedrijventerrein". In dit kader wordt verwezen naar de bijgevoegde bestemmingsinformatie zoals deze op 01 november 2021 is opgevraagd via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Voor de meest recente informatie verwijzen wij u graag naar [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) danwel de betrokken gemeente.

#### Bouwperiode

2001 - 2010.

### Energie­label

De onroerende zaak zal door verhuurder aan huurder worden opgeleverd onder afgifte van een geldig energielabel. De onroerende zaak heeft energielabel **B**.

### Huurprijs

€ 125,-- per m<sup>2</sup>, te vermeerderen met BTW op basis van 60 maanden.

Kortere huurperiode(s) zijn in overleg mogelijk, maar daarbij dient u rekening te houden met een andere huurprijs.

### Servicekosten

€ 55,-- per m<sup>2</sup> per jaar, te vermeerderen met BTW, op basis van voorschot en afrekening.

### Aanvaarding

Per direct.

### Bijzonderheden

#### Bankgarantie/waarborgsom

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting huur plus servicekosten en de over het totaal verschuldigde BTW.

#### Model huurovereenkomst

De huurovereenkomst zal worden opgemaakt op basis van het ROZ-model Huurovereenkomst kantoorruimte (model 2015), met bijbehorende algemene bepalingen en aangevuld met de tussen verhuurder en huurder gemaakte afspraken.

#### Jaarlijkse huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

#### Periodieke controle in kader van Opiumwet

Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen is/ zijn gerechtigd om het gehuurde per maand te betreden voor een controle op naleving van het omschreven gebruik als bedoeld in artikel 1.2. De exacte

datum van de controle zal in overleg met de huurder worden vastgesteld. Huurder dient verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen hiertoe periodiek toegang tot het gehuurde te verlenen bij gebreke waarvan huurder aan verhuurder een - zonder rechterlijke tussenkomst - direct opeisbare boete verschuldigd is ten bedrage van € 5.000,--.

#### Waterinstallatie

Partijen komen overeen dat (verplichte) keuringen, onderhoud en/of andere op last van de overheid en/of nutsbedrijven te nemen maatregelen die betrekking hebben op (het gebruik van) de in het gehuurde aanwezige waterinstallatie(s), een en ander in de ruimste zin des woords, voor rekening van huurder komen. Dat geldt ook indien de verhuurder degene is die van overheidswege tot het nemen van dergelijke maatregelen wordt aangesproken. Onder de in de eerste volzin bedoelde maatregelen worden tevens begrepen periodieke risicoanalyses en eventueel daaruit voortvloeiende verplichtingen als bedoeld in het Drinkwaterbesluit. Voor rekening van huurder komt voorts zijn aandeel in de hiervoor bedoelde maatregelen voor zover deze betrekking heeft op de algemene en gemeenschappelijke ruimten van het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van besmetting, ontstaan door in het waterleidingsstelsel van het gehuurde aanwezige legionella- en/of andere bacteriën.

#### Tussentijdse opzegmogelijkheid door verhuurder

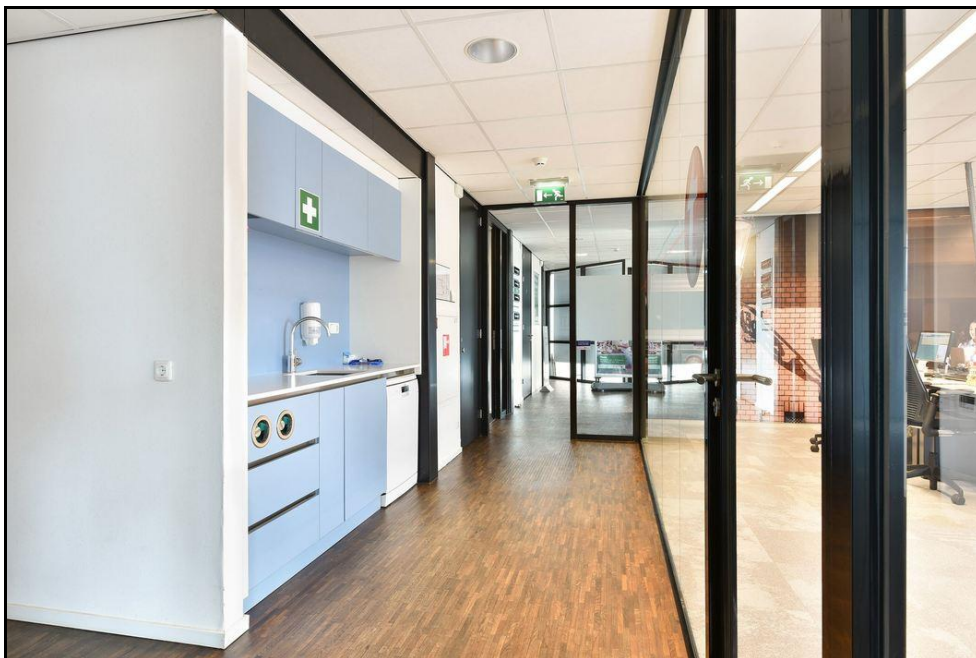
Ingeval voor verhuurder een label C-verplichting voor kantoorruimte (zoals thans gepland staat per 1 januari 2023) danwel een label A-verplichting voor kantoorruimte (zoals thans gepland staat per 1 januari 2030) van kracht wordt, dan kan deze huurovereenkomst door verhuurder tussentijds (geheel of gedeeltelijk) door opzegging worden beëindigd met een opzegtermijn van tenminste drie maanden tegen de datum dat verhuurder een aanvang wil maken met de werkzaamheden om het gehuurde of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt te laten voldoen aan de label C-verplichting of label A-verplichting voor kantoorruimte. De beslissing omtrent het moment waarop verhuurder het gehuurde of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt zal laten voldoen aan de label C-verplichting of label A-verplichting voor kantoorruimte is uitsluitend ter beoordeling van verhuurder.

#### [Meer informatie?](#)

ten Hag makelaarsgroep  
Spitaalstraat 93  
7201 EC ZUTPHEN  
0575-516361  
Email: [zutphen@tenhag.nl](mailto:zutphen@tenhag.nl)

Uiteraard kunt u ook rechtstreeks contact opnemen met de behandelend makelaar: [Rico ten Hag](#), mobiel te bereiken op **06-53835777** of per email via [r.tenhag@tenhag.nl](mailto:r.tenhag@tenhag.nl).

## FOTORE PORTAGE



Objectinformatie: Dreef 2, 7202 AG Zutphen

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



*Objectinformatie: Dreef 2, 7202 AG Zutphen*

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*



**ten Hag**



*Objectinformatie: Dreef 2, 7202 AG Zutphen*

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*





**ten Hag**



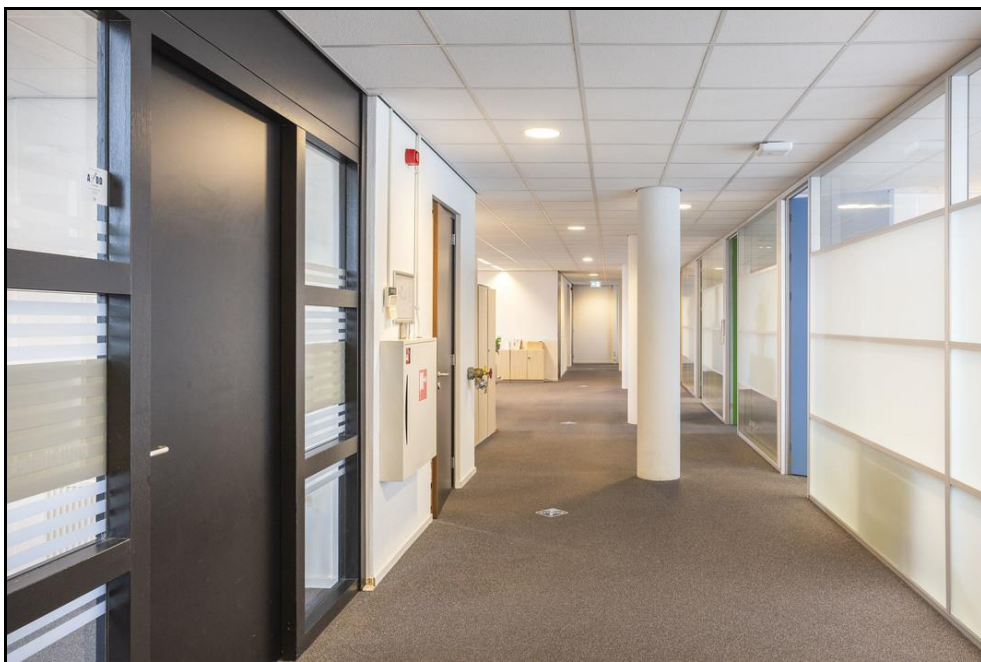
**Objectinformatie: Dreef 2, 7202 AG Zutphen**

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*



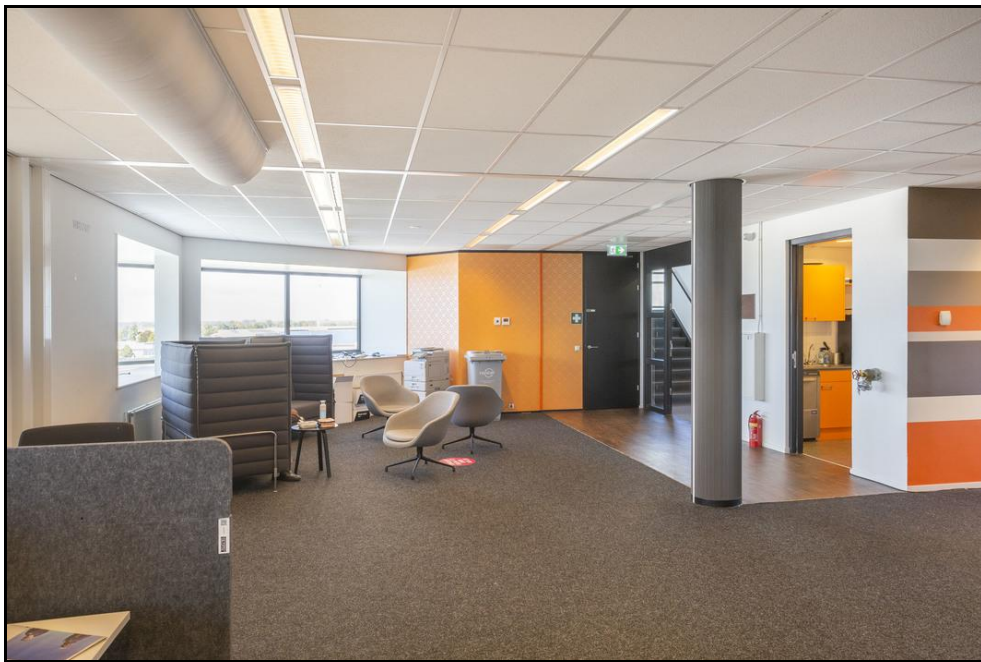
**NVM**

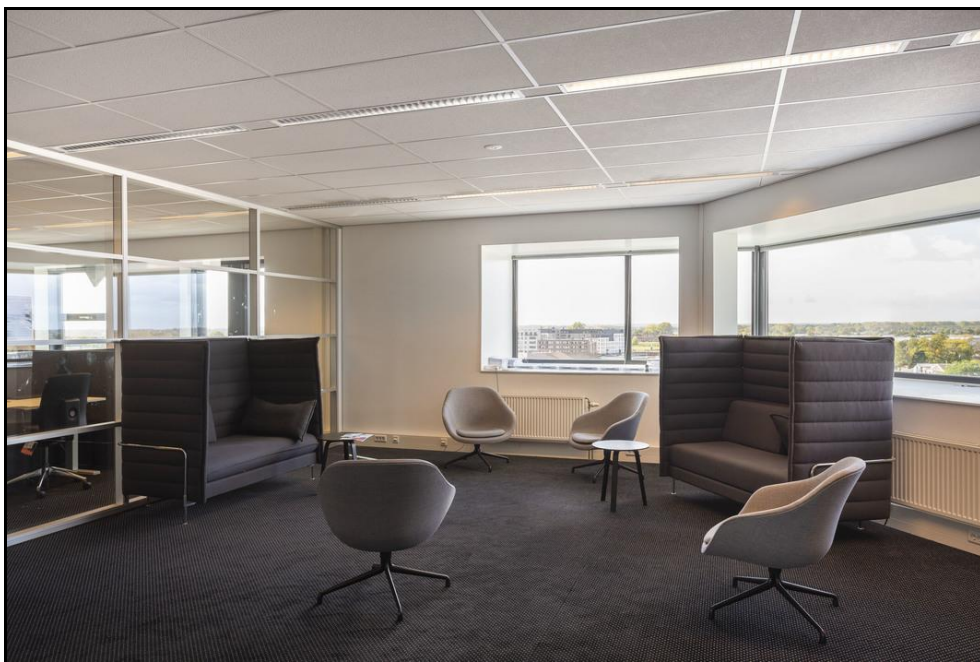


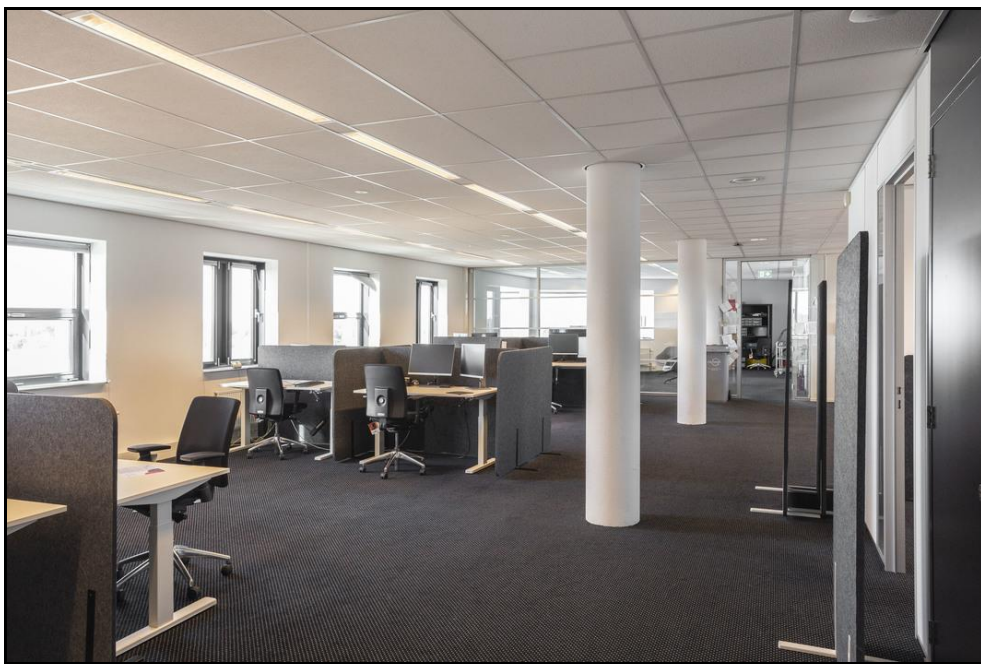






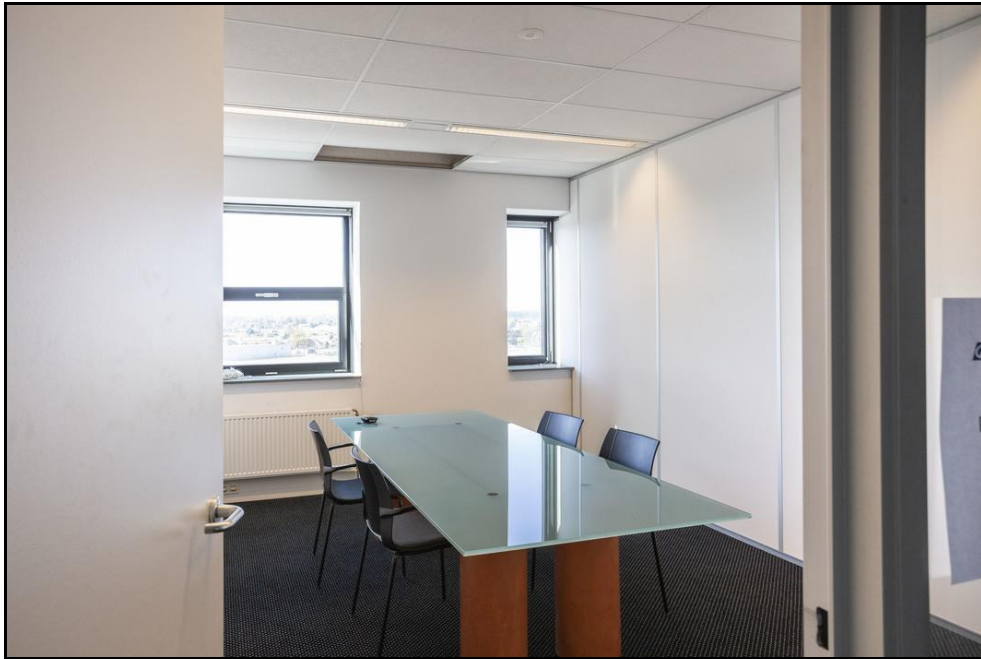








**ten Hag**



*Objectinformatie: Dreef 2, 7202 AG Zutphen*

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*



**NVM**



**ten Hag**

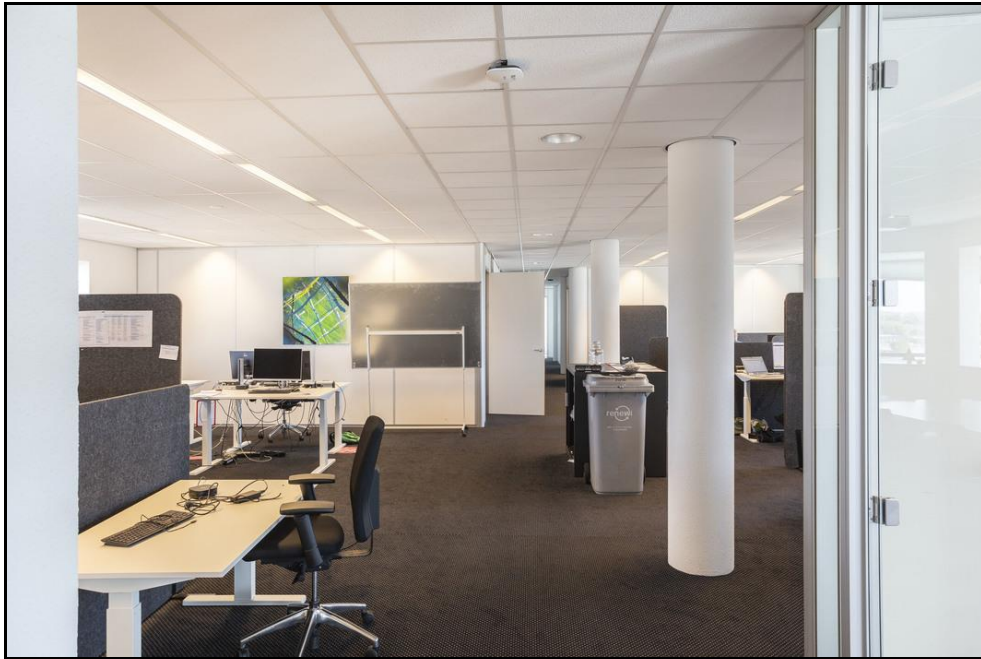


*Objectinformatie: Dreef 2, 7202 AG Zutphen*

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*

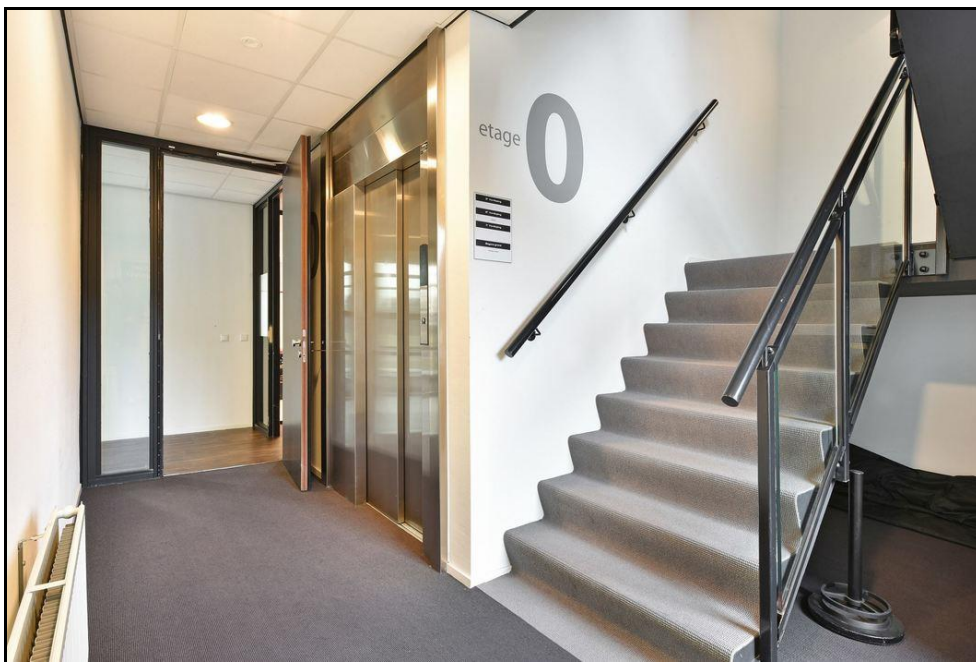








**ten Hag**



*Objectinformatie: Dreef 2, 7202 AG Zutphen*

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*





**ten Hag**

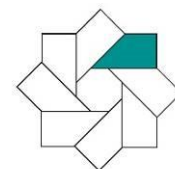


*Objectinformatie: Dreef 2, 7202 AG Zutphen*

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*



**NVM**



**ten Hag**

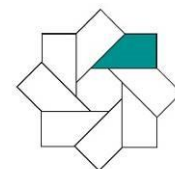


*Objectinformatie: Dreef 2, 7202 AG Zutphen*

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*

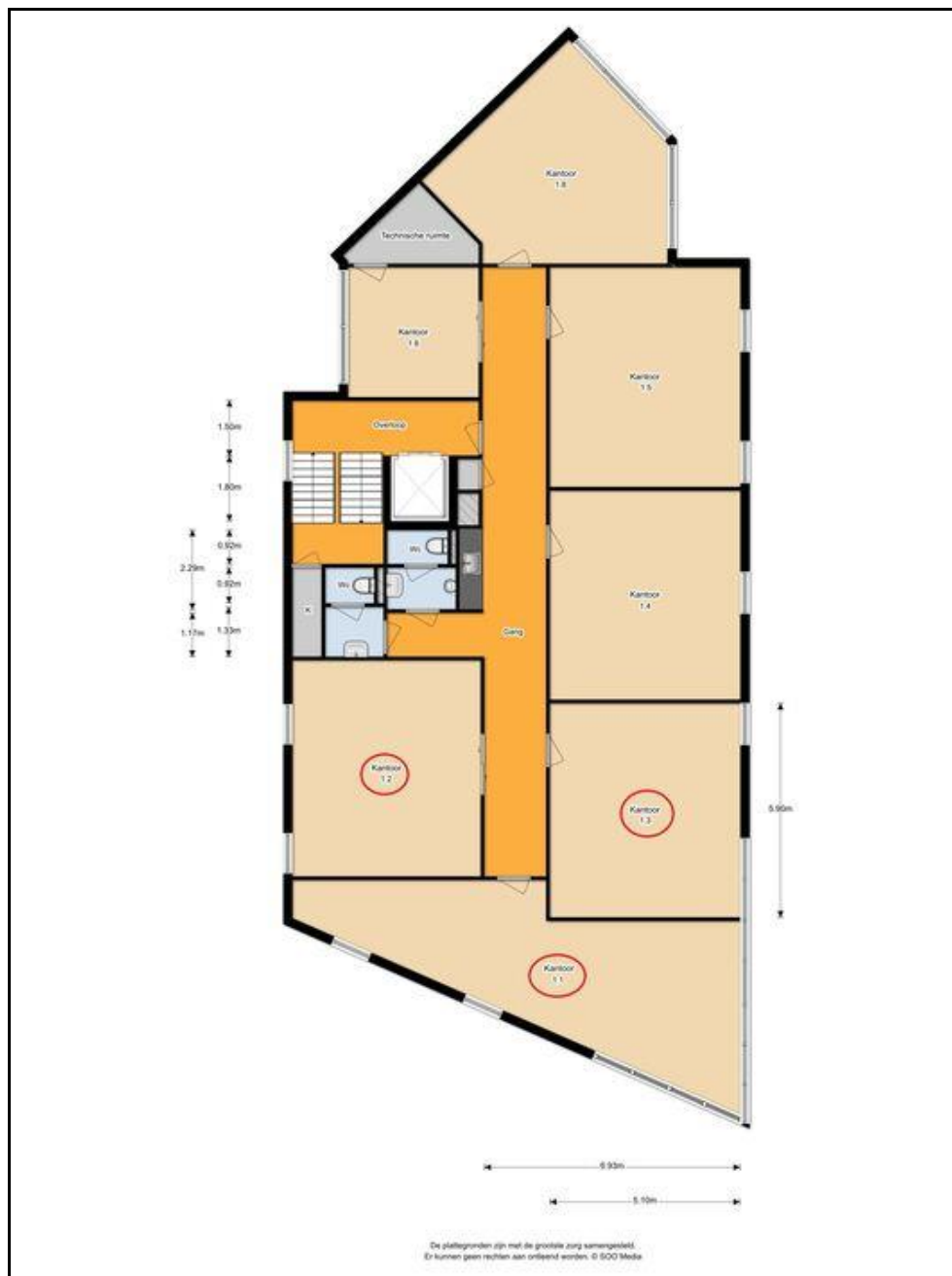


**NVM**



ten Hag

## PLATTEGRONDEN



Objectinformatie: Dreef 2, 7202 AG Zutphen

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



## BESTEMMINGSPLAN

### Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	<b>De Mars midden en noord (veegplan)</b>	Datum afdruk:	2021-11-01
Naam overheid:	Gemeente Zutphen	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2016-12-06
Planidn:	NL.IMRO.0301.bp0212MMNveegplan-vs01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		

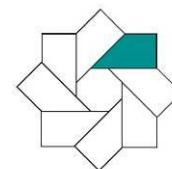


Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

## Ruimtelijkeplannen.nl

### Legenda

 plangebied	<b>Gebiedsaanduidingen</b>
<b>Enkelbestemmingen</b>	 geluidzone
 agrarisch	 luchtvaartverkeerzone
 agrarisch met waarden	 vrijwaringszone
 bedrijf	 milieuzone
 bedrijventerrein	 veiligheidszone
 bos	 wetgevingzone
 centrum	 reconstructiewetzone
 cultuur en ontspanning	 overige zone
 detailhandel	<b>Aanduidingen</b>
 dienstverlening	 bouwaanduiding
 gemengd	 functieaanduiding
 groen	 lettertekenaanduiding
 horeca	 maatvoering
 kantoor	<b>Figuren</b>
 maatschappelijk	 as van de weg
 natuur	 dwarsprofiel
 overig	 gevellijn
 recreatie	 hartlijn leiding
 sport	 relatie
 tuin	 figuur IMRO2006
 verkeer	<b>Gebiedsgerichte besluiten</b>
 water	 besluitgebied
 wonen	 besluitvlak
 woongebied	 besluitsubvlak
<b>Dubbelbestemmingen</b>	<b>Structuurvisies</b>
 waterstaat	 plangebied
 leiding	<b>Gescande kaarten</b>
 waarde	 plangebied
<b>Bouwvlakken</b>	<b>Overige besluiten</b>
 bouwvlak	 plangebied



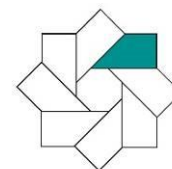
## Artikel 5 Bedrijventerrein

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven vanaf categorie 1 tot en met de op de verbeelding aangegeven milieucategorie, voor zover deel uitmakend van de als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. van de bedrijven als genoemd onder a. afwijkende bedrijven, voor zover zij legaal en met een geldige vergunning aanwezig zijn;
- c. bij de in dit artikel toegestane bedrijven behorende niet-zelfstandige kantoren;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - geluidzoneringsplichtige inrichtingen': tevens geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - lpg station': groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen, zijnde een risicovolle inrichting, maximaal milieucategorie 4.2, als genoemd in bijlage 1 onder SBI-2008 code 46712 nr.3; waarbij de PR 10-6 contour van de inrichting binnen de aanduiding 'veiligheidszone - Bevi' moet liggen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg': tevens een verkooppunt motorbrandstoffen met LPG, zijnde een risicovolle inrichting, waarbij de PR 10-6 contour van de inrichting binnen de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' moet liggen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garage': tevens een autoplaatwerkerij en autospuitinrichting, maximaal milieucategorie 3.2, als genoemd in bijlage 1 onder SBI-2008 code 45204 nrs. A en C;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf': tevens een hersteinrichting, reparatie van aanhangers en opleggers, maximaal milieucategorie 3.2 als genoemd in bijlage 1 onder SBI-2008 code 451;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - recycling': tevens afvalinzameling en afvalbehandeling en voorbereiding tot recycling van afval, maximaal milieucategorie 5.2 als genoemd in bijlage 1 onder SBI-2008 code 383202 nr. A2;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metalen': tevens een non-ferro metaalwalserij, maximaal milieucategorie 5.3 als genoemd in bijlage 1 onder SBI-2008 code 244 nr. B2;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'kantoren': tevens zelfstandige kantoren;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - creatieve bedrijven': tevens creatieve bedrijven zoals opgenomen in bijlage 2 'Staat van Bedrijfsactiviteiten Creatieve bedrijven' en zoals omschreven in lid 1.29;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - slibverwerking': tevens slibverwerking;





**ten Hag**

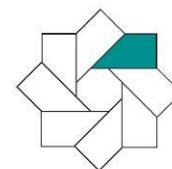
- n. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswooning': tevens maximaal 1 bedrijfswooning;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine': tevens een windturbine;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer 1': tevens perifere detailhandel;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag gevaarlijke stoffen': tevens opslag van gevaarlijke stoffen meer dan 10 ton, zijnde een risicovolle inrichting, waarbij de PR 10-6 contour van de inrichting binnen de eigen perceelsgrenzen moet liggen;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer': tevens aansluitsporen ten behoeve van aansluiting van het terrein op het emplacement en het hoofdspoor;
- s. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens een cafetaria;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'terras': tevens een terras behorende bij de naastgelegen cafetaria;
- u. webwinkels;
- v. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;
- w. nutsvoorzieningen;
- x. wegen, fietspaden en voetpaden;
- y. waarbij ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen wordt nagestreefd;
- z. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - jachtwerf': tevens een kantine, toiletgebouwtjes en kleedgebouwtjes behorend bij een jachtwerf;
- aa. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondersteunende horeca': tevens ondersteunende horeca tot een vloeroppervlak van maximaal 560 m<sup>2</sup>.
- ab. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens zelfstandige kantoren en dienstverlening tot een maximum vloeroppervlak van in totaal 4.240 m<sup>2</sup>;

met bijbehorende:

- ac. gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- ad. parkeervoorzieningen;
- ae. groenvoorzieningen;
- af. water;
- ag. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- ah. tuinen en erven;

met dien verstande dat de volgende activiteiten zijn uitgesloten:

- ai. risicovolle inrichtingen, tenzij nadrukkelijk in de regels toegestaan;
- aj. detailhandel, behoudens webwinkels en behoudens hetgeen nadrukkelijk in de regels is toegestaan;



- ak. grootschalige detailhandel;
- al. horecabedrijven, tenzij nadrukkelijk in de regels toegestaan;
- am. vuurwerkbedrijven, tenzij nadrukkelijk in de regels toegestaan;
- an. activiteiten die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r. die m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn;
- ao. zelfstandige kantoren, tenzij nadrukkelijk in de regels toegestaan.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Algemeen

- a. parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gerealiseerd;

### 5.2.2 Toegestane bouwwerken

Op de in lid [5.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' opgenomen percentage;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' mag de hoogte van de windturbine niet meer bedragen dan 85 m en de totale hoogte (mast en rotor) mag niet meer bedragen dan 125 m met dien verstande dat het overhangen van de rotorbladen ook daarbuiten is toegestaan;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
  - 1. voor zover het silo's, hijskranen en overige installaties ten behoeve van het productieproces betreft een maximaal toelaatbare bouwhoogte van 20 meter;
  - 2. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - schoorsteen' mag maximaal 1 schoorsteen worden gerealiseerd met een bouwhoogte van maximaal 85 m;
  - 3. voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde een maximale hoogte van 3 meter.
- f. In afwijking van het bepaalde in artikel [5.2.2](#) onder c, geldt voor gebouwen ten behoeve van een nutsvoorziening dat de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - jachtwerf' de hoogte van de toilet- en kleedgebouwtjes ten hoogste 4 m en de bedrijfsploerooppervlakte van een kantine ten hoogste 150 m<sup>2</sup> mag bedragen.



**ten Hag**

### 5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de externe veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

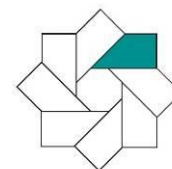
### 5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in [5.2.1](#) onder a., mits:
  - 1. de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
  - 2. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.
- b. het bepaalde in [5.2.2](#) onder e sub 1 en voor zover het silo's, hijskranen en overige installaties ten behoeve van het productieproces betreft en een maximale hoogte van 40 m toestaan, mits:
  - 1. die hogere bebouwing naar maatvoering en situering niet leidt tot een onevenredig aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet worden beperkt;
  - 3. aangetoond is dat dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering.

### 5.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Indien het gebruik of de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- b. Aanleg van nieuwe wegen of aanpassing van bestaande wegen is alleen toegestaan als daardoor bij geluidsgevoelige objecten de geluidsbelasting vanwege wegverkeer de voorkeurswaarde zoals bepaald in de Wet geluidhinder of een vastgestelde hogere waarde niet wordt overschreden en/of er geen sprake is van reconstructie conform de Wet geluidhinder.

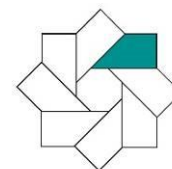


- c. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken strijdig met het bepaalde in [5.2.1](#) onder a.

#### 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1 onder a. ten behoeve van het toestaan van bedrijfsactiviteiten met een maximaal 2 afstandstappen hogere milieucategorie dan genoemd, mits:
  - 1. het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de toegestane milieucategorie;
  - 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- b. lid 4.1 onder a. ten behoeve van het toestaan van bedrijfsactiviteiten die niet in bijlage 1 zijn genoemd, mits:
  - 1. het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de toegestane milieucategorie;
  - 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- c. lid [5.1](#) ten behoeve van het toestaan van grootschalige detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel grootschalig', mits:
  - 1. uit een distributie-planologisch onderzoek blijkt dat de vestiging van een grootschalig detailhandelsbedrijf niet leidt tot structurele ontwrichting van de aanwezige voorzieningenstructuur van de gemeente;
  - 2. de vestiging van een grootschalig detailhandelsbedrijf geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
  - 3. het grootschalige detailhandelsbedrijf niet betreft de branches mode en kleding, schoenen, lederwaren, warenhuizen en persoonlijke verzorging;
  - 4. wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
  - 5. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - 6. er geen geschikte locatie beschikbaar is in de binnenstad van gemeente Zutphen.
- d. lid [5.1](#) ten behoeve van het toestaan van perifere detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel perifeer 2', mits:
  - 1. uit een distributie-planologisch onderzoek blijkt dat de vestiging van een perifeer detailhandelsbedrijf niet leidt tot structurele



ontwrichting van de aanwezige voorzieningenstructuur van de gemeente;

- o 2. de vestiging van een perfiere detailhandelsbedrijf geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- o 3. wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- o 4. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- o 5. er geen geschikte locatie beschikbaar is in de binnenstad van gemeente Zutphen.
- e. lid [5.5](#) onder d mits:
  - o 1. de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
  - o 2. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

#### **5.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

##### **5.7.1 Vergunningplicht**

Voor het slopen van bouwwerken is ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' een omgevingsvergunning vereist.

##### **5.7.2 Uitzondering**

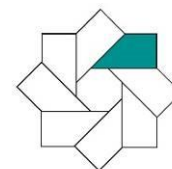
Het bepaalde in lid [5.7.1](#) is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

##### **5.7.3 Toetsingscriteria**

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.



**ten Hag**

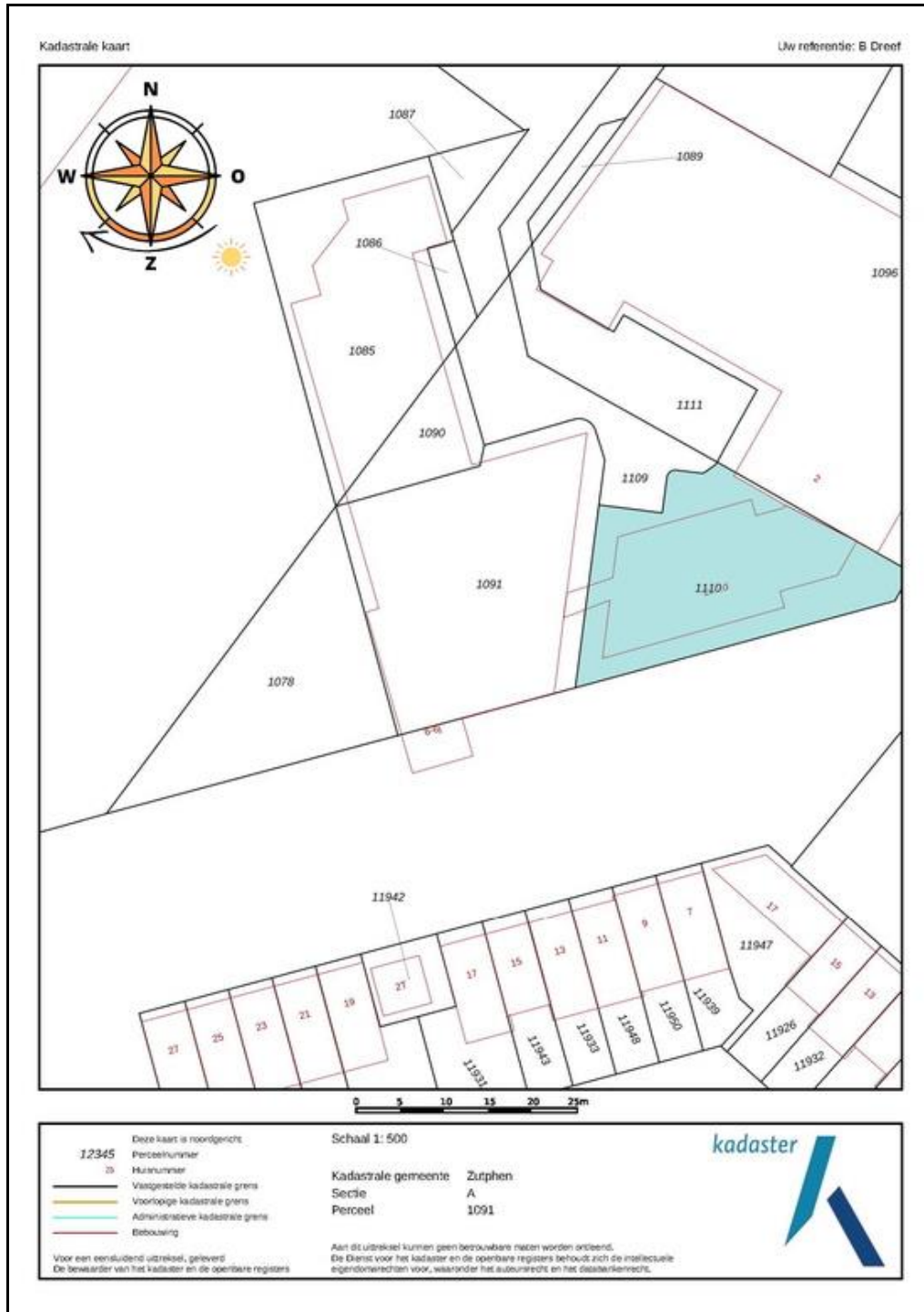
#### 5.8 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de vestiging van risicovolle inrichtingen, mits:
  - 1. de 10-6-contour voor het plaatsgebonden risico of - indien van toepassing - de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Bevi jo artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
    - binnen het perceel van de risicovolle inrichting en/of;
    - ter plaatse van de bestemming verkeer, water, groen, natuur en daarmee vergelijkbare bestemmingen;
    - er binnen de 10-6 contour geen kwetsbare objecten zijn gelegen.
  - 2. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting;
  - 3. vestiging van het bedrijf en verrichten van de activiteiten mogen niet leiden tot onevenredige hinder voor omliggende bedrijven.
- b. Burgemeester en wethouders zijn ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 1' bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - geluidszoneringsplichtige inrichtingen" wordt aangepast en/of verwijderd, voor zover de activiteiten vallend in milieucategorie 4.1 en hoger zijn beëindigd en er geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen aanwezig zijn; in het wijzigingsplan wordt de directe toelating beperkt tot milieucategorie 3.2.



ten Hag

## KADASTRALE KAART



Objectinformatie: Dreef 2, 7202 AG Zutphen

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd.  
Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.





ALTIJD PERSOONLIJK CONTACT

# Verzekeringen en ten Hag, beide een zaak van vertrouwen

## Ervaren en professioneel

Al meer dan 50 jaar draait ten Hag mee in de financiële wereld van Oost Nederland. Met 25 professionals op verzekerings- en pensioengebied, staan wij voor u klaar.

## Wij kennen u bij naam

Bij ten Hag verzekeringsadviseurs krijgt u geen callcenter aan de lijn. Wij kennen u en u kent ons. Wij nemen zelf de telefoon op, wij geloven in persoonlijk contact. Nu én in de toekomst.

## Uitstekende service en persoonlijk contact

Daar staan wij voor als ten Hag verzekeringsadviseurs. Bij ons vormen persoonlijk contact en extra service juist een essentieel onderdeel van onze dienstverlening. Vind een vestiging bij u in de buurt: Almelo, Apeldoorn, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Zutphen en Zwolle.

Neem geheel vrijblijvend contact op met ten Hag voor persoonlijk advies over uw privé of zakelijke verzekeringen.