

Uw woonplezier van morgen

Ganzenmarkt 12, 7631 EN Ootmarsum



De sleutel tot uw woonplezier

Vraagprijs € 865.000,- k.k.

Op één van de mooiste plekken in het historische centrum van Ootmarsum in een sfeervol straatje, staat dit zeer fraaie en goed onderhouden herenhuis.



vastgoedcert
gecertificeerd

Kock van Benthem
Makelaars

Available on the iPhone
App Store

ANDROID APP ON
Google play



www.kvbm.nl

0541-522022

Op één van de mooiste plekken in het historische centrum van Ootmarsum in een sfeervol straatje, staat dit zeer fraaie en goed onderhouden herenhuis.

Dit beeldbepalende huis, gebouwd in 1986, is zeer ruim van opzet en in een goede staat van onderhoud. Met maar liefst vier bouwlagen, bijna 400 m² woonoppervlak en ruim 1.300 m³ inhoud, is er hier aan ruimte geen gebrek.

Het huis is door de jaren heen doorlopend vernieuwd. Zo is er in 2016 een prachtig groot dakterras gerealiseerd met tijdloos mooi uitzicht richting de historische binnenstad. Vooral in de avond, wanneer de RK en Hervormde kerk worden aangelicht, is dit een lust voor het oog. De keuken is in 2019 intern vergroot, volledig vernieuwd en helemaal van deze tijd. Ook de badkamer is recentelijk (2022) onder handen genomen en bijzonder luxe afgewerkt. Verwarming en warm water gaat via een HR combi ketel CW6 uit 2016. De keuken, hal en badkamer zijn voorzien van vloerverwarming.

Momenteel wordt het geheel als woonhuis gebruikt, maar door de bestemming Centrum, biedt het vele andere mogelijkheden zoals B&B, praktijk, kantoor of galerie. Kortom; een pand met vele mogelijkheden.

Bouwjaar: 1986

Woonoppervlak: ca. 385 m²

Inhoud: ca. 1.340 m³

Grondoppervlak: 262 m²

Indeling:

Souterrain:

- via trappenhuis te bereiken kelderruimte. Momenteel in gebruik als relaxruimte met dubbele douche en sauna. Deze ruimte is geschikt voor meerdere doeleinden. Verder zijn hier diverse opslagruimten en ruimte voor witgoed.

Begane grond:

-entree met trapje naar centrale hal, garderobe, meterkast en toilet met dubbele gescheiden toiletgroepen

- prachtig verbouwde woonkeuken (2019) met vloerverwarming, kookeiland v.v. luxe inbouwapparatuur zoals inductiekookplaat, vaatwasser, oven, afzuiging, koel-/vriescombinatie en provisieruimte

- vanuit de centrale hal toegang naar riante huiskamer van ca. 80 m² en v.v. massief eiken visgraat parketvloer en schuifpui met toegang naar stadstuin



Kock van Benthem
Makelaars

www.kvbm.nl
0541-522022

1e Verdieping:

- via vaste trap te bereiken overloop
- separaat toilet
- twee slaapkamers waarvan één met inloopkast
- zeer luxe badkamer (2022) v.v. vloerverwarming, ligbad, inloopdouche met rainshower, dubbele wastafel met eiken badmeubel, radio en spiegel met verwarming en verlichting
- toegang naar fantastisch ruim en zonnig dakterras (2016) met uitzicht op de historische binnenstad van Ootmarsum

2e Verdieping:

- via vaste trap te bereiken tweede verdieping met CV ruimte (2016), bergruimte en ruime derde en vierde slaapkamer

Bijzonderheden:

- Stijlvol en zeer ruim herenhuis in centrum Ootmarsum
- Traditioneel gebouwd met duurzame materialen
- Gelegen op toplocatie
- Bestemming centrum, vele mogelijkheden
- Goed geïsoleerd en voorzien van energielabel C
- Zeer fraai, ruim en zonnig dakterras (2016) met uniek uitzicht op binnenstad
- Prachtige woonkeuken (2019) met kookeiland
- Luxe badkamer van 2022
- Keuken, hal en badkamer v.v. vloerverwarming
- HR combi ketel 2016
- Alarminstallatie aanwezig
- Bij koop is een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom vereist!



Kenmerken

Vraagprijs	: € 865.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde woning
Aantal kamers	: 11 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.340 m ³
Perceel oppervlakte	: 262 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 385 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1986
Tuin	: Patio/atrium, zonneterras 43 m ²
Garage	: Geen garage
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Ganzenmarkt 12, 7631 EN Ootmarsum



Kock van Benthem
Makelaars

www.kvbm.nl
0541-522022



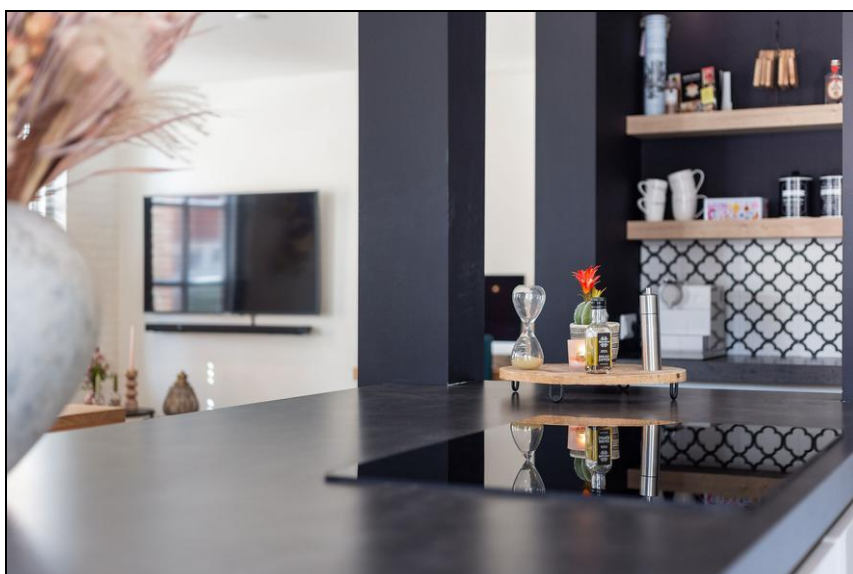
De sleutel tot uw woonplezier



Kock van Benthem
Makelaars

www.kvbm.nl
0541-522022





 vastgoedcert
gecertificeerd

Kock van Benthem
◀ Makelaars ▶

www.kvbm.nl
0541-522022



De sleutel tot uw woonplezier



vastgoedcert
gecertificeerd

KockvanBenthem
Makelaars

www.kvbm.nl
0541-522022



vastgoedcert
gecertificeerd

Kock van Benthem
Makelaars

www.kvbm.nl
0541-522022



Kelder, Ganzenmarkt 12 te Ootmarsum
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



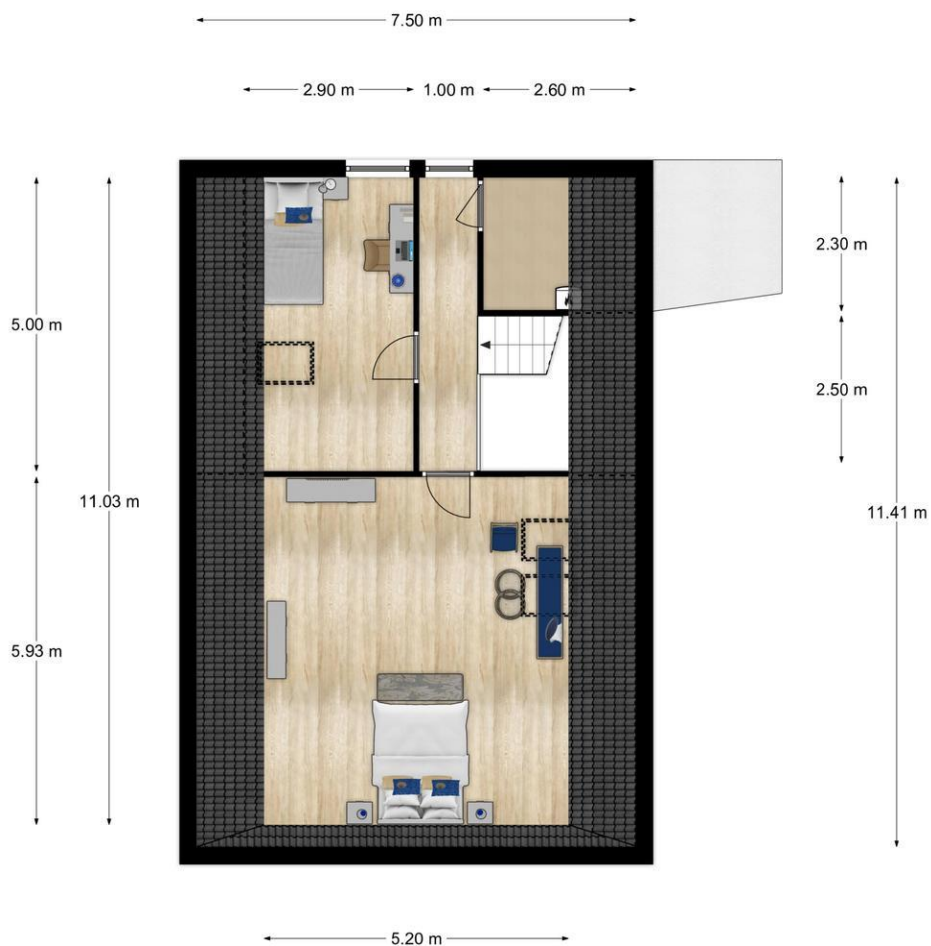
vastgoedcert
gecertificeerd

Kock van Benthem
Makelaars

www.kvbm.nl
0541-522022







2e Verdieping, Ganzenmarkt 12 te Ootmarsum
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

Kock van Benthem
Makelaars

www.kvbm.nl
0541-522022

Plannaam: **Bestemmingsplan Ootmarsum-centrum**

Datum afdruk: 2022-04-21

Naam overheid: Gemeente Dinkelland

IMRO-versie: IMRO2008

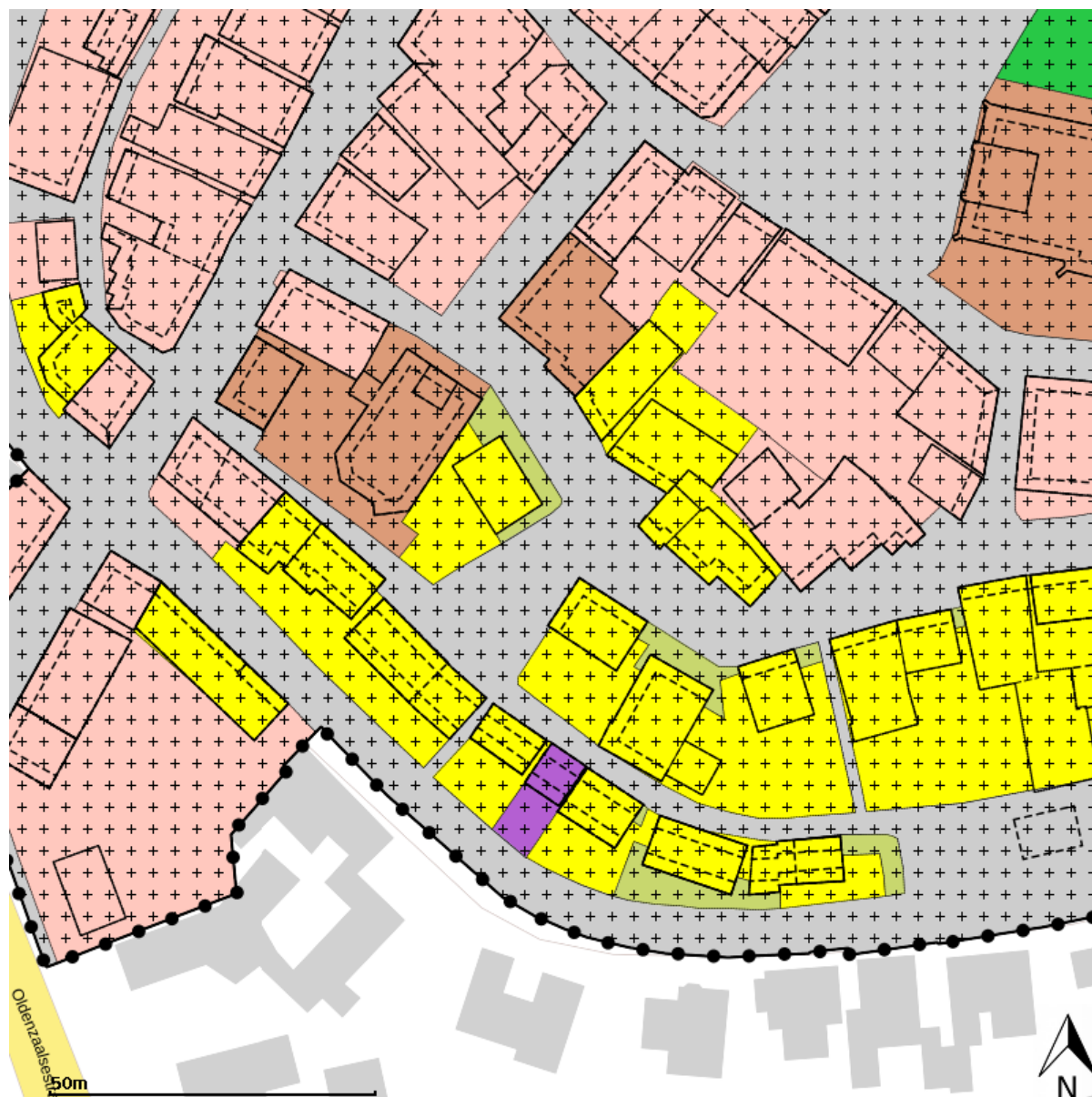
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2010-10-12

Planidn: NL.IMRO.1774.OOTBPCENTRUM-0401

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.




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

Artikel 4 Centrum

Plan: Ootmarsum - Centrum
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.1774.OOTBPCENTRUM-0401

4. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:

1. ambachtelijke bedrijvigheid, met dien verstande dat van deze bedrijven uitsluitend dié bedrijven zijn toegelaten die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en 2;
2. detailhandel, niet zijnde perifere detailhandel, grootschalige detailhandel en/of supermarkten;
3. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
4. horecabedrijven categorie 1;
5. horecabedrijven categorie 2, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2";
6. maatschappelijke voorzieningen categorie 1;
7. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, voorzover het de tweede en/of hogere bouwlaag betreft;
8. het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, voorzover het de eerste bouwlaag betreft, ter plaatse van de aanduiding "wonen";

met uitzondering van risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;

b. bijgebouwen en overkappingen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. paden;

met de daarbijbehorende:

- f. parkeervoorzieningen;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4. 2. Bouwregels

4. 2. 1. Voor het bouwen van de in lid 4.1. sub a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw zullen ten minste respectievelijk ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "minimale - maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte bedragen;

c. in afwijking van het gestelde onder b zal de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte (m)” aangegeven hoogte bedragen.

4. 2. 2. Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. de bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

b. de bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1,00 m vanaf de zijdelingse bouwperceelgrens dan wel op de zijdelingse bouwperceelgrens gebouwd;

c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 55 m² bedragen, met dien verstande dat:

- de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van de oppervlakte van het erf zal bedragen;

d. de goothoogte van een aangebouwd bijgebouw zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;

e. de bouwhoogte van een aangebouwd bijgebouw zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

f. de goothoogte van vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;

g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen;

h. de bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;

met dien verstande dat wanneer de bestaande situering en maatvoering afwijkt van de in de onder a t/m h genoemde situering en maatvoering, de bestaande situering en maatvoering van toepassing blijft.

4. 2. 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van meer dan 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan, ten hoogste 2,00 m zal bedragen;

b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

4. 3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, mits:

- vooraf advies is ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.

4. 4. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht, het straat- en bebouwingsbeeld, de

woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 4.2.2. sub a en toestaan dat bijgebouwen en overkappingen minder dan 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
- hierdoor geen onevenredige verstoring optreedt in de gevelwand waarin de betreffende gevel zich bevindt;
- vooraf advies is ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.

4. 5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor een aan-huis-verbonden beroep, met uitzondering van voor de bedrijvigheid ondersteunende functies, zoals opslag;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, indien:
 1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. het bedrijfsvloeroppervlak meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
 3. het bedrijfsvloeroppervlak meer bedraagt dan 50 m²;
 4. het parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 5. er horeca, prostitutie en detailhandel plaatsvindt, anders dan productiegebonden detailhandel;
- d. het gebruik van gebouwen voor bewoning voorzover het de eerste bouwlaag betreft, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding “wonen”;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan ambachtelijke bedrijven, die tevens zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en 2;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan aan-huis-verbonden beroepen, ambachtelijke bedrijvigheid en dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf, met uitzondering van:
 1. horecabedrijven categorie 1;
 2. horecabedrijven categorie 2, ter plaatse van de aanduiding “horeca van categorie 2”.

4. 6. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden ontheffing verlenen van:

a. het bepaalde in lid 4.5. sub f en toestaan dat de gebouwen in combinatie met het wonen worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mits:

1. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
2. de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast;
3. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
4. vrijstaande bijgebouwen niet worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met uitzondering van voor de bedrijvigheid ondersteunende functies, zoals opslag;
5. het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
6. het niet gaat om vormen van horeca, prostitutie en detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
7. de activiteiten niet vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet Milieubeheer;
8. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;

b. het bepaalde in lid 4.5. sub e en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de genoemde bedrijven, mits:

1. het ambachtelijke bedrijven betreft;
2. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en 2, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd en toegestaan zijn of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere dan de toegestane categorie, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
3. het geen risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft.

4. 7. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat:

- de aanduiding "horeca van categorie 2" wordt verwijderd, mits:
 - de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.