

VRAAGPRIJS € 149.900 K.K.

OOSTZIJSTRAAT 2
DINTELOORD

breure & breure MAKELAARDIJ

0167-52 26 14 | info@breuremakelaardij.nl | www.breuremakelaardij.nl | www.facebook.com/BreureMakelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	58.30 m²
Perceeloppervlakte	74 m²
Inhoud	197 m³
Bouwjaar	1927

Energielabel	geen



OMSCHRIJVING

Handige klusser gezocht!

Ben je op zoek naar een betaalbare plek die je helemaal naar eigen smaak kunt maken? Dan is het pandje aan de Oostzijstraat 2 in Dinteloord misschien wel precies het project waar je op zit te wachten.

Dit pand staat op een perceel van 74 m² en heeft een gebruiksoppervlakte van circa 58 m². De afgelopen jaren is het in gebruik geweest als kantoorruimte, maar volgens het bestemmingsplan mag het pand ook als woning worden gebruikt. Daar moet nog wel het nodige voor gebeuren. We draaien er niet omheen: dit is echt een kluspandje.

Op dit moment bestaat het pand grotendeels uit een ruime, open ruimte aan de voorzijde. Achterin bevinden zich een eenvoudig keukenblok, een separate ruimte die als kantoorruimte in gebruik is geweest, een toiletruimte en een bergkast. Een badkamer is er nog niet.

De indeling biedt daarmee een mooie basis om zelf mee aan de slag te gaan. Maak bijvoorbeeld van de grote open ruimte een gezellige woonruimte met keuken en benut de ruimte aan de achterzijde voor een slaap- en badkamer. Natuurlijk afhankelijk van je eigen wensen, budget en de benodigde voorzieningen en toestemmingen.

Een tuin, terras of andere buitenruimte is er niet. Wat je hier wél krijgt, is de kans om voor een scherpe prijs een eigen plek te creëren. Vooral voor een handige doe-het-zelver die niet bang is om de handen uit de mouwen te steken, liggen hier mogelijkheden om er een verrassend leuk startershuisje van te maken.

Kortom: geen kant-en-klare woning, maar een pand voor iemand die mogelijkheden ziet, handig is en zin heeft in een mooi project.

Nieuwsgierig geworden? Kom kijken en ontdek wat je van Oostzijstraat 2 kunt maken.

Tuin
Er behoort geen tuin / extra grond bij het pand

Parkeren
Openbaar parkeren

Bijzonderheden

- Bestemmingsomschrijving CENTRUM (o.a. wonen, detailhandel, dienstverlening en lichte tot middelzware horeca toegestaan)

- Het pand heeft een kantoorfunctie; na realisatie van een badkamer kan woonfunctie bij de gemeente worden aangevraagd

- Geen energielabel aanwezig

- Eventuele grond rondom, behoort niet tot het pand

- Een deel van het platte dak is in gebruik als dakterras van een achterliggend pand

- Eigendomsoverdracht gaat via MarkVliet Netwerk Notarissen in Fijnaart













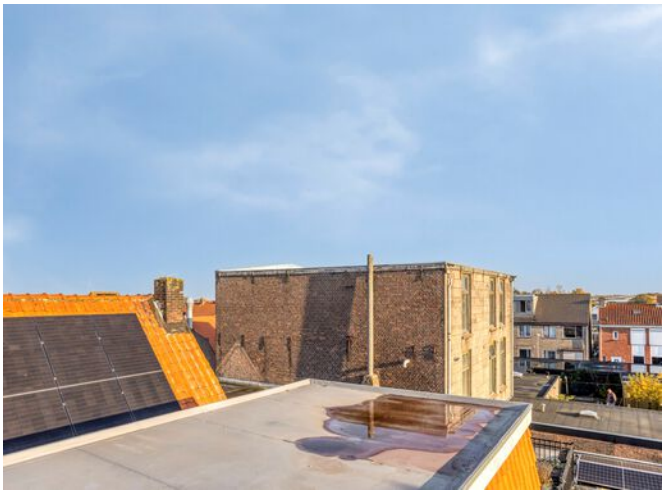














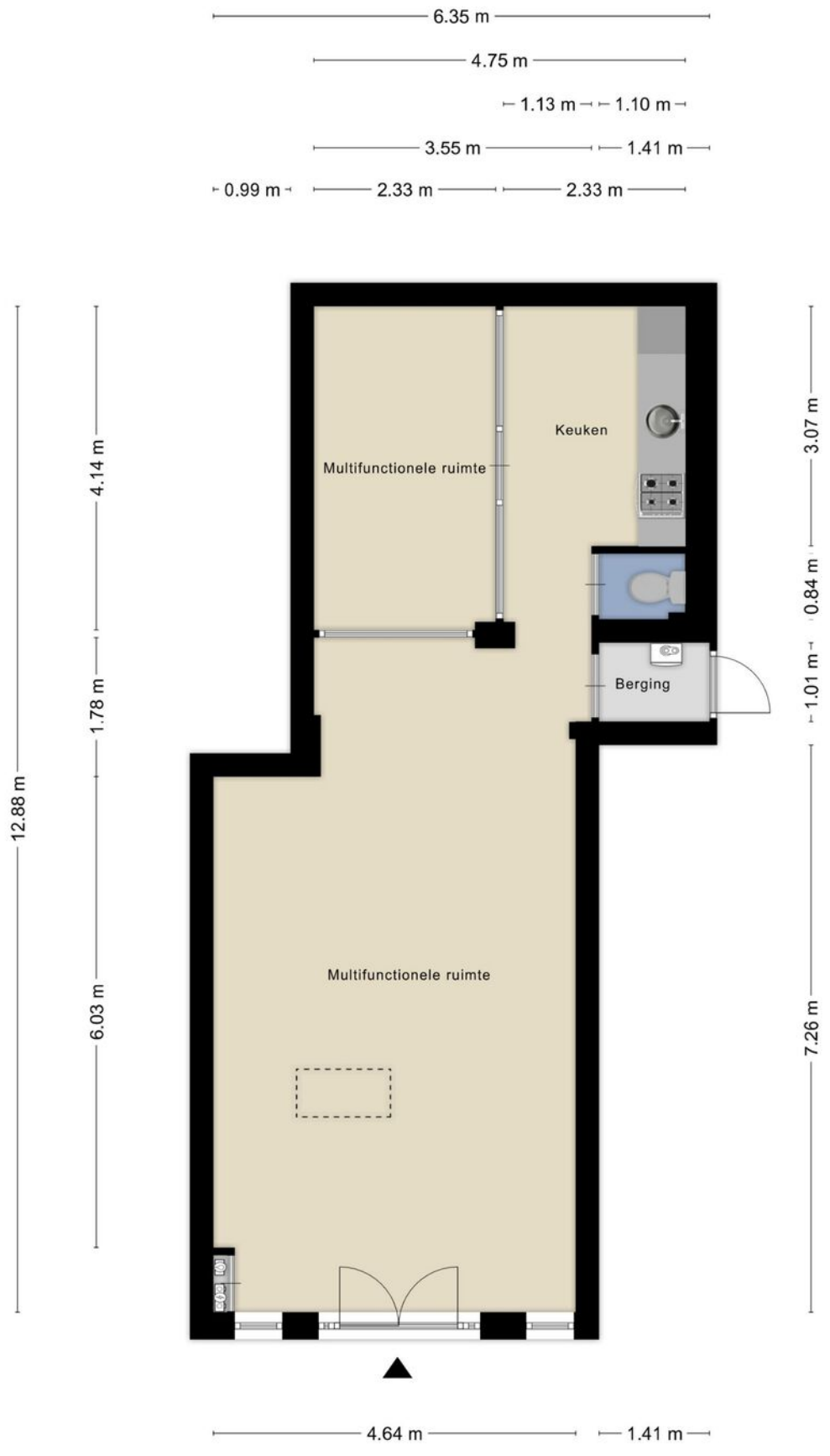





Reisburo Dintel Travel



PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oostzijstraat 2



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dinteloord
Sectie	F
Perceel	5078

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 2026
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 databankenrecht.

kadaster

Een huis is meer dan een hoop stenen en beton. Dat weten jij en wij maar al te goed. Het zijn kansen, herinneringen en geluk binnen muren, een plafond en vloer. Zeker bij ons, in de omgeving West-Brabant. Want laten we wel wezen: je vindt er de mooiste plekjes die je maar kunt wensen. Van de gezellige, historische dorpsharten tot de weidse vergezichten.

Toch ontbreekt er iets. Je zoekt nog naar de juiste voordeur in deze omgeving. Een plek waar je je levensverhaal verder kunt schrijven.

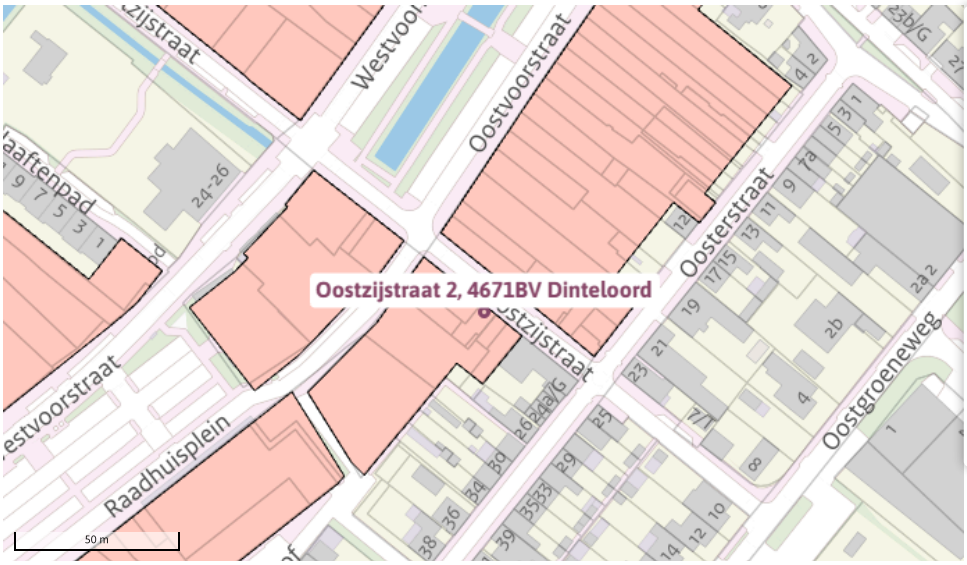
De boerderij van onze ouders was het decor van een fijne jeugd en tegenwoordig is een karakteristiek oud pand in het centrum van Dinteloord ons kantoor. Laagdrempelig, net zoals vroeger bij ons thuis. Nog altijd voelen we ons in het groene buitengebied net zo thuis als in het gezellige dorpshart. Wij trekken geen grens, want we zijn maar wat blij dat we ze allebei als ons werkgebied mogen zien; de dorpen en steden in de regio en de omliggende polders en buitengebieden. Een ideale mix van historie, nieuwbouw, natuurschoon, weidse vergezichten, goede voorzieningen, ruimte voor ondernemers etc. Dinteloord en omgeving heeft voor elk wat wils en daar mogen wij makelen.

Een sterke schakel in een sterk netwerk

Breure & Breure is al sinds 1993 actief maatschappelijk betrokken bij de bewoners, de bedrijven, de verenigingen, de evenementen en de groene omgeving van Dinteloord. We ondersteunen duurzame initiatieven die bijdragen aan de leefbaarheid en dat verhoogt het woongenot en vergroot de kansen voor ondernemers. De regio heeft veel te bieden en wij maken zelf ook gebruik van het brede dienstenaanbod dat hier voorhanden is. Door de jaren heen hebben we met veel zorg een betrouwbaar netwerk opgebouwd van creatieve fotografen, ervaren financieel adviseurs, aannemers en andere vakmensen met wie wij graag samenwerken om droomwensen waar te maken. Ook voor jou? Maak eens vrijblijvend een afspraak, want als we elkaar kennen dan kunnen we zorgen voor de ideale match.



loket Regels op de kaart



Legenda Kaartlagen

Legenda

Gekozen locatie

Bestemmingsplan

Geselecteerde kenmerken

Centrum

Plankaart

Oostzijstraat 2, 4671BV Dinteloord

Kom Dinteloord

bestemmingsplan-Gemeente Steenbergen

meer documentkenmerken

vastgesteld 15-12-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht **Regels** Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig Zoeken

Centrum

Gevonden kenmerken:

Filter op: Locatie Kenmerken

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan “Kom Dinteloord” met identificatienummer NL.IMRO.0851.dtlBPdinteloord-v001 van de gemeente Steenbergen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-gebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door

hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft;

1.7 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.8 agrarisch bedrijf

bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.9 agrarisch bedrijf, grondgebonden

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

1.10 antennedrager

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.11 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.12 attentiegebied ecologische hoofdstructuur

gebied gelegen rondom en binnen de ecologische hoofdstructuur waar fysieke ingrepen een

negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding;

1.13 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.14 bedrijfsverzamelgebouw

een gebouw dat dient om verschillende bedrijven in te huisvesten.

1.15 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke kennelijk slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden) van een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming en het feitelijk gebruik van het gebouw en de gronden;

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.19 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonische en functioneel zin ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.20 bijzondere centrumdoeleinden

gebruik van het openbare verblijfsgebied voor onder andere (waren- en rommel)markten, terrassen, standplaatsen en evenementen.

1.21 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is;

1.24 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.25 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwverordening

bouwverordening als bedoeld in artikel 8 van de Woningwet;

1.27 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.28 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.29 dagrecreatie

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.30 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.31 dienstverlening

het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en / of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons en wasserettes. Niet toegestaan zijn het aanbieden, verkopen en / of leveren van diensten aan personen in het kader van een seksinrichting;

1.32 ecologische hoofdstructuur

samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behroende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden;

1.33 ecologische verbindingszone

bij dit bestemmingsplan aangeduid langgerekt gebied waarbinnen verbindende landschapselementen zijn of worden gerealiseerd;

1.34 ecologische waarde

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde of bestaande natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde;

1.35 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.36 extensieve recreatie

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals onder andere wandelen, fietsen, kanoën en varen;

1.37 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.38 groenblauwe mantel

gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszone of die deze verbinden;

1.39 groepsrisico

de kans per jaar dat een groep van tenminste 10 personen tegelijk overlijdt als rechtstreeks gevolg van de aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron (inrichting, transportas, buisleiding) én een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;

1.40 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.41 horecabedrijf

een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

a. het verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken;
b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
c. het verstrekken van nachtverblijf;

1.42 huishouden

één persoon woonachtig in één wooneenheid of woning of een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid of woning (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden of een woongroep) die continue een eenheid vormt.

1.43 kantoor

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied;

1.44 kas

agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden, waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter;

1.45 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer" geldt en die door de beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbijbehorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft;

1.46 kleinschalige dagrecreatieve voorziening

voorzieningen ten behoeve van aan het buitengebied gebonden dagrecreatie, zoals speeltuinen, verhuur van fietsen / huifkarren, een kinderboerderij, een ambachtelijke kaasmaker, boerengolf, het organiseren van rondleidingen in het buitengebied, agrarische educatie en andere naar aard daarmee gelijk te stellen activiteiten;

1.47 kwetsbaar object

a. kwetsbaar object; een object zoals bedoeld in artikel 1, lid l uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
b. beperkt kwetsbaar object; een object zoals bedoeld in artikel 1, lid b uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.48 landschapselementen

ecologisch en/of landschappelijk waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha, onder een agrarische productiefunctie;

1.49 landschappelijke waarde

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;

1.50 (lokale)maatschappelijke voorziening

(overheids)voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, kinderopvang, onderwijs en daarmee gelijk te stellen sectoren;

1.51 milieucategorie

milieucategorie zoals beschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering Den Haag, 2009;

1.52 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige biotopen, bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren;

1.53 normaal onderhoud en beheer

het onderhoud en beheer, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden die tot de betreffende bestemming behoren;

1.54 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.55 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.56 openbare voorzieningen

voorzieningen die veelal in de openbare ruimte zijn gesitueerd, zoals afvalbakken, inzamelbakken voor glas, papier en kleding, straatverlichting, zitbanken, beeldende kunst;

1.57 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

1.58 peil

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan of maximaal 2 m van een weg grenst: de hoogte van de weg (ter plaatse van de hoofdtoegang);
b. in andere gevallen en voor andere bouwwerken: de hoogte van de weg (ter plaatse van de hoofdtoegang) + 15 cm;

1.59 plaatsgebonden risico

de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval bij een risicobron (inrichting, transportas, buisleiding), aangenomen dat de persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven;

1.60 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar zijn aard gelijk te stellen gebied;

1.61 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.62 recreatie

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.63 recreatiebedrijf

een bedrijf dat het bedrijfsmatig verstrekken van verblijfs- of dagrecreatie tot doel heeft;

1.64 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde/richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden tot bij in het bestemmingsplan toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten;

1.65 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.66 samenhangend straat- en bebouwingspatroon

a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
b. een goede hoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling;
c. een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd;

1.67 staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.68 staat van Horeca-activiteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van horeca-activiteiten;

1.69 straatprostitutie

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

1.70 veehouderij

agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren;

1.71 verkoopvloeroppervlakte

de voor het publiek toegankelijke (winkel)ruimte;

1.72 volumineuze detailhandel

detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen;

1.73 voorgevel- / achtergevellijn

de denkbeeldige lijn die, in combinatie met de rechte lijnen die in het verlengde daarvan zijn te trekken, bij het bouwen aan de wegzijde (voorgevellijn) of aan de van de weg afgekeerde zijde (achtergevellijn) niet mag worden overschreden;

1.74 voorste bouwperceelsgrens

de naar de weg gekeerde grens van een perceel; indien meerdere zijden van het perceel naar de weg zijn gekeerd, wijzen burgemeester en wethouders een voorste bouwperceelsgrens aan;

1.75 volkstuin

een stuk grond waarop voor particulier gebruik, op recreatieve wijze voedings- en siergewassen worden geteeld;

1.76 woning/wooneenheid

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

In het geval de in dit artikel genoemde begrippen of soortgelijke begrippen reeds voorkomen in de onder 1.6 genoemde onderliggende plannen, worden deze begrippen vervangen met de in onderhavig artikel 1 opgenomen begrippen. In het geval deze begrippen nog niet zijn opgenomen in de onder 1.6 genoemde onderliggende plannen, gelden de begrippen zoals opgenomen in onderhavig artikel 1 als toevoeging op reeds opgenomen begrippen in de onderliggende plannen.

1.77 woning, aaneengebouwd

blokken van meer dan 2 grondgebonden woningen onder 1 kap;

1.78 woning, twee-aaneengebouwd

blokken van 2 aan elkaar gebouwde woningen waaronder mede begrepen woningen geschakeld aan elkaar;

1.79 woning, vrijstaand

een woning die in constructief en visueel opzicht vrij staat van een andere woning of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming;

1.80 zijdelingse bouwperceelsgrens

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Algemeen

2.1.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.1.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.3 de goothoogte van een bouwwerk

a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
b. indien de dakhelling meer dan 60 graden bedraagt mag de maximale bouwhoogte van een gebouw de goothoogte niet overschrijden; indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%), wordt de goot of boeibord van de dakkapel als goot- of boeibordhoogte aangemerkt;

2.1.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.1.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 dakkapellen en goothoogte

Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak (op de achterzijde van een gebouw meer dan 70%). In dat geval wordt de goot of boeiboord hoogte van de dakkapel als goot- of boeibordhoogte aangemerkt.

2.4 meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 7 Centrum

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. detailhandel en dienstverlening;
c. kantoren;
d. praktijkruimten;
e. (lokale) maatschappelijke voorzieningen;
f. dansscholen, sportscholen, fitnessruimten en daarmee gelijk te stellen functies;
g. horecavestigingen behorende tot en met ten hoogste categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten ;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - vuurwerkverkooppunt', mede voor detailhandel in en daarbij behorende opslag van niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;

met de daarbij behorende;

i. bijbehorende bouwwerken;
j. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
k. wegen en paden;
l. parkeervoorzieningen;
m. groenvoorzieningen;
n. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
o. tuinen en erven.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag in achtneming van de onderstaande regels worden gebouwd:

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene regels:

a. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

7.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' of de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
c. de goothoogte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
d. de bouwhoogte van aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 7 meter;
e. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een afzuiginstallatie, mag niet meer bedragen dan 12 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

a. de uitoefening van horeca-activiteiten die niet genoemd zijn in de Staat van horeca-activiteiten ;
de uitoefening van horeca-activiteiten die horen tot een hogere categorie uit de Staat van horeca-activiteiten .

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Afwijken ten behoeve van horeca-activiteiten die niet genoemd zijn in de Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.3 voor het toestaan van horeca-activiteiten die niet in de Staat van horeca-activiteiten is genoemd, mits;

a. het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de toegestane categorie van de Staat van horeca-activiteiten ;
b. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen (milieu) planologische belemmeringen zijn;
c. de parkeerbalans en verkeersafwikkeling in de directe omgeving niet onevenredig worden benadeeld.

7.4.2 Afwijken ten behoeve van horeca-activiteiten die horen tot een hogere categorie uit de Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.3 voor het toestaan van horeca-activiteiten die horen tot een hogere categorie uit de Staat van horeca-activiteiten , mits;

a. uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er geen (milieu) planologische belemmeringen zijn;
b. de parkeerbalans en verkeersafwikkeling in de directe omgeving niet onevenredig worden benadeeld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 20 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 21 Algemene bouwregels

21.1 Bestaande afmetingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

21.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

21.3 Bestaande percentages

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is

voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
d. het gebruik van een woning/wooneenheid door meerdere huishoudens is niet toegestaan.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

24.1 Afwijkingen van maten en overschrijdingen van bouwgrenzen

a. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor:
    1. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
    2. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. de bevoegdheid tot afwijken wordt niet gebruikt, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

24.2 Afwijken ten behoeve van nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor:

a. de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen.

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

25.1 Wijzigingen of verwijderen gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg'

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

a. de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' wordt verwijderd, mits de betreffende risicovolle functie ter plaatse niet meer aanwezig is;
b. de omvang en situering van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' wordt gewijzigd, mits:
    1. de hoedanigheid van de betreffende risicovolle functie is gewijzigd;
    2. de ligging van de zone is afgestemd op de risicocontouren ingevolge de van toepassing zijnde wettelijke regels.
c. Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de onder a en b bedoelde wijzigingsbevoegdheden, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

25.2 Wijziging bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'

Het bevoegd gezag kan middels een wijzigingsbevoegdheid de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' onderling wijzigen, teneinde, na herbouw van een woning die buiten de rooilijn is gelegen, de nieuwe woning in de rooilijn van de naastgelegen woningen te bouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. planwijziging wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. bij een omzetting van de bestemming 'Tuin' naar 'Wonen' de bestemmingsregels uit artikel 16 overeenkomstig van toepassing worden verklaard;
c. bij een omzetting van de bestemming 'Wonen' naar 'Tuin' de bestemmingsregels uit artikel 13 overeenkomstig van toepassing worden verklaard.

25.3 Wijziging bestemmingen 'Verkeer', 'Groen' en 'Water'

Het bevoegd gezag kan middels een wijzigingsbevoegdheid de bestemmingen 'Verkeer', 'Groen' en 'Water' onderling te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. aangetoond dient te zijn dat wijziging noodzakelijk is voor de realisering van het gemeentelijk beleid inzake verkeersstructuur, groenstructuur en / of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte;
b. planwijziging wordt niet toegepast indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. een besluit tot wijziging mag niet eerder worden genomen dan nadat is gebleken dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie.

25.4 Wijziging bestemmingen ten behoeve van uitgifte openbare ruimte

Het bevoegd gezag kan middels een wijzigingsbevoegdheid de bestemmingen 'Verkeer', 'Groen' wijzigen in de bestemming 'Tuin' of 'Verkeer' met de aanduiding 'garage' teneinde garages en bergplaatsen, van percelen behorende bij woningen te kunnen vergroten in het kader van uitgifte van openbare ruimte en / of ten behoeve van het optimaliseren van een zo efficiënt en doelmatig mogelijk ruimtegebruik, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. planwijziging mag niet leiden tot verlegging van de op de kaart ingetekende bouwgrenzen, tenzij de aanduiding 'garages' wordt geprojecteerd;
b. aangetoond dient te zijn dat de uit te geven openbare ruimte geen structurele betekenis heeft voor de verkeersafwikkeling en / of groenstructuur.

25.5 Wijziging bestemmingen ten behoeve van garages

Het bevoegd gezag kan middels een wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Verkeer', wijzigen in de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'garage' teneinde garages toe te staan in de openbare ruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. planwijziging mag niet leiden tot verlegging van de op de kaart ingetekende bouwgrenzen;
b. aangetoond dient te zijn dat de uit te geven openbare ruimte geen structurele betekenis heeft voor de verkeersafwikkeling en / of groenstructuur.

25.6 Wijzigingen bestemmingen ten behoeve van zendmasten

Het bevoegd gezag kan middels een wijzigingsbevoegdheid de bestemmingen 'Agrarisch', 'Recreatie' en 'Groen' te wijzigen ten behoeve van zendmasten, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de hoogte van een zendmast mag niet meer bedragen dan 40 meter;
b. aangetoond dient te zijn dat het niet mogelijk is gebruikt te maken van bestaande zendmasten/ zendlocaties.

Artikel 26 Algemene procedureregels

26.1 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb van toepassing.

26.2 Afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de in hoofdstuk 4 van de Awb en zijn de artikelen 3.1, 3.8 en 3.9 van de Wabo geregelde procedure van toepassing.

Artikel 27 Overige regels

27.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, al dan niet in het kader van een omgevingsvergunning, nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, bouwmassa, afmetingen en visuele karakteristieken van bouwwerken. De nadere eisen regeling wordt toegepast ter voorkoming van onevenredige aantasting van:

a. de woonsituatie
   het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen de vigerende bestemming, voorzover van toepassing, en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
   1. de lichttoetreding/bezonning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
   2. het uitzicht;
   3. de aanwezigheid van voldoende privacy;
b. het straat- en bebouwingsbeeld
   in het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing met aandacht voor:
   1. een goede verhouding tussen bouwmassa's en gevelbeelden;
   2. de samenhang met nabij gelegen bebouwing;
   3. de hoogtedifferentiatie;
   4. een goede verhouding tussen bouwmassa en inrichting van de omgeving;
c. de verkeersveiligheid
   ter waarborging van de verkeersveiligheid en in het bijzonder de benodigde uitzichthoeken van wegen;
   1. de sociale veiligheid;
   2. ter waarborging van een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is;
d. de gebruiksmogelijkheden
   1. ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken.

27.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

27.2.1 Verbod

Het is op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden van burgemeester en wethouders verboden ter plaatse van de aangeduide waarden buiten het bouwvlak de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. milieuzone - regionale waterberging
    1. het afgraven, ophogen, vergraven;
    2. het bouwen van bouwwerken ten dienste van de regionale waterberging welke hoger zijn dan 2 m;
b. milieuzone - reserveringsgebied waterberging
    1. het afgraven, ophogen, vergraven;
    2. het verharden van oppervlakte vanaf minimaal 100 m^2.
c. milieuzone - behoud en herstel watersystemen
    1. het afgraven, ophogen, vergraven;
    2. het verharden van oppervlakte vanaf minimaal 100 m^2.
d. milieuzone - ecologische verbindingszone
    1. het verharden van oppervlakten vanaf minimaal 100 m^2.

27.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld onder 27.2.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die/indien:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en waarvoor geen vergunning nodig was;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
d. worden uitgevoerd in het kader van het groen blauw stimuleringskader;
e. de realisatie van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap betreffen;
f. al dan niet uit onderzoek blijkt dat geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad.

27.2.3 Toetsingscriteria

a. De omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 27.2.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, hetzij direct, hetzij indirect de te verwachten gevolgen geen blijvende onevenredige afbreuk doen aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.
b. Bij verlening van de omgevingsvergunning wordt het waterschapsbestuur gehoord.

27.3 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend wanneer in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien overeenkomstig het gemeentelijk parkeerbeleid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 28 Overgangsrecht

28.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
    a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

28.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 29 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Kom Dinteloord".

In originele document: Regels