DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

– De makelaar van de betere huizen –

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl



DETAILS

Adres: Sint Michielsgestel, Theerestraat 105
Type: Bouwperceel
Prijs: Verkocht
Perceelsgrootte: 15.180 m²

VERKOCHT




















DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN
– De makelaar van de betere huizen –

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

THEERESTRAAT 105 SINT MICHIELSGESTEL

15000m2 land met vrij uitzicht.
Staat hier straks jouw droomhuis?

Waar vind je nog een bouwperceel van 1,5 hectare met onbelemmerd zicht over de landerijen? Een plek om precies dát huis neer te zetten dat past bij hoe jij je leven wilt inrichten? Deze unieke kans ligt hier aan de Theerestraat, net buiten de dorpsgrenzen van Sint Michielsgestel en nabij de buurtschap Halder en richting Vught.

Hoe wil jij wonen?
In dit landschap past een redelijk traditionele woning met een boerderij-achtige uitstraling, en zo staat het ook in het bestemmingsplan. Maar wat de indeling betreft kun je natuurlijk naar hartenlust improviseren. Droom je van een enorme woonkamer met vloerverwarming, manshoge open haard en 'kathedraal-plafond? Kan. Een grote garage in de kelder voor je collectie klassieke auto's? Prima. Een badkamer met eigen stoombad en sauna? Neem gerust de ruimte. Een grote glazen pui met terras en zwembad op het Zuidwesten met een uitzicht waar geen einde aan lijkt te komen? Geen probleem.

Wat mag je hier bouwen?
Het hoofdgebouw mag in totaal 750m3 inhoud omvatten, wat neer komt op ongeveer 200m2 woonoppervlak over twee verdiepingen. De goothoogte mag maximaal 6 meter zijn en de nokhoogte maximaal 10 meter. Je mag dus hier dus spreken voor een behoorlijk grote woning. Eventueel met aanvullend een kelder over het totale oppervlak, zolang dit maar geen officiële verblijfsruimte is (een garage mag bijvoorbeeld wel).

Daarnaast mag je een al dan niet belendend bijgebouw plaatsen van circa 200 m2 grootte over één verdieping, een goothoogte tot 3,5 meter en een nokhoogte tot 6 meter. Het bijgebouw moet dus lager zijn dan de woning en dat past uitstekend bij het landelijke beeld van een boerderij met stal. Je kunt dit bijgebouw bijvoorbeeld gebruiken voor opslag, fitness, een (deels) inpandig zwembad of als onderkomen voor een bedrijf aan huis

Jouw fantasie en de bestemmingsplannen
Als je bepaalde wensen hebt over de precieze indeling en gebruiksdoelen van jouw droomhuis, dan kun je die toetsen aan het bestemmingplan. Dat vind je via de links onder het kopje 'Plattegronden'. Daar is ook te zien op welke plek je precies mag bouwen, binnen de grenzen van je eigen perceel.

Waarom wil je hier wonen?
Het is tamelijk zeldzaam om in ons dichtbevolkte landje nog een perceel van 1,5ha te kunnen bemachtigen, met rondom groen, een mooi groepje stevige, volwassen bomen, indrukwekkende vergezichten plús de mogelijkheid een flinke woning te laten bouwen.

Je woont hier landelijk, maar toch niet 'in the middle of nowhere'. De verbindingen zijn uitstekend: vanaf je eigen grote oprit rijd je over de Theerestraat (maximum 60km/u) in drie minuten naar de A2, in vier minuten naar de winkels in St. Michielsgestel, in tien minuten naar het winkelhart van Den Bosch en in 25 minuten naar Eindhoven-centrum. Amsterdam Zuidas is met de auto 1 uur rijden. De trein van Den Bosch naar Amsterdam CS doet er ongeveer even lang over.

Ter plekke kijken? Neem contact op.
Het formaat van een perceel van 1,5 hectare besef je eigenlijk pas als je er middenin staat, of er omheen wandelt. Bel of mail ons om een afspraak voor een bezichtiging te regelen. Dan kan je zien hoe mooi je hier je droomhuis kan realiseren.

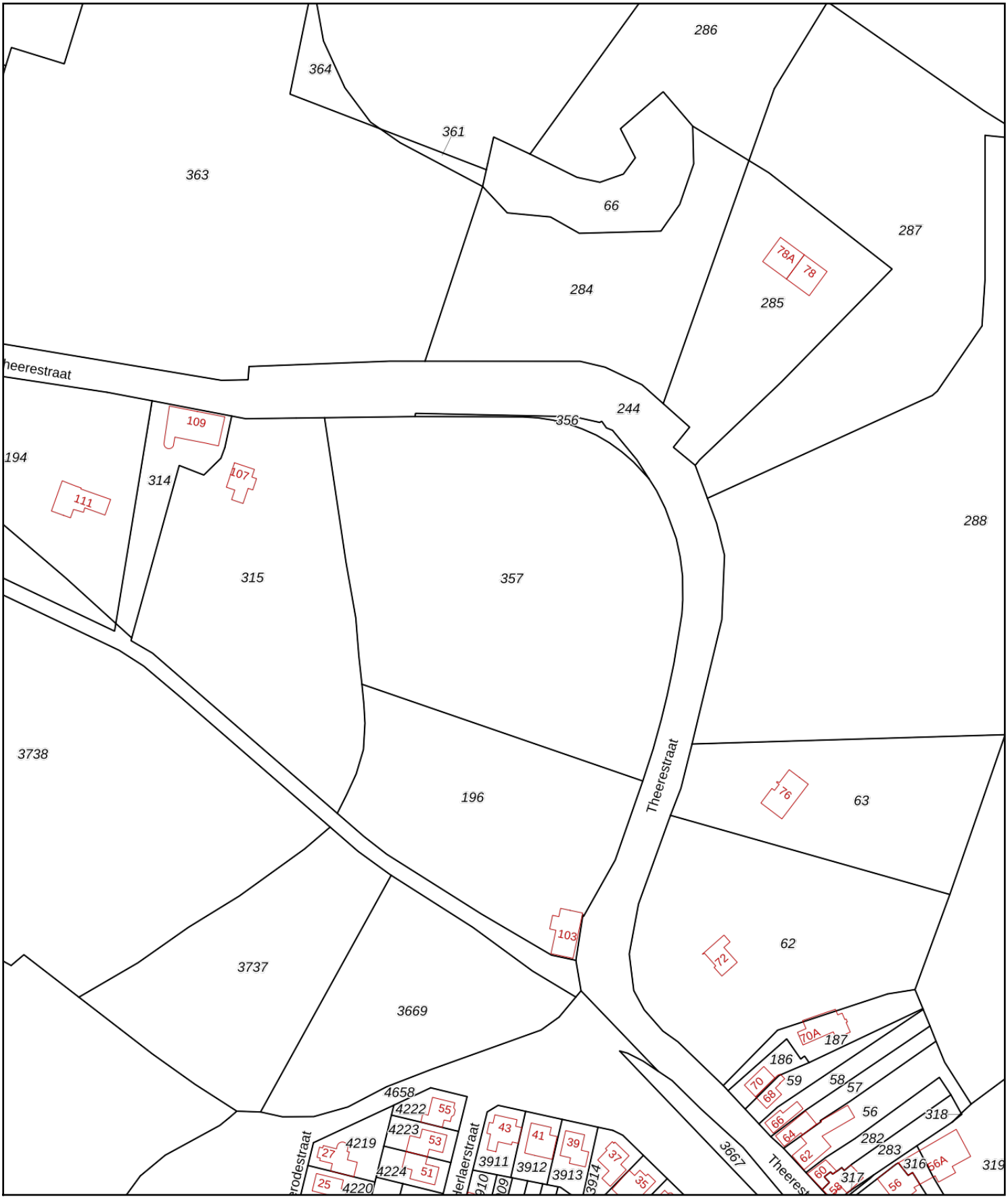
Uw contactpersoon:
Mr Gijs D. den Hollander

DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

– De makelaar van de betere huizen –

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

T.: 073 657 34 44
E: contact@denhollander.com
NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Sint Michielsgestel
Sectie	M
Perceel	357

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

het bestemmingsplan 'Theerestraat 105' met identificatienummer NL.IMRO.0845.BP2012BGSMGTHEE105-VA01 van de gemeente Sint-Michielsgestel;

1.2 aan huis verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.3 agrarische waarden:

de waarden, die rechtstreeks verband houden met de mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodem- en/of bedrijfsexploitatie;

1.4 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

1.5 bebouwing:

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

1.6 bed & breakfast:

bed & breakfast is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. De accommodatie mag niet over een afzonderlijke keuken beschikken;

1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende bijlagen.

1.9 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. Daaronder begrepen:

a. aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt

is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

b. aangebouwd bijbehorend bouwwerk: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
c. uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;
d. vrijstaand bijbehorend bouwwerk: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.10 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;

1.11 bouwperceel:

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

1.12 bouwvlak:

een op de kaart als zodanig aangegeven vlak;

1.13 bouwvlak:

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

1.14 bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.15 carport:

een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk, bestaande uit een gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen; de wanden van de bebouwing waartegen wordt aangebouwd kunnen als ondersteuningsconstructie fungeren;

1.16 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat

ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.17 detailhandel:

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

1.18 erf:

al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat blijkens kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst;

1.19 extensieve recreatie:

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

1.20 extensiveringsgebied:

ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt;

1.21 gebouw:

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

1.22 hoofdgebouw:

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.23 kaart:

de verbeelding met tekeningnummer 10BROBO095;

1.24 kampeermiddel:

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen gebouw zijnde,

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.25 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;

1.26 landschappelijke waarde:

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

1.27 natte natuurparel:

een natuurlijke eenheid of bos- en natuurgebieden met specifieke omstandigheden van de bodem of het (grond)water. Natte natuurparels maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur;

1.28 natuurwaarde:

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

1.29 ondergeschikte activiteit:

een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard , omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft;

1.30 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en omsloten door maximaal één wand of meerdere wanden wanneer de overkapping tegen bestaande wanden wordt gebouwd zonder op deze wanden te rusten;

1.31 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.32 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.33 peil:

a. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
    1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
    1. de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.34 permanente teeltondersteunende voorzieningen:

teeltondersteunende voorzieningen die langer dan 6 maanden, worden gebruikt zoals bakken op stellingen en containervelden;

1.35 seksinrichting:

de 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 elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.36 statische opslag (binnenopslag):

de binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke. De opslag mag niet zijn bedoeld voor handel;

1.37 tuin:

de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning, voorzover gelegen buiten het aangegeven bouwvlak;

1.38 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.39 voorgevel:

de meest gezichtsbepalende gevel;

1.40 water

grondoppervlak dat in principe bedekt met water. Rivier, kanaal, beek, meer en oppervlaktewater in algemene zin;

1.41 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Indien krachtens dit plan een meting moet worden verricht dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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 bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, inclusief erkers en dakkapellen met dien verstande dat bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen;

2.5 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een agrarische bedrijfsuitoefening;
b. agrarisch gebruik;
c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
d. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied van dassen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van dassen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermingsgebied natte natuurparel', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beschermingsgebied natte natuurparel;
f. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', een extensiveringsgebied;
g. agrarisch natuurbeheer en/of landschapsbeheer;
h. extensief dagrecreatief medegebruik;
i. paden en wegen en parkeervoorzieningen;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

a. detailhandel met uitzondering van de verkoop van streekeigen producten;
b. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
c. aanleg van tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen;
d. aanleggen van tijdelijke en/of teeltondersteunende voorzieningen binnen de gronden met de aanduiding 'beekdal';
e. vergraven, egaliseren, graven van sloten, dempen van sloten/poelen, rooien, omzetting van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt, verandering perceelsindeling binnen de gronden met de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied'.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden verlenen voor:

a. het omzetten van grasland naar bouwland;

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. ingeval er twee of meer aanduidingen op de desbetreffende gronden zijn gelegen, het zwaarste regime geldt;
2. bij de beoordeling van de werken en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in bijlage 1, getoetst;
3. burgemeester en wethouders kunnen voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen.

3.4.1 Historisch landschappelijk gebied

- afgraven, ophogen;
- indrijven;
- onderbemalen;
- aanbrengen oeverbeschoeiing;
- planten, omzetten van grasland naar bouwland;
- verharden oppervlakte van meer dan 100 m²;

3.4.2 Beschermingsgebied natte natuurparel

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven, verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld ;
- draineren, onderbemalen, aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharden oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen, veranderen perceelsindeling.

3.4.3 Leefgebied van dassen

- afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren;
- draineren, onderbemalen, dempen sloten, aanbrengen oeverbeschoeiing;
- rooien, omzetten van grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- verharden oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen.

3.5 Sloopvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van de panden met cultuurhistorische waarden.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
b. parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
d. straatmeubilair;
e. voorzieningen van algemeen nut;
f. civieltechnische kunstwerken;
g. waterlopen en waterpartijen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. oeververbindingen (bruggen);
j. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
k. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied van dassen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van dassen;
l. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermingsgebied natte natuurparel', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beschermingsgebied natte natuurparel;
m. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', een extensiveringsgebied;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;

b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
c. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 6 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en verkeersvoorzieningen mogen maximaal 9 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

4.4.1 Het verhogen van de bouwhoogte

Het verhogen van de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en verkeersvoorzieningen is toegestaan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de maximale bouwhoogte 15 meter bedraagt;
b. aangetoond dient te worden dat het verhogen van de bouwhoogte functioneel noodzakelijk is;
c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. kamperen;
b. opslag van goederen en materialen.

4.6 Sloopvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van de panden met cultuurhistorische waarden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde – Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen van kleinere bewoningskernen en de ondergrond van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en kastelen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met uitzondering van:

a. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
b. activiteiten welke niet gepaard gaan met ingrepen in de bodem, dieper dan 0,6 meter.

5.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen van het bepaalde in 5.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen gebouwen worden gebouwd mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
    1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. het doen van opgravingen;
    3. het begeleiden van de bodemverstorende ingrepen door een archeologisch deskundige.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten ingeval het gaat om ingrepen buiten het bouwvlak en/of ingrepen binnen het bouwvlak daar waar sprake is van vastgestelde archeologische resten of als het gaat om een cultuurhistorisch waardevol object of monument en/of ingrepen die dieper dan 0,6 meter:

a. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
b. draineren, onderbemalen, stuwen, graven sloten;
c. planten, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
d. verharden oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen;

e. aanleg tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.4.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
b. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 6 Wonen

6.1 Doeleindenomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in een woning;
b. een bed&breakfast accommodatie binnen het hoofdgebouw met maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen toegestaan;
c. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in het hoofdgebouw, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m^2 van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
d. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied van dassen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van dassen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermingsgebied natte natuurparel', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beschermingsgebied natte natuurparel;
g. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', een extensiveringsgebied;
h. tuinen, erven en terreinen;
i. parkeervoorzieningen;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;

6.2.2 Woning binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van een woning gelden de volgende bepalingen:

a. één vrijstaande woning is toegestaan;
b. de inhoud per woning bedraagt maximaal 750 m³ exclusief onderkeldering of inclusief onderkeldering indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie wordt gebruikt;
c. de maximale goothoogte van de woning bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter;
d. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 25° en ten hoogste 60°;
e. de minimale afstand tot de waterlopen dient minimaal 5 meter te bedragen.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. het gezamenlijk oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning mag maximaal 200 m^2 bedragen;
b. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de woning bedraagt niet meer dan 30 meter;
c. bijbehorende bouwwerken mogen niet vóór de voorgevelof het verlengde daarvan worden gebouwd;
d. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter en de maximale bouwhoogte 6 meter.

6.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
b. bij de woning mag één carport of overkapping worden gebouwd met dien verstande dat:
    1. de voorgevel of het verlengde daarvan niet mag worden overschreden;
    2. de carport of overkapping uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
    3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
    4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
d. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m².

6.3 Nadere eisen

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

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. detailhandel;
b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
c. seksinrichtingen;
d. kamperen;
e. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
f. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
g. bewoning als afhankelijke woonruimte;

6.5 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

6.5.1 Een aan huis gebonden beroep in bijbehorende bouwwerken of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijbehorende bouwwerken

Een aan huis gebonden beroep in bijbehorende bouwwerken of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijbehorende bouwwerken is toegestaan, indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m^2 van de woning en/of bijbehorende bouwwerken
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
c. geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt wordt;
d. alleen ondergeschikte detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf is toegestaan;
e. de activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner;
f. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in de vorm van de categorie 1 en 2 bedrijven conform de in bijlage 2 opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
g. horeca is niet toegestaan;
h. het beroep of bedrijf mag geen publieksgericht karakter en geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
i. er dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak;
j. buitenopslag is niet toegestaan;
k. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
l. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
m. de activiteit dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene regel m.b.t. ondergronds bouwen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

7.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met dien verstande dat deze ook toegestaan zijn buiten het bouwvlak voor zover voldaan wordt aan het bepaalde sub b;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil;
c. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal 1 niet - overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. een openluchtzwembad moet gerealiseerd worden op een afstand van ten minste 3 meter achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de afstand van de openluchtzwembaden tot de perceelsgrenzen tenminste 5 meter moet bedragen;
    2. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
    3. per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
    4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
    5. bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen voor zover deze niet onder gebouwen gesitueerd zijn.

7.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. 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,
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. 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.
b. 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%
c. Sub a 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.

8.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a 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.
c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

8.3 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.

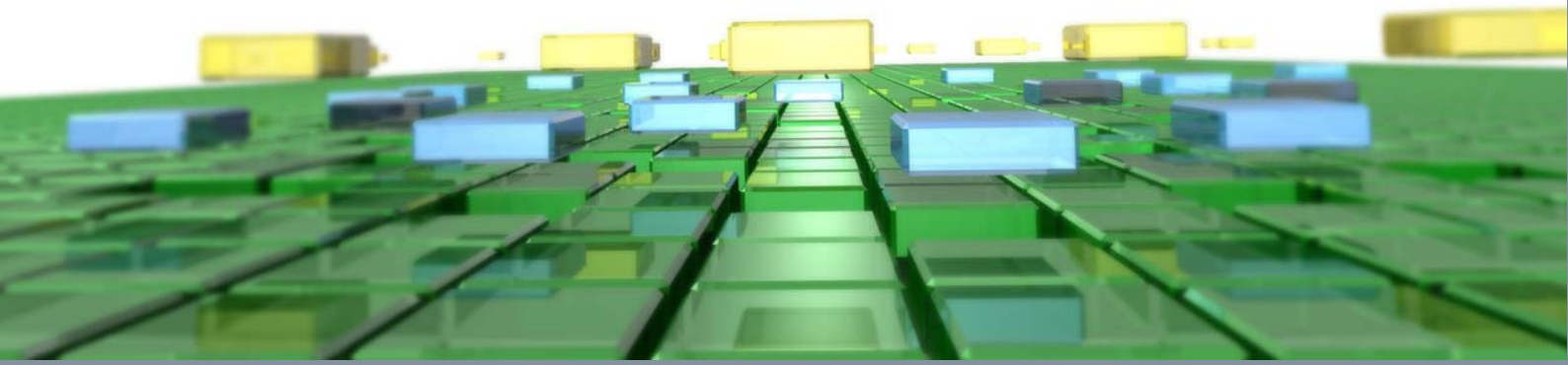
Artikel 9 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan "Theerestraat 105".
Behoort bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel d.d. 10 oktober 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Theerestraat 105".
Mij bekend,
de secretaris
.....

Bestemmingsplan Theerestraat 105

Gemeente Sint-Michielsgestel

Vastgesteld



Ruimte | om *in* te leven

Bestemmingsplan Theerestraat 105

Gemeente Sint-Michielsgestel

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X04399.061196_1
IMRO:	NL.IMRO.0845.BP2012BGSMGTHEE105-VA01
Datum:	Oktober 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer J. Orie
Projectteam BRO:	Jeroen Miellet, Pascal Hendriks, Rob van Dijk
Concept:	--
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	25 juni 2013
Vaststelling:	10 oktober 2013
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO abstract 4
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

BRO
Ruimte om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3

2. PLANOPZET **5**
2.1 Huidige situatie 5
2.2 Toekomstige situatie 6

3. VERANTWOORDING **9**
3.1 Rijksbeleid 9
3.2 Provinciaal beleid 9
3.3 Gemeentelijk beleid 12

4. VERANTWOORDING **15**
4.1 Watertoets 15
4.2 Flora en fauna 20
4.3 Archeologie 27
4.4 Bodem 29
4.5 Asbest 31
4.6 Bedrijven en milieuzonering 32
4.6.1 Geurhinder 33
4.7 Akoestiek 35
4.8 Luchtkwaliteit 36
4.9 Externe veiligheid 37

5. FINANCIELE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID **39**
5.1 Financiële uitvoerbaarheid 39
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 39
5.2.1 Wettelijk (voor)overleg 39
5.2.2 Vaststelling 39

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Archeologisch onderzoek
Bijlage 2: Aanvulling archeologisch onderzoek
Bijlage 3: Bodem onderzoek, locatie nieuwe woning
Bijlage 4: Bodemonderzoek, boerderijlocatie
Bijlage 5: Nader bodemonderzoek boerderij locatie, opsplitsing boringen
Bijlage 6: Nader bodemonderzoek boerderij locatie, inkadering olieverontreiniging
Bijlage 7: Asbest inventarisatie boerderij locatie
Bijlage 8: Asbest onderzoek bodem, boerderij locatie
Bijlage 9: Asbest onderzoek, vaststellen omvang
Bijlage 10: Uil- en vleermuizen onderzoek
Bijlage 11: Akoestisch onderzoek
Bijlage 12: Beeldkwaliteit- en welstandcriteria

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van het plangebied Theerestraat 105 bevindt zich een voormalige agrarisch bedrijf in de vorm van een langgevelboerderij. De langgevelboerderij staat in de huidige situatie op zeer dichte afstand van de Theerestraat *en* op een ongunstige locatie in een scherpe bocht, waardoor het zicht van het deelnemende verkeer op de weg wordt ontnomen. De situering van deze woning zorgt door deze dichte positionering op de weg en in de bocht dat het zicht op het overige deelnemende verkeer wordt ontnomen. Het betreft derhalve een verkeersonveilige situatie.

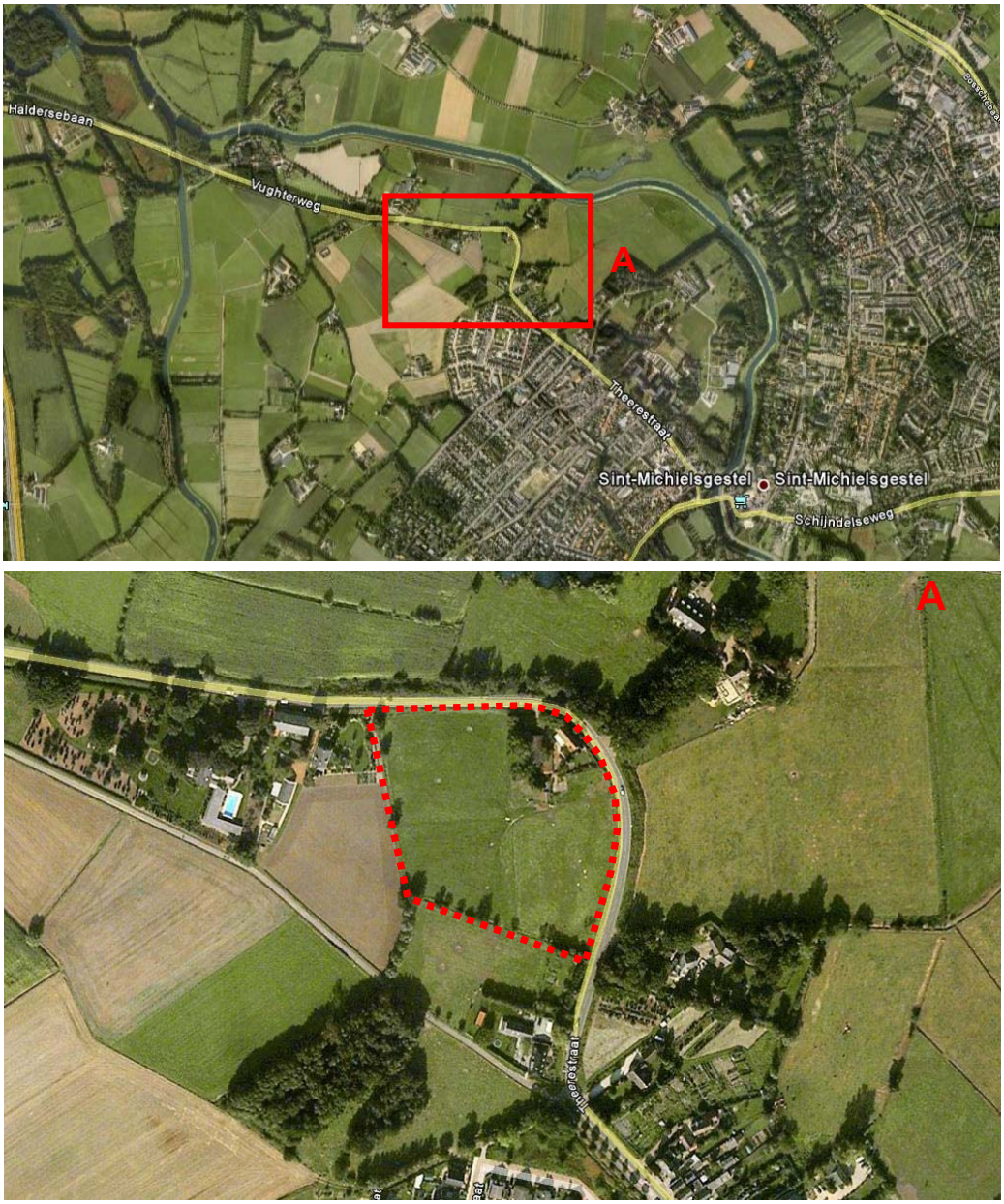
Het perceel Theerestraat 105 is in eigendom van familie Orie. De totale eigendom betreft de langgevelboerderij en de omliggende gronden en heeft een oppervlak van circa 13.000 m². De langgevelboerderij staat al enige tijd leeg en de staat van onderhoud is zeer slecht. De initiatiefnemers hadden om deze reden het voornemen om iets te ondernemen aan de slechte staat van de boerderij.

De gemeente Sint-Michielsgestel is voornemens deze huidige situatie aan te grijpen om de verkeerskundige situatie ter plaatse op te kunnen lossen. Om de verkeerskundige situatie te kunnen oplossen wordt de langgevelboerderij naar achteren geplaatst, verder vanaf de Theerestraat. Tevens wordt door de eigenaar van het perceel een strook grond afgestaan aan de gemeente om de scherpe bocht in de Theerestraat flauwer te maken, zodat een beter zicht ontstaat.

Deze ontwikkelingen zijn niet direct mogelijk binnen de bestemming. Door middel van het onderhavige bestemmingsplan wordt de langgevelboerderij verder naar achteren geplaatst en de grond in de bocht van de Theerestraat verkrijgt een verkeersbestemming. De voorliggende rapportage voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plan heeft betrekking op het perceel aan de Theerestraat 105 te Sint-Michielsgestel. Het perceel bevindt zich ten noordwesten van de woonkern Sint-Michielsgestel op circa 100 meter vanaf de bebouwde kom.



Figuur 1.1: Ligging en begrenzing plangebied

2. PLANOPZET

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit de woonkavel en uit weiland. Het gehele perceel heeft een oppervlak van circa 15.360 m² en het bouwvlak 1700 m².

Boerderij en positionering
Op het perceel bevindt zich een voormalige boerderij met een inhoud van circa 750 m³. De staat van onderhoud is zeer slecht. De woning is op minder dan 1 meter vanaf de Theerestraat gepositioneerd (zie foto in figuur 2.1). Door de zeer geringe afstand tot de weg is een goed woon- en leefklimaat (geluid en luchtkwaliteit) niet te garanderen.
Het overige deel van het plangebied bestaat uit tuin (bestaande uit bosschages, grasveld, bijgebouwen, en verhardingen in de vorm van paden, op-/afrit en parkeerplaatsen) en agrarisch gebied in de vorm van grasland. De oprit bevindt zich in de bocht.

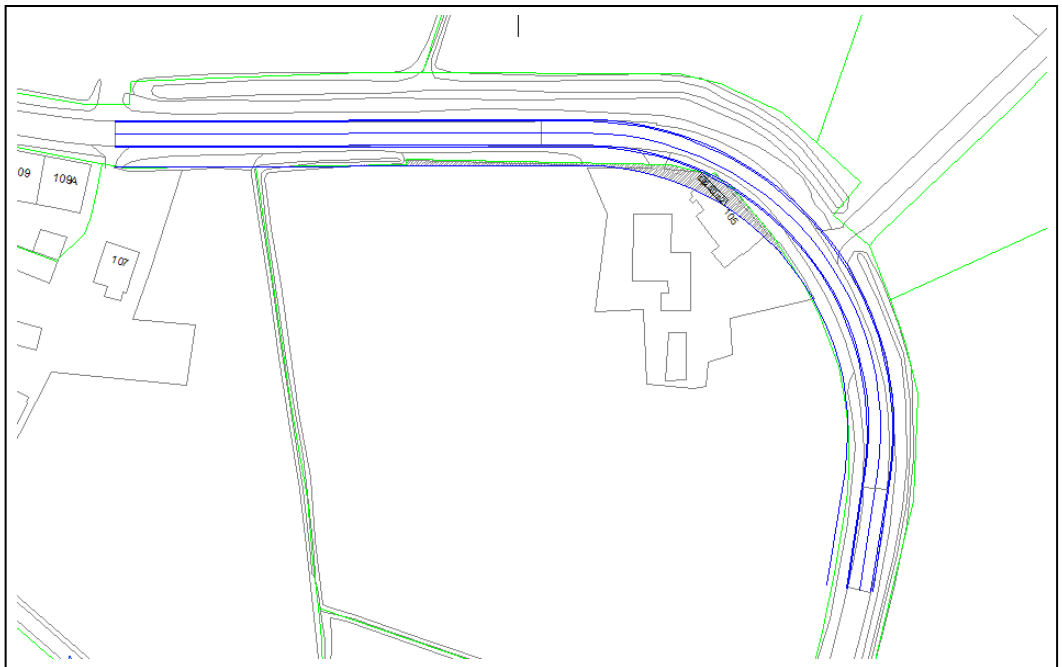


Figuur 2.1: foto's huidige situatie

De Theerestraat
Het plangebied bevindt zich direct in de scherpe bocht van de Theerestraat. De bocht is tevens een te scherpe bocht dat het autorijdend verkeer niet verwacht door het ontnomen zicht door de positionering van de woning.

2.2 Toekomstige situatie

Theerestraat
Om de onoverzichtelijke en daardoor gevaarlijke verkeerkundige situatie op te kunnen lossen dient de woning te worden verplaatst. Met de verplaatsing van de woning wordt tevens de Theerestraat ter plaatse van de te scherpe bocht, de knik in de weg, verlegd, zodat een overzichtelijke vloeiende bocht ontstaat. Om de verlegging van de Theerestraat mogelijk te maken wordt een strook grond, door de eigenaar van de grond, overgedragen aan de gemeente (zie figuur 2.2) en wordt het vlak met de bestemming 'Wonen' verder vanaf de woning geplaatst.



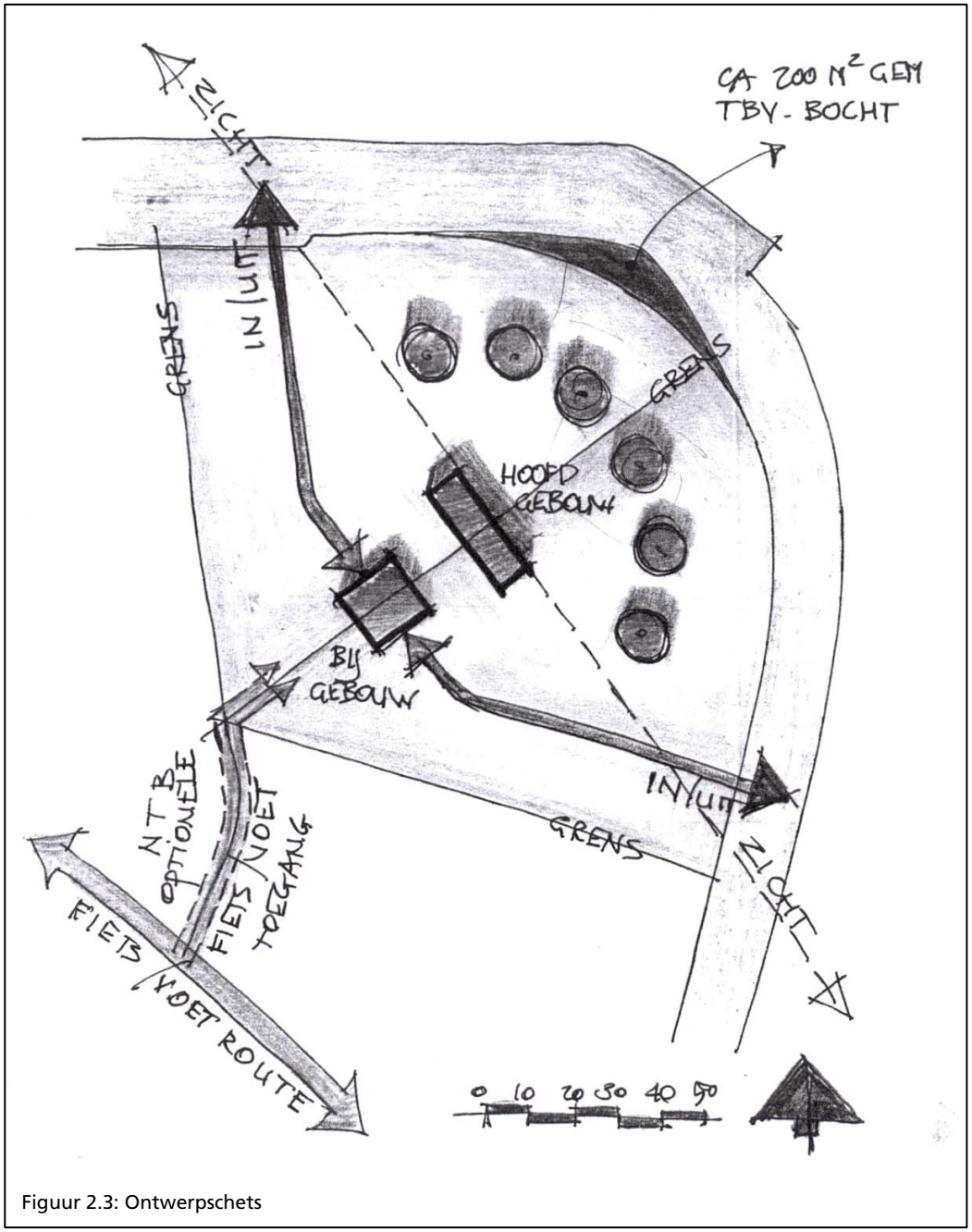
Figuur 2.2: verlegging van de Theerestraat en situering over te dragen gronden (grijs gearceerd)

Woning
De bestaande woning en bijgebouw worden gesloopt. 45 meter vanaf de Theerestraat wordt de woning herbouwd. De woning wordt in karakteristieke boerderijstijl herbouwd en heeft een inhoud van maximaal 750 m³. Door deze verplaatsing heeft het deelnemende verkeer op de Theerestraat zicht op het tegemoetkomende verkeer. De woningen worden niet meer ontsloten door een op-/afrit in de bocht maar

worden ontsloten door een nieuwe oprit en kan aan weerszijden van de bocht worden gepositioneerd, zodat de bocht zelf vrij blijft van verkeershinderlijke obstakels.

Aan de achterzijde van de woningen wordt het bijgebouw gerealiseerd. Door gebruik te maken van de sloop/bonus regeling mag een bijgebouw worden gerealiseerd met een maximumoppervlak van 200 m^2 (art. 23.3.2 bestemmingsplan Buitengebied). Aan de achterzijde bestaat de mogelijkheid het plangebied te ontsluiten middels een verbinding naar het achtergelegen voet- / fietspad.

In de bijlage zijn de beeldkwaliteits- en welstandcriteria waaraan het bouwplan aan dient te voldoen opgenomen. Deze criteria gelden als aanvulling van de gemeentelijke welstandsnota.



Figuur 2.3: Ontwerpschets

3. VERANTWOORDING

3.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingsassen. 'Bundeling van verstedelijking in infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- verstedelijking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Doorwerking plangebied
Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en –regels die het rijk stelt.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie
In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geledingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het plangebied is onderdeel van het Landelijk Gebied en is aangeduid als 'Groenblauwe mantel' (zie figuur 3.1).

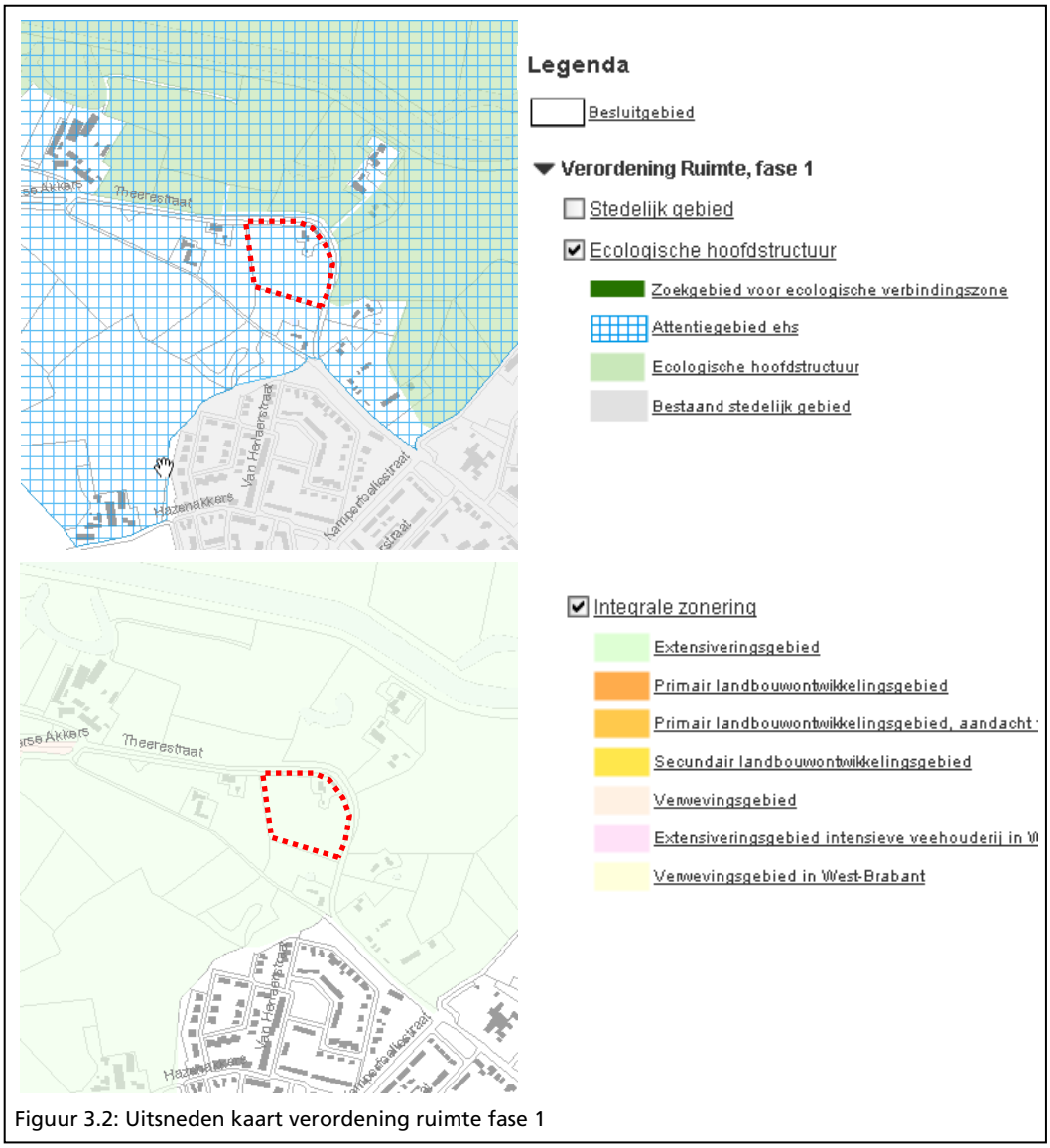


Figuur 3.1: uitsnede kaart structuurvisie RO

Verordening ruimte

Vanaf 1 juni 2010 geldt de Verordening Ruimte fase 1. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening fase 1 bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV).



Figuur 3.2: Uitsneden kaart verordening ruimte fase 1

Het plangebied bevindt zich binnen een zone die door de verordening is aangewezen als 'attentiegebied ehs' en 'extensiveringgebied' (zie figuur 3.2).
Nieuwvestiging, uitbreiding, hervestiging van en omschakeling naar intensieve veehouderij niet zijn toegestaan op gronden die aangewezen zijn als 'extensiveringgebied'.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een 'attentiegebied ehs' wijst geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied
De voorgestane ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft de verplaatsing van een bestaande boerderij binnen het perceel.De ontwikkeling omvat geen grote ruimtelijke ingrepen die effect hebben op de waterhuishouding van de nabij gelegen ehs (zie waterparagraaf). Tevens wordt met de verplaatsing uit de zeer onoverzichtelijke bocht in de Theerestraat een verkeersonveilige situatie opgeheven. Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie buitengebied in ontwikkeling
Door de voortdurende krimp in de landbouwsector dient de sociaal-economische teruggang opgevangen te worden. Daarom worden alternatieve economische mogelijkheden gestimuleerd om de leefbaarheid van het platteland te versterken. De gemeente Sint-Michielsgestel heeft voor haar eigen grondgebied een regeling opgesteld waarbij wordt aangesloten op de beleidsnotitie 'Buitengebied in Ontwikkeling' (BIO). Via dit document is het mogelijk voor de gemeente Sint-Michielsgestel om de kwaliteit van het buitengebied te verhogen en bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied onder voorwaarden toe te laten.

De belangrijkste doelstelling voor 'buitengebied in ontwikkeling' is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit[1]. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk nevendoel. De methode om deze verbeteringen te bereiken is het, onder voorwaarden, toestaan van nieuwe economische dragers, hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van zogenaamde BIO woningen.

Doorwerking plangebied
De visie laat nieuwe woningen uitsluitend toe in de daarvoor aangewezen gebieden, de bebouwingsconcentraties. Het onderhavige plangebied bevindt zich niet in één van deze bebouwingsconcentraties.

Het betreft echter de herbouw van een bestaande woning. Aanvullend zorgt de verplaatsing van de woning voor aan veiligere situatie op de Theerestraat. Het gemeentelijk beleid zorgt niet voor belemmeringen van voor de realisatie van het onderhavige plan.

4. VERANTWOORDING

4.1 Watertoets

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Beleidskader
Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21ste eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets
Het onderhavige plan biedt ruimte aan herbouw van een woning. Op het plan, in relatie tot duurzaam omgaan met water, zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering - afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstang (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.

- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm[1]). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Gemeentelijk Waterplan Sint-Michielsgestel
De gemeente Sint-Michielsgestel heeft in 2004 een gemeentelijk Waterplan opgesteld. Hierin wordt in het toekomstperspectief omschreven dat de gemeente een 'groene gemeente' dient te blijven. Voor het watersysteem geldt dat zoveel mogelijk moet worden aangesloten bij het natuurlijke systeem en de aanwezige natuurlijke veerkracht van het watersysteem.

De groene principes kunnen op grond van de huidige situatie en het vigerend beleid in de gemeente Sint-Michielsgestel worden vertaald naar een aantal watergerelateerde thema's. Deze thema's vormen de kapstok waaraan uiteenlopende gebiedsgerelateerde aspecten kunnen worden opgehangen en geven daarmee een praktische ordening:
- Hoog water: binnen dit thema gaat het om het functioneren van het watersysteem in relatie tot het primaire belang "droge voeten". Droge voeten heeft betrekking op het voorkomen van overstromingen en het hebben van voldoende ontwateringsdiepte om een veilig en gezond woonmilieu te kunnen garanderen. Door ophoging van het plangebied, in combinatie met het creëren van voldoende waterberging vindt dit thema doorwerking in het plan.
- Schoon water: hierbij gaat het om de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbodem. Bij de beoogde ontwikkeling wordt relatief schoon hemelwater behouden in het plangebied door het plaatselijk te bergen en/of te infiltreren in de bodem.
- Natuurlijk water: het vasthouden en plaatselijk bergen van hemelwater dat in het plangebied valt, sluit ook aan bij het thema natuurlijk water. Op deze wijze wordt een situatie gecreëerd die dichtbij de natuurlijke situatie staat. Daarnaast worden watergangen voorzien van flauwe, tamelijk natuurvriendelijke oevers.

[1] Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

- Mooi water: dit thema speelt in om de belevingswaarde van water. In het plan krijgt water een zichtbare en beleefbare plek in de openbare ruimte.

Huidige waterhuishoudkundige situatie
Algemeen

Bodem en grondwater
De bodem in het plangebied bestaat uit enkeerdgronden dit zijn zandige gronden met een tamelijk humusrijke (donkere) bovenlaag. Deze bovenlaag is ontstaan als gevolg van jarenlange agrarische bewerking van de gronden.

De grondwaterstanden zijn voor het plangebied globaal als volgt te typeren:
- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) 20 – 60 cm-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) 120 – 160 cm-mv
- Grondwatertrap Vb / VI

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, of waterwingebied. Enkeerdgronden kennen over het algemeen een tamelijk goede doorlatendheid (infiltratiemogelijkheid). Ten tijde van hoge grondwaterstanden (GHG) is deze infiltratiemogelijkheid echter beperkter.

Oppervlaktewater
In het plangebied zijn geen leggerwatergangen aanwezig. Langs de randen van het plangebied zijn enkele (droogvallende) greppels aanwezig, die zorgen voor de ontwatering van het terrein.

In de nabijheid van het plangebied is de laaglandbeek De Dommel gelegen. De Dommel stroomt circa 200 meter ten noorden van de planlocatie. De Dommel hier aan weerszijden voorzien van kaden. De Theerestraat is ten opzichte van het omringende landschap iets hoger gelegen. Hierdoor is zichtbaar dat de Theerestraat in vroeger tijden hoogwater van de Dommel heeft gekeerd.

Riolering
De opstallen in het plangebied zijn thans aangesloten op de riolering van de gemeente Sint-Michielsgestel. Dit geldt voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater. Hemelwater wordt niet afgevoerd via de riolering maar zakt weg in de ondergrond, al dan niet via de aanwezige greppels.

Water & natuur
In het plangebied is geen verdrogingsgevoelige natuur aanwezig. Nabij het plangebied is echter wel vedrogingsgevoelige natuur aanwezig, behorende tot de Groene Hoofdstructuur (GHS). Het betreft hier de Natte Natuurparel Bossche Broek/ Dom-

meldal, die direct ten noorden van de Theerestraat is gelegen. Het plangebied zelf is gelegen in de beschermingszone van deze natte natuurparel (Attentiegebied EHS).

Ten aanzien van deze attentiegebieden stelt artikel 3.1.5 van de Verordening Ruimte 1ste fase het volgende:

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een attentiegebied ehs wijst geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:
   a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;
   b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage;
   c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
   d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk;
   e. het horen van het betrokken waterschapsbestuur bij het toepassen van het bepaalde onder a tot en met d;
3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bepaalt dat de regels zoals opgenomen in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de plaatselijke waterhuishouding en de waterhuishouding in de omgeving. Zo mag een ruimtelijk plan niet tot een structurele verandering van de grondwaterspiegel leiden of tot een structurele toename van het afvloeiend hemelwater naar het omliggende watersysteem leiden. Ook mag de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater niet worden aangetast. Kort gezegd dient een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden.

In de huidige situatie is circa 500 m² verhard (hoofdgebouw 200 m², bijgebouwen circa 300 m²)[2]. Ten behoeve van de realisatie van het onderhavige plan zullen de bestaande opstallen worden gesloopt en de volgende opstallen worden gerealiseerd:

• Hoofdgebouw	ca. 200 m²
• Bijgebouw	ca. 200 m²
Totaal	**ca. 400 m²**

[2] Schatting op basis van luchtfoto's

Er is dus sprake van een afname van het verhard oppervlak van circa 100 m². Het verhard oppervlak (in de vorm van opritten en paden) zal eveneens afnemen. Het verhard oppervlak bij een (voormalige agrarische onderneming) wordt vervangen door verhard oppervlak behorend bij een woning.

Ten behoeve van het onderhavige plan hoeft derhalve geen waterberging gerealiseerd te worden.

Waterkwaliteit
Met het oog op het behoud van een goede grond- en oppervlaktewaterkwaliteit dient het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk te worden vermeden. Hemelwater wordt immers in de bodem en/of in het oppervlaktewatersysteem gebracht.

Riolering
De nieuwe woningen worden, net als de bestaande woning, aangesloten op de riolering van de gemeente Sint-Michielsgestel. Het rioleringssysteem ter plaatse is van voldoende capaciteit. Met deze extra aansluiting worden geen capaciteitsproblemen verwacht.

Ontwateringsdiepte
Bij woningbouwontwikkelingen is de hoogte van het bouwpeil ten opzichte van de grondwaterspiegel een relevant onderwerp. Indien de afstand tussen de grondwaterspiegel en het bouwpeil te klein is, kan wateroverlast in de woning ontstaan(vochtige muren, natte kruipruimten, enzovoorts). Voor bebouwde gebieden wordt door de gemeente een minimale ontwateringdiepte aanbevolen van 0,7 meter (straatpeil) en een minimale ontwateringsdiepte van 1,0 meter (vloerpeil).

Aangezien de GHG in het plangebied circa 0,2 tot 0,6 meter onder maaiveld is gelegen, wordt geadviseerd het vloerpeil van de hoofdbebouwing enige decimeters boven het huidige maaiveld te realiseren. Indien kruipruimteloos bouwen wordt toegepast, kan met een geringere ophoging worden volstaan.

Water en natuur
Aangezien het initiatief wordt gerealiseerd in een attentiegebied EHS, is artikel 3.1.5 van de Verordening Ruimte 1ste fase van toepassing. Omdat er ten behoeve van bebouwing zal worden opgehoogd zal het grondverzet ruimschoots kleiner zijn dan 100 m³. Wel wordt er ten behoeve van dit plan meer dan 100 m² oppervlakteverhardingen (anders dan bouwwerken) worden gerealiseerd. Het betreft echter vervanging van bestaande oppervlakken waarbij in totaal sprake is van een afname van verharde oppervlakken. Er is derhalve geen sprake van een nadelige ontwikkeling in de geohydrologische situatie. Daarom kan dan ook gesteld worden dat de ontwikkeling niet nadelig is voor de Natte Natuurparel.

Conclusie
In deze waterparagraaf is inzicht gegeven in de plaatselijke waterhuishoudkundige situatie. Tevens is beargumenteerd dat het initiatief geen nadelige invloed heeft op de waterhuishoudkundige situatie. Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.2 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Natuurbescherming in Nederland
De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Verordening Ruimte is vastgelegd.

Natuurbeschermingswet
De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Provinciaal beleid
De provinciale groenstructuur bestaande uit Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Groenblauwe Mantel zijn ruimtelijk in de Verordening Ruimte vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingszones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet
De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

Werkwijze natuurtoets
In de natuurtoets zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.
Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 22 maart 2012 door een ecoloog van BRO[3] een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens, zoals de provinciale natuurgegevens van Noord-Brabant

[3] BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010).
De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

en algemene verspreidingsatlassen. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

Beschrijving van het plangebied

Ligging van het plangebied
Het plangebied ligt aan de westzijde van de Theerestraat. Het gebied wordt verder aan de west- en zuidzijde omsloten door weiland. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 15.360 m² en het bouwvlak 1700 m². Op het perceel bevindt zich een woning met een inhoud van circa 750 m³. De ligging van het gebied is te zien in figuur 1.1.

Huidige situatie
Het plangebied ligt in het kleinschalige agrarische gebied ten noordwesten van de kern Sint-Michielsgestel. De meeste percelen in de omgeving zijn in gebruik als grasland. Verspreid in het landschap liggen oude boerderijen en schuren, en landschapselementen zoals houtsingels, solitaire bomen, rijen knotwilgen, sloten en poelen. De Dommel stroomt op circa 200 meter van het plangebied.

Het plangebied zelf bestaat uit een bebouwd deel en een onbebouwd deel. Het onbebouwde deel beslaat circa driekwart van het plangebied. Dit deel bestaat uit grasland dat in gebruik is als paardenwei. Het gebied wordt van aangrenzende percelen afgescheiden door periodiek waterhoudende sloten. Aan de kant van de Theerestraat ligt een grazige berm. Doordat de straat als een dijk iets hoger ligt in het landschap, ligt de berm op een talud. Aan de rand van het perceel staan verspreide solitaire bomen, waaronder een aantal knotwilgen.

Het bebouwde deel van het plangebied bestaat uit een boerderij met een aantal bijgebouwen. De bebouwing wordt omsloten door opgaande beplanting met beuken, coniferen en andere soorten. Rondom de boerderij ligt een siertuin; aan de Theerestraat staan drie leilindes vóór de boerderij. De bebouwing is niet meer in gebruik en raakt in verval.
Toekomstige situatie
De bestaande woning en bijgebouwen zullen worden gesloopt. De woning wordt enkele meters verder vanaf de Theerestraat in boerderijstijl herbouwd met een totale inhoud van 750 m³.

Toetsing Natuurbeschermingswet
Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde gebied, het Natura 2000-gebied 'Bossche Broek, Vlijmensch Ven & Moerputten', ligt op ruim 3 kilometer van het plangebied. Het plan leidt niet tot vormen van verstoring die zich over deze

afstand uitstrekken. Vanuit het plan hoeft geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming.

Toetsing Flora- en faunawet

Vaatplanten
Het plangebied bestaat grotendeels uit een grasland dat intensief wordt begraasd als paardenwei. Het te ontwikkelen deel van het plangebied ligt in het intensief begraasde en betreden deel van de paardenwei. In de weide komen zeer algemene stikstofminnende, ruderale soorten voor, zoals grote brandnetel, ridderzuring, paarse dovenetel en zachte ooievaarsbek. Het voorkomen van beschermde of bedreigde plantensoorten kan hier redelijkerwijs worden uitgesloten. In de wegberm en de verwaarloosde delen van de tuin komt een grasvegetatie voor met zeer algemene ruigtekruiden. Muurvegetaties ontbreken in het plangebied. Op basis van het veldbezoek kan het voorkomen van wettelijk beschermde of bedreigde plantensoorten worden uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren
Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied graafsporen van mol, konijn en veldmuis aangetroffen. Naast deze soorten zullen nog enkele andere algemeen beschermde grondgebonden zoogdiersoorten van beschermingsniveau 1 gebruik van het terrein kunnen maken, zoals Haas, Egel, Huisspitsmuis etc. Voor dergelijke soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het gebied zijn geen nesten of sporen aangetroffen van strenger beschermde grondgebonden zoogdiersoorten zoals eekhoorn, das of steenmarter. De waarde van het plangebied voor de eekhoorn is marginaal gezien de ligging in het open weidegebied. Dassen komen in het gebied ten noordwesten van Sint-Michielsgestel voor en zullen in graslanden foerageren. Het plangebied ligt op grotere afstand (meer dan 0,5 kilometer) van bekende dassenburchten; de weiden in het plangebied zijn daardoor als foerageergebied van minder belang. De verplaatsing van de bebouwing zal nauwelijks invloed hebben op het leefgebied van de das. Steenmarters komen verspreid door de provincie Noord-Brabant voor, met het zwaartepunt in het oosten van de provincie. Door het ontbreken van sporen tijdens het veldbezoek is het voorkomen van een vaste rust- en verblijfplaats van deze soort met voldoende zekerheid uit te sluiten.

Vleermuizen
Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden aangetroffen in gebouwen en bomen. Boombewonende vleermuizen verblijven in gaten, holen of scheuren van voornamelijk grote bomen. Mogelijk geschikte holle bomen (zoals knotwilgen) worden alleen aangetroffen in de perceelsranden die in het plan ongemoeid blijven.

Tijdens het veldbezoek is de te slopen bebouwing geïnspecteerd op aanwezigheid van geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. In de bijgebouwen zijn geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig. Aan de achterkant van het hoofdgebouw ontbreken verschillende dakpannen. De ruimte onder de dakpannen is geschikt als verblijfplaats voor de vleermuissoorten gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Daarnaast is de open zolderruimte in het stalgedeelte van het hoofdgebouw vrij toegankelijk voor vleermuizen. Deze ruimte is te weinig donker voor vrij hangende vleermuizen, maar tussen de balken zijn donkere plaatsen aanwezig waar vleermuizen kunnen wegkruipen.

Alle vleermuizen zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet. Wanneer daadwerkelijk vleermuizen in het hoofdgebouw aanwezig zijn, kan door middel van mitigerende maatregelen voorkomen worden dat overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvindt, zodat het plan doorgang kan vinden. Ten behoeve van het onderhavige plan is een nader onderzoek uitgevoerd. De conclusie is in deze paragraaf opgenomen.

Het plangebied is tevens geschikt als foerageergebied (jachtgebied) voor vleermuizen. Foerageergebied is alleen beschermd als het van essentieel belang is voor een verblijfplaats, d.w.z. als bij het verdwijnen van het foerageergebied ook de verblijfplaats zou verdwijnen. In voorliggend geval is er echter genoeg foerageergebied in de omgeving over, waardoor eventuele verblijfplaatsen in de omgeving van het plangebied niet in het geding zijn.


Foto: takkennest op zolder


Foto: dak hoofdgebouw (achterzijde)

Vogels

Het grasland in het plangebied is door het intensieve gebruik ongeschikt als broedgebied voor (grondbroedende) vogels. In de beplantingen in het plangebied en in of tegen de bebouwing zullen wel verschillende vogelsoorten tot broeden kunnen komen. Tijdens het veldbezoek is gelet op geschiktheid van de bebouwing voor (jaarrond) beschermde vogels en de aanwezigheid van vogelnesten in de bebouwing. In de bijgebouwen zijn geen geschikte nestplaatsen voor jaarrond beschermde

vogelsoorten aanwezig. In de open schuur is een oud nest van de boerenzwaluw aangetroffen, maar dit is niet meer in gebruik. Het is erg onwaarschijnlijk dat zich in het broedseizoen boerenzwaluwen in de schuur zullen vestigen; deze zijn sterk gebonden aan het agrarisch gebruik en de aanwezigheid van vee. De bijgebouwen zijn als ongeschikt beoordeeld als nestplaats voor jaarrond beschermde vogelsoorten zoals steenuil, kerkuil, huismus, gierzwaluw etc.
In het hoofdgebouw zijn achter de dakpannen of in de open zolder geschikte nestplaatsen voor steenuil aanwezig. Via de ontbrekende dakpannen kunnen steenuilen de ruimte achter de dakpannen gebruiken om te broeden. Tijdens het veldbezoek zijn geen roepende dieren of sporen waargenomen. In de open zolder is een takkennest aangetroffen, dat mogelijk is gemaakt door een kauw. Dit nest is niet jaarrond beschermd.

Vogels met jaarrond beschermde nestplaatsen zoals de Steenuil zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet. Ook de functionele leefomgeving (het territorium) is beschermd. Het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om dit functionele leefgebied te behouden. Wanneer daadwerkelijk een Steenuil in de bebouwing nestelt, kan door middel van een mitigatieplan voorkomen worden dat overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvindt, zodat het plan doorgang kan vinden.
De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom niet belemmerd door de eventuele aanwezigheid van de Steenuil.
Wel dient voorafgaand aan de sloop van het hoofdgebouw bekend te zijn of in het gebouw steenuilen of andere jaarrond beschermde broedvogels voorkomen en indien nodig maatregelen getroffen te worden. Er is een nader onderzoek uitgevoerd. de conclusie is in deze paragraaf opgenomen.

Overige vogelnesten die in het plangebied kunnen voorkomen zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Het is aan te bevelen om de beplantingen waarin vogels kunnen broeden te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september-maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de beplanting te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig.

Vissen, amfibieën en reptielen
In het plangebied zijn enkele slootjes aanwezig waarin algemene amfibiesoorten zoals Bruine kikker en Gewone pad kunnen voorkomen. Het plangebied ligt teveel geïsoleerd van bekende kernbiotopen van strenger beschermde amfibieën en reptielen om van waarde te kunnen zijn voor deze soortgroepen. Het voorkomen van vissen, amfibieën en reptielen in het plangebied kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Beschermde ongewervelde diersoorten
Voor beschermde ongewervelde soorten heeft het plangebied weinig waarde door het ontbreken van geschikte biotopen en vegetaties. Het voorkomen van strenger beschermde ongewervelde soorten (beschermingsniveau 2 en 3) is met voldoende zekerheid uit te sluiten omdat dergelijke soorten zeer specifieke eisen aan hun leefomgeving stellen. Derhalve zijn negatieve effecten op deze soortgroep redelijkerwijs niet te verwachten.

Conclusie en aanbevelingen
Beplantingen waarin vogels kunnen broeden, dienen verwijderd te worden in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode augustus – half maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de beplanting te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig. Omdat het hoofdgebouw ook geschikt is als nestplaats, geldt hetzelfde voor de sloop van dit gebouw. In het hoofdgebouw in het plangebied zijn geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen en steenuil aanwezig. Het gaat om de open zolderruimte in het stalgedeelte en om de toegankelijke ruimten achter de dakpannen aan de achterzijde van het gebouw.

Alle vleermuizen zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet. Voor zowel vleermuizen als voor de steenuil geldt dat gerichte veldinventarisaties moeten uitwijzen of er daadwerkelijk vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn. Wanneer daadwerkelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen of steenuil aanwezig zijn, kan door middel van mitigerende maatregelen voorkomen worden dat overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvindt, zodat het plan doorgang kan vinden. De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom niet belemmerd door de eventuele aanwezigheid van vleermuizen of steenuil. Ten behoeve van het onderhavige plan is een nader onderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage bevindt zich in de bijlage.

Conclusie uil- en vleermuizen onderzoek[4]
- zijn geen (sporen van) steenuilen waargenomen in het plangebied;
- De ingreep heeft geen effect op de gunstige staat van instandhouding van de steenuil in en rond het plangebied;
- Omdat het onderzoek heeft plaatsgevonden volgens de richtlijnen van STONE en SOVON kan gesteld worden dat het plangebied afdoende is geïnventariseerd voor steenuilen;

[4] Steenuil en vleermuizen onderzoek Theerestraat 105, Sint-Michielsgestel. Regelink ecologie en landschap. Rapportnummer: RA12124-01. 10 oktober 2012.

- Het plangebied fungeert voor de twee waargenomen soorten vleermuizen (gewone dwergvleermuis en laatvlieger) als foerageergebied. Op grond van het kleine aantal foeragerende dieren en de aanwezigheid van voldoende geschikt alternatief foerageergebied in de directe omgeving van het plangebied wordt verwacht dat het plangebied geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen is;
- Gedurende het onderzoek werden geen vliegroutes waargenomen. Het is waarschijnlijk dat geen essentiële vliegroutes in het plangebied aanwezig zijn;
- Er zijn geen zomer-, kraam- of paarverblijfplaatsen waargenomen. Daarnaast zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een winterverblijfplaats. De aanwezigheid van rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied is op basis van dit onderzoek redelijkerwijs uitgesloten;
- Omdat de vleermuisonderzoeken hebben plaatsgevonden volgens de richtlijnen van het Vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur kan gesteld worden dat het plangebied afdoende is geïnventariseerd voor vleermuizen;
- Met het uitvoeren van de voorgenomen ingreep wordt de Flora- en faunawet niet overtreden met betrekking tot de steenuil of vleermuizen.

4.3 Archeologie

Conform het bestemmingsplan Buitengebied dient bij bodemingrepen groter dan 100 m² een archeologisch onderzoek plaats te vinden. In het onderhavige bestemmingsplan is de bodemingreep groter dan 100 m². Voor het onderhavige plan heeft een 2 archeologische onderzoeken plaatsgevonden. In deze paragraaf zijn uitsluitend de conclusies opgenomen. De rapportages bevinden zich in de bijlage.

Conclusie archeologisch onderzoek, locatie boerderij[5]
Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd.
Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied 6 boringen gezet met behulp van een megaboor. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied verstoord is tot in de C-horizont met een diepte van ten minste 65 cm. Achter de woning en tussen de stallen is de bodem plaatselijk zelfs tot een diepte van 170 cm beneden het maaiveld verstoord.
Ondanks het gebruik van een megaboor waarbij het opgeboorde zand is gezeefd, zijn in geen van de boringen archeologische indicatoren aangetroffen. Tijdens het zeven zijn slechts puinfragmenten aangetroffen die een aanwijzing vormen dat de bodemverstoring in de negentiende of de twintigste eeuw heeft plaatsgevonden.

[5] Verkennend archeologisch onderzoek Theerestraat 105, Sint-Michielsgestel. ArcheoPro. Versie 13-09-2010. September 2010.

Gezien de verstoring van de bodem en het ontbreken van archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.
In verband met het volledig ontbreken van archeologische indicatoren binnen het plangebied, zijn de KNA-onderdelen *Waardestelling en Beleidsadvies*, in dit rapport niet nader uitgewerkt.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Sint-Michielsgestel, conform Monumentenwet 1988, laatste wijzing van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

Conclusie archeologisch onderzoek, locatie nieuwe woning[6]
Tijdens de veldwerkzaamheden is duidelijk geworden dat op het volledig perceel tussen de 25 en 105 centimeter –mv een ophoog laag aanwezig is. Deze laag dekt een donkergrijs zandpakket af waarin systematisch houtskool aangetroffen is. Mogelijk is hier sprake van een oude akkerlaag. De ophoging wordt weerspiegeld in het naastgelegen perceel (ten westen) waar deze ophoging niet heeft plaatsgevonden en er een duidelijk hoogte verschil is (tussen 70 en 90 centimeter). Dit hoogteverschil neemt in zuidelijke richting toe. Vermoedelijk is dit gedaan om het perceel beter te kunnen exploiteren. Zoals uit het bureauonderzoek blijkt is ten zuidwesten een beekoverstromingsvlakte aanwezig waardoor het plangebied mogelijk te nat was of te sterk onderhevig aan de invloeden van de beek. Dit betekend dat de aangetroffen donkergrijze laag mogelijk een restant is van een oude akkerlaag, waar, door de natte aard van het gebied zich geen verdere bodemvorming zich heeft voorgedaan. Hierdoor kan deze bodem geïnterpreteerd worden als onverstoord. De aangetroffen podzol heeft, van de uitgevoerde boringen, de grootste afstand van de ten zuiden gelegen beekovertromingsvlakte waardoor hier mogelijk wel bodemvorming is opgetreden in tegenstelling tot de nattere zuidelijk gelegen terreindelen. Hier is er nog geen diepgaande verstoring zoals is aangetroffen tijdens het onderzoek van Archeopro iets ten noorden. Op de kaart van Archeopro is ook waar te nemen dat de verstoringsdiepte naar het zuiden afneemt.

Beantwoording van de onderzoeksvragen

- I*s er sprake van stratigrafische lagen die potentieel archeologische waarden kunnen bevatten?*
  Ja, de laag onder het ophogingspakket op de C-horizont bevat grote hoeveelheden houtskool en kan als zodanig mogelijk duiden op menselijk handelen.

[6] Aanvulling op het archeologisch bureau- en karterend veldonderzoek, d.m.v. boringen. Theerestraat 105. AM10280.aanv. Aeres milieu. Versie 1.1.

- *In hoeverre zijn deze lagen intact en hoe reflecteert dit de kwaliteit van de mogelijk aanwezige archeologische resten?*
  Deze laag is in sommige boringen intact, in andere licht verstoord, in boring 4 en 5 is deze afwezig. Gezien de aard van het pakket (houtskoolhoudend) bestaat de kans dat hier naast de anorganische artefacten ook organische resten goed bewaard kunnen zijn.

- *Wat is de diepteligging van mogelijke archeologische resten en wat is de daadwerkelijke bedreiging van deze resten door de voorgenomen bodemingrepen?*
  Het houtskoolhoudende pakket is 80 en 125 cm –mv aangetroffen, er zijn nog geen concrete plannen bekend, maar aangezien men voornemens is een woning ter plaatse te realiseren kan worden uitgegaan van een minimale verstoringsdiepte van 60 cm –mv. Er bestaat dus een matige bedreiging voor het aangetroffen pakket.
- *Zijn er tijdens het veldwerk archeologische indicatoren aangetroffen en, indien mogelijk, welke perioden vertegenwoordigen ze?*
  Er is alleen houtskool aangetroffen, zonder specifieke chemische analyses kan aan de hand hiervan geen periode specificatie worden gegeven.

Maatregelen in het bestemmingsplan
Om mogelijke archeologisch resten te beschermen wordt een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' opgenomen. Indien dieper dan 60 centimeter wordt gegraven dient een nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.4 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN-5740 richtlijnen noodzakelijk. Voor het plangebied hebben meerdere bodemonderzoeken en nadere analyses plaatsgevonden. Deze toelichting geeft uitsluitend de conclusies weer van de onderzoeken. Alle onderzoeken zijn opgenomen in de bijlage.

Conclusie bodemonderzoek, locatie nieuwe woning[7]
Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als "onverdacht" beschouwd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat het bovengrondmengmonster (bodemtraject 0-0,5 m-mv.)zeer licht verontreinigd is met kwik en benzeen. In het ondergrondmengmonster (bodemtraject 0,5 – 2,0 m-mv.) zijn geen verontreinigingen aangetoond, verhoogd ten opzichte van de berekende achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium en benzeen.

Geconcludeerd kan worden dat de gemeten concentraties in de bodem niet in overeenstemming zijn met de vooraf geformuleerde hypothese dat de locatie als onverdacht beschouwd kan worden.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven echter, ons inziens, geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.
De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt, ons inziens, geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van de woning met tuin.

De aangetroffen lichte verontreiniging in de grond met kwik en lood kan wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Conclusie bodemonderzoek, locatie boerderij[8]
Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de bovengrond verhogingen van kobalt, koper, lood, kwik, zink, PCB's (SOM), en PAK's t.o.v. de achtergrondwaarde worden aangetroffen. Minerale olie wordt aangetroffen t.o.v. tussenwaarde en in het grondwater worden verhogingen van barium en zink aangetroffen t.o.v. de streefwaarde.

De locatie kan derhalve niet als onverdacht worden beschouwd. Nader onderzoek is derhalve noodzakelijk (zie onderstaande conclusies)

Nadere onderzoeken en analyses, locatie boerderij[9 en 10]
In het naderonderzoek heeft een lokalisering van de verontreiniging plaatsgevonden en een onderzoek naar de omvang van de verontreiniging.

---

7 Verkennend bodemonderzoek Theerestraat 105, Sint-Michielsgestel. AM10280. Aeres milieu.
8 Verkennend bodemonderzoek Theerestraat 105, Sint-Michielsgestel. Tm2012-188. 6 augustus 2012. Terramilieu.
9 Briefrapportage nader bodemonderzoek. Theerestraat 105, Sint-Michielsgestel. Tm2012-188. 13 augustus 2012. Terra milieu.
10 Briefrapportage nader bodemonderzoek. Theerestraat 105, Sint-Michielsgestel. Tm2012-188. 22 augustus 2012. Terra milieu.

Op basis van de nadere onderzoeken beperkt de verontreiniging met olie tot één zijde van smeerput met een omvang van minder dan 25 m².

De locatie is afdoende onderzocht. Er dient rekening gehouden te worden met het verwijderen van de 'spot' olieverontreiniging na het slopen van de schuur.

De werkzaamheden in de verontreinigde grond dienen door een daarvoor erkend en gecertificeerd aannemer (BRL7000) te worden uitgevoerd. Voorafgaande aan de sanering dient een plan van aanpak te worden opgesteld door een daarvoor erkend en gecertificeerd adviesbureau (BRL6000).

Sanering
De spot wordt verwijderd door een erkend en gecertificeerd aannemersbedrijf (BRL7000). Het plan van aanpak wordt/is opgesteld door een erkend en gecertificeerd adviesbureau (BRL6000) en worden voorgelegd aan de gemeente Sint-Michielsgestel.

4.5 Asbest

Ten behoeve van de sloop van de oude langgevelboerderij en de bijgebouwen heeft een asbest inventarisatie plaatsgevonden en een onderzoek ten behoeve van asbest in de bodem. In deze paragraaf zijn uitsluitend de conclusies opgenomen. De gehele rapportages zijn opgenomen in de bijlage.

Conclusie asbest inventarisatie[11]
Uit de resultaten blijkt dat er geen spoedeisende asbestsanering noodzakelijk is. Voor de bemonsterde plaatsen geldt dat de verwijdering dient te geschieden volgens de in § 6.1 gestelde voorwaarden. Uit de resultaten blijkt dat er een "redelijk vermoeden" bestaat op aanwezigheid van asbesthoudende materialen bij schoorsteen van de woonboerderij.

Opmerkingen:
- er is destructief onderzoek uitgevoerd;
- de onderzochte panden waren tijdens het onderzoek niet in gebruik;
- het is raadzaam om het perceel goed na te kijken op zwerfasbest, er liggen voor en langs de bijgebouwen stukken golfplaat, deze komen van de daken (de bijgebouwen zijn bouwvallig);

[11] Astbest inventarisatie (type A) van woonboerderij en bijgebouwen Theerestraat 105, Sint-Michielsgestel. Projectnummer 11.063 AOE. 23 maart 2011. Asbest inventarisatie Odiliapeel BV.

- de wanden van de kelder zijn van vlakke plaat en vooraan rechts zit een plaat van board, het is raadzaam om in heel de kelder de asbest te verwijderen onder risicoklasse 3;
- de plafondplaat in bijgebouw 2 zit maar in een klein gedeelte, in dit bijgebouw zitten meerdere kleine ruimtes;
- in de slaapkamers zijn de plafonds en de kastdeurtjes van asbesthoudende plaat.

De bebouwing wordt gesloopt door een erkend en gecertificeerd sloopbedrijf.

Conclusie bodemonderzoek, asbest[12]
Tijdens onderhavig verkennend onderzoek naar asbest in de bodem is zowel asbest in de grond als asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen, oftewel met dit onderzoek wordt bevestigd dat ter plaatse van de locatie asbest in de bodem wordt aangetroffen.

Om de omvang van de verontreinigingen met asbest in de bodem en de gemiddelde concentratie asbest verder vast te stellen is een nader onderzoek uitgevoerd.

Conclusie asbest onderzoek, vaststelling omvang[13]
Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat asbesthoudend plaatmateriaal wordt aangetroffen ter plaatse van de actuele contactzone (tot maximaal 60 cm-mv). het asbest wordt gemiddeld van maaiveldniveau tot ca. 50 cm—mv aangetroffen, waarbij de interventiewaarde van 100 mg/kg ds. wordt overschreden.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat over een oppervlak van ca. 700 m^2 asbesthoudend plaatmateriaal wordt aangetroffen in de bodem. Op basis van dit onderzoek wordt geadviseerd om de verontreiniging met asbest in de grond tot onder de interventiewaarde (100 mg/kg ds.) te saneren.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publi-

[12] Bodemonderzoek, asbest in de bodem. Theerestraat 105, Sint-Michielsgestel. Tm2012.189. 16 augustus. Terra milieu.
[13] Naderonderzoek, asbest in de bodem. Terramilieu. Projectnr. Tm2012.189NBO. 20-03-2013.

catie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG[14]. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die mogelijk het onderhavige plan kunnen belemmeren.

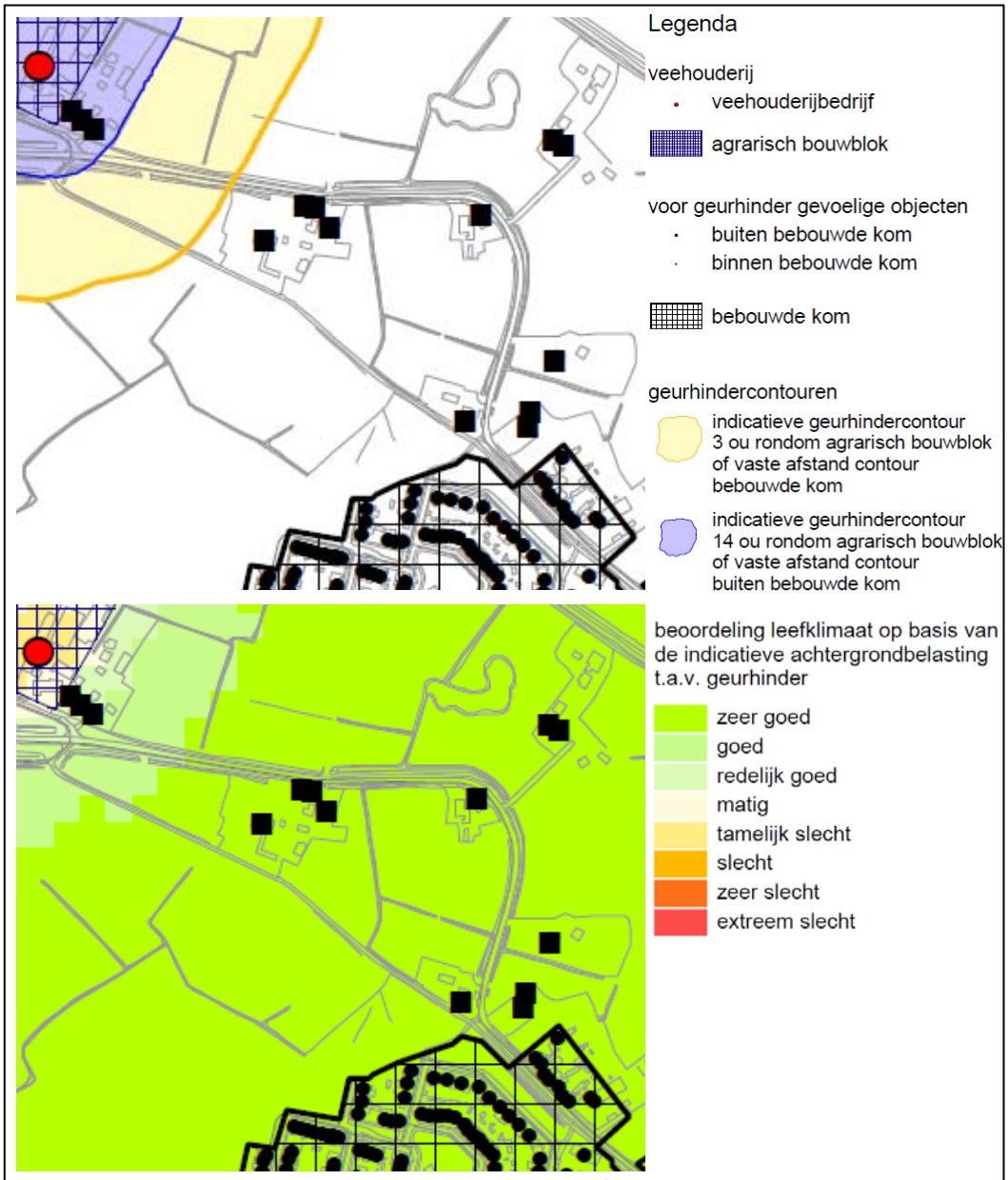
4.6.1 Geurhinder

Een woning is in de zin van deze wet geurhinder en veehouderij aan te merken als geurgevoelig object. Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling, de herbouw en verplaatsing van de boerderij aan Theerestraat 105, is het van belang dat omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsontwikkeling. Tevens dient ter plaatse van het plangebied sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Volgens het bestemmingsplan is er een aantal agrarische bedrijven in de omgeving van het projectgebied gelegen. De gemeente Sint-Michielsgestel heeft tevens voor het eigen grondgebied een geurverordening laten opstellen. In deze verordening zijn de voor- en achtergrondwaarden berekend. Op de onderstaande kaarten is de situatie voor het onderhavige plangebied weergegeven.

Het plangebied valt niet binnen een bestaande milieuhindercirkel van agrarische onderneming. Tevens is het woon- en leefklimaat in het plangebied te beoordelen als 'zeer goed' (zie figuur 4.1). Omliggende agrarische ondernemingen vormen geen belemmering voor het onderhavige plan. Daarnaast vormt het onderhavige plan ook geen belemmering voor de omliggende agrarische ondernemingen.

[14] VNG, Bedrijven en milieuzonering, 2009



Figuur 4.1: Uitsnede kaarten geurhinder Sint-Michielsgestel (boven voorgrondwaarde, onder achtergrondwaarde)

4.7 Akoestiek

In de Wet geluidhinder (WGH) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Het onderzoek naar wegverkeerslawaai is noodzakelijk daar het plangebied binnen een zone van 200 meter van de Theerestraat ligt. De gemeente Sint-Michielsgestel heeft tevens een eigen beleid[15] vastgesteld. In deze beleidsregel is aangegeven welk beleid de gemeente Sint Michielsgestel in dat kader wenst aan te houden.

Bij een procedure in het kader van het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan of projectbesluit, zullen burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek laten uitvoeren, gericht op het treffen van maatregelen t.b.v. het realiseren van de (voorkeurs)grenswaarden voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Daar waar toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de verwachte geluidsbelasting van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen tot de daarvoor geldende (voorkeurs)grenswaarde, onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, zal gebruik worden gemaakt van de in het vorige hoofdstuk genoemde ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Burgemeester en wethouders zullen van deze ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting slechts onder voorwaarden gebruik maken. De voorwaarden zijn afhankelijk van de vraag welke geluidsbron het betreft, of het woningen dan wel om andere geluidsgevoelige bestemmingen gaat, welk van de twee het eerste aanwezig was en onder welke omstandigheden de woningen of geluidsgevoelige bestemmingen dan wel de geluidsbron wordt gerealiseerd. Deze voorwaarden zijn in de beleidsregel nader gespecificeerd.

Ten behoeve van het onderhavige plan is een akoestisch onderzoek (srm2) uitgevoerd. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is de bijlage.

[15] Beleidsregel Wet geluidhinder gemeente Sint-Michielgestel 2007.

Conclusie geluidsonderzoek[16]
In het kader van de Wet geluidhinder wordt vanwege wegverkeerslawaai van de Theerestraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden.

Bij de gemeente Sint-Michielsgestel dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Aan dit verzoek kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld. Indien dit verzoek wordt ingewilligd worden eisen gesteld aan de geluidbelasting binnen de woning.

4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. Hierin is opgenomen dat bij een ruimtelijk besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit getoetst moet worden. Om te bepalen of de kwaliteit van de lucht ter plaatse voldoet aan de eisen uit de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelgeving, dient bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit. Projecten waarvan aannemelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Het Besluit NIBM
Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het plan een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2.
Categorieën die altijd NIBM zijn, zijn wat betreft woningbouw het volgende:
- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Doorwerking op het plangebied
Het onderhavige plan omvat de herbouw van een woning. De verkeergeneratie neemt niet toe. Het plan heeft derhalve geen invloed op de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

[16] Akoestisch onderzoek 2 woningen Theerestraat 105 te Sint-Michielsgestel. Projectnr. M10 333.401. K + Adviesgroep

4.9 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen[17] vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

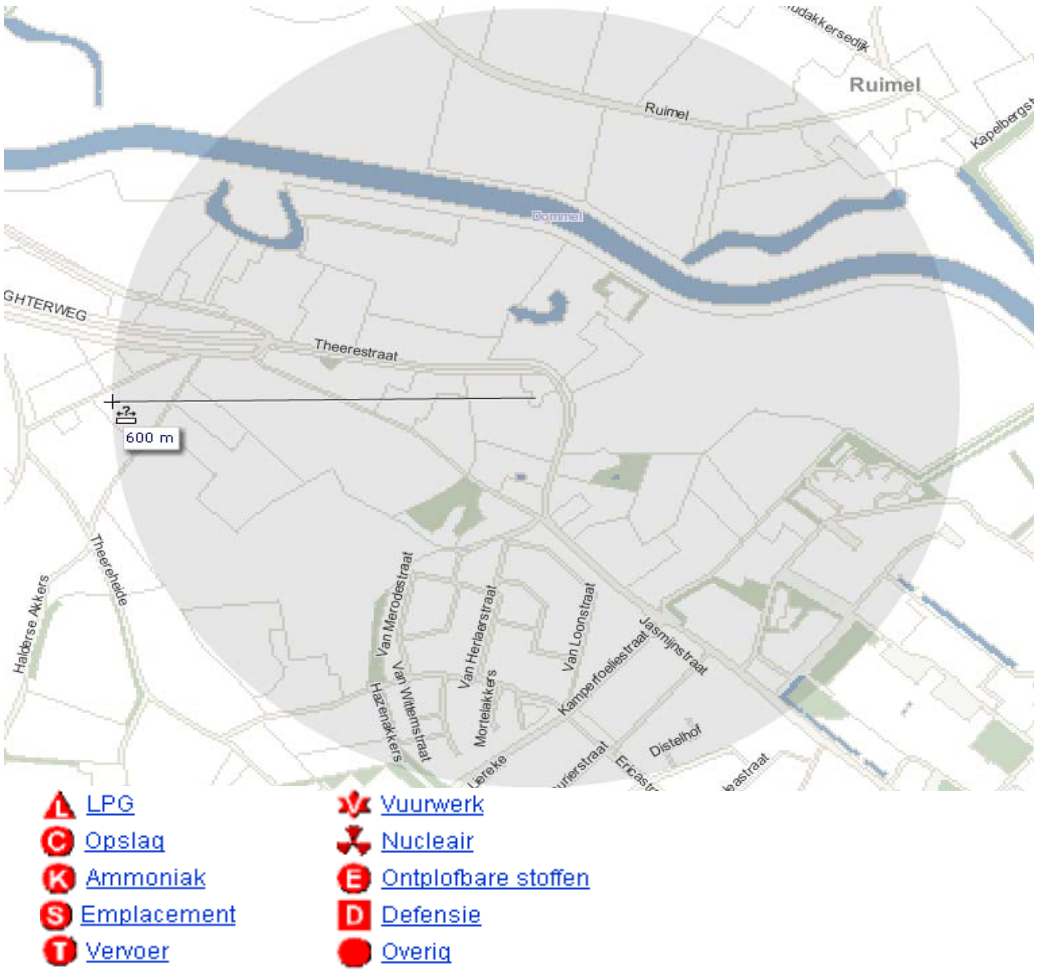
Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

[17] Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Doorwerking projectgebied

Op de risicokaart staan alle risicobronnen in en om het plangebied weergegeven (zie figuur 4.2). Op basis van deze gegevens is gebleken dat er in de nabijheid van het plangebied geen sprake is van buisleidingen, transport over water/weg of inrichtingen waar wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen in of in de nabije omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Het aspect 'Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.



Figuur 4.2: uitsnede risicokaart

5. FINANCIELE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Met de eigenaar van de grond wordt een koopovereenkomst afgesloten met betrekking tot de over te dragen strook grond ten behoeve van verkeer.
Plankosten worden in de vorm van legeskosten verhaald. Tevens wordt met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het verplichte overleg zal tegelijkertijd plaatsvinden met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan.

5.2.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage worden gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken en indienen bij de gemeente Sint-Michielsgestel.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Archeologisch onderzoek
Bijlage 2: Aanvulling archeologisch onderzoek
Bijlage 3: Bodem onderzoek, locatie nieuwe woning
Bijlage 4: Bodemonderzoek, boerderijlocatie
Bijlage 5: Nader bodemonderzoek boerderij locatie, opsplitsing boringen
Bijlage 6: Nader bodemonderzoek boerderij locatie, inkadering olieverontreiniging
Bijlage 7: Asbest inventarisatie boerderij locatie
Bijlage 8: Asbest onderzoek bodem, boerderij locatie
Bijlage 9: Asbest onderzoek, vaststellen omvang
Bijlage 10: Uil- en vleermuizen onderzoek
Bijlage 11: Akoestisch onderzoek
Bijlage 12: Beeldkwaliteit- en welstandcriteria

Regels

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Genk
www.BRO.nl

DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN
– De makelaar van de betere huizen –

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

Veelgestelde vragen met betrekking tot het schriftelijkheidsvereiste en de situatie wanneer verschillende partijen een bieding uitbrengen op een woning.

In een koopproces hebben gegadigden soms vragen hoe er met bepaalde situaties wordt omgegaan. Graag willen wij hierin duidelijkheid verschaffen zodat kopers weten welke situaties zich kunnen voordoen.

Bij de aankoop van een woning wordt voorafgaand aan de schriftelijke koopovereenkomst door partijen onderhandeld over de koopprijs en de voorwaarden. Als partijen zijn uit onderhandeld en overeenstemming hebben bereikt over de koopprijs en de voorwaarden is er sprake van mondelinge overeenstemming.

Wat is deze mondelinge overeenstemming waard als er een nieuwe bod van een nieuwe gegadigde wordt gedaan? En wat gebeurt er als er diverse geïnteresseerden allemaal een bieding op het huis doen?

In onderstaande vragen en antwoorden wordt hierop ingegaan.

1. Een particuliere verkoper heeft met een particuliere koper mondelinge overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn woning. Is er sprake van een rechtsgeldige koop?
Nee. Sinds 2003 moet de koop van een woning schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd. De wetgever heeft het schriftelijkheidsvereiste opgenomen in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door beide partijen is ondertekend, is de koop niet bindend. M.a.w: er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

2. Den Hollander Vastgoed Wonen kan als makelaar de koop bevestigd hebben via e-mail. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?
Ja. Het verzenden van een e-mail waarin de koop wordt bevestigd wordt niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

3. Kan een particuliere koper de particuliere verkoper dwingen om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en het ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?
Nee. Zie ook het antwoord op vraag 1.

4. Den Hollander Vastgoed Wonen heeft een concept van de koopovereenkomst verzonden. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?
Ja. Het verzenden van een concept van de koopovereenkomst wordt eveneens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

5. Wat moeten wij als NVM-makelaar doen als er sprake is van mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper en er een nieuwe bieding wordt gedaan door één of meerdere nieuwe gegadigden?
Wij moeten dan onze opdrachtgever op de hoogte te stellen van het nieuwe bod van de nieuwe gegadigde. Daarnaast wijzen wij de verkoper op het schriftelijkheidsvereiste en bespreken wij met de verkoper de mogelijkheden op welke wijze op het bod van de nieuwe gegadigde wordt gereageerd. Wij informeren de nieuwe gegadigde (n) dat er al een mondelinge overeenstemming is met een andere partij en dat wij de verkoper de volgende keuzes zullen voorleggen;

a. De particuliere verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met de eerste particuliere koper en gaat niet in op het bod van de nieuwe gegadigde (n).
b. Wij stellen de eerste particuliere koper op de hoogte van het feit dat er een nieuwe gegadigde is die een bieding heeft uitgebracht. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van de nieuwe gegadigde (n) worden aan de eerste particuliere koper geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper de eerste koper en de nieuwe gegadigde(n) de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Wij noemen dat een besloten inschrijving. Indien daartoe aanleiding bestaat, heeft de

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

verkoper de vrijheid de gegadigden voor een tweede of derde besloten inschrijving uit te nodigen. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt. Mocht daarna toch een andere bieding weer uitgebracht worden door een andere partij, dan heeft de verkoper wederom de keuze tussen a,b of c.

c. Verkoper neemt afscheid van de eerste koper. Vervolgens treedt verkoper in onderhandeling met de nieuwe gegadigde dan wel accepteert het bod van de nieuwe gegadigde.
d. De opdrachtgever besluit anders dan a,b of c.

De opdrachtgever beslist zelf welke keuze hij maakt. Wij maken aan alle partijen mondeling of schriftelijke kenbaar voor welke optie de verkoper kiest.

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

Overig

Alle mogelijke genoemde suggesties in de brochure en door de makelaar eventueel nader mondeling toegelicht ter verbetering van de woning zijn slechts suggesties en zijn niet onderzocht op juridische, bouwtechnische of andere mogelijkheden en beperkingen. De koper zal zelf dit onderzoek dienen te verrichten.

De koopovereenkomst zal door de gekozen notaris samengesteld worden. De kosten hiervan worden door de koper betaald.

Bij woningen ouder dan 40 jaar wordt de volgende clausule opgenomen in de koopovereenkomst; Het gekochte is thans in gebruik als woning. Het gekochte bezit de eigenschappen die voor een normaal gebruik als woonhuis nodig zijn. Het gekochte betreft een oudere woning die is gebouwd dan wel verbouwd met de destijds gebruikelijke materialen; verkoper staat niet in voor de staat van het gebouw, in het bijzonder wat betreft leidingen, lozingen, daken en eventuele technische installaties alsmede gebruikte materialen ook voor zover die een belemmering zouden zijn voor het normaal gebruik van het gekochte. De zich in het gekochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren vandaag naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.

Voor woningen met een bouwjaar voor 2005 wordt de volgende bepaling in de koopovereenkomst opgenomen indien de verkoper niet bekend is met de aanwezigheid van asbest; het is verkoper niet bekend dat zich in het gekochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Gezien de leeftijd van het gekochte kunnen in het gekochte wel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen moeten op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen worden genomen. Koper is hiermee bekend en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het gekochte kan voortvloeiend.

Ten aanzien van erfdienstbaarheden worden de volgende bepalingen in de koopovereenkomst opgenomen;

Aan deze overeenkomst is een kopie van de laatste akten van levering gehecht waaruit erfdienstbaarheden dan wel kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen blijken. Verkoper heeft koper erop gewezen dat erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen kunnen voortvloeien uit eerdere akten dan hiervoor vermeld. Verkoper verklaart dat hem geen andere erfdienstbaarheden bekend zijn dan vermeld in de laatste akte van levering.

Koper is ermee bekend dat het gekochte belast kan zijn met erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die niet uit de laatste akte van levering blijken. Hij ziet af van het verrichten van een erfdienstbaarhedenonderzoek bij het kadaster. Hij aanvaardt hiermee het risico van het bestaan van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in de laatste akte van levering vermeld en anders dan bekend bij verkoper.

De particuliere koper heeft na ontvangstneming van de door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst van een woning het recht gedurende drie dagen de koop te ontbinden. Deze ontbinding dient te geschieden door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst aan de in de koopovereenkomst vermelde notaris.

Ter bescherming van zijn rechten heeft de koper de mogelijkheid de koopovereenkomst in te laten schrijven in de openbare registers van het kadaster. Eventuele kosten die hierbij gemaakt dienen te worden, zijn voor rekening van koper.

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk op een door de verkoper te bepalen datum bij de notaris, waar de notarie le akte tot levering zal worden verleden, als waarborgsom/ bankgarantie een bedrag zijnde 10 % van de koopprijs te storten. Bij niet nakoming is de koper na acht dagen na een ingebrekestelling in verzuim en zal voor elke dag na de in de ingebrekestelling genoemde datum tot aan de dag van nakoming een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de koopprijs.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig Er wordt echter geen enkele

"Torengaard"
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught
T 073 657 34 44
contact@denhollander.com
www.beterehuizen.nl

aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle maten zijn circa maten en zijn niet gemeten conform de meetinstructie. Mocht er wel gemeten zijn conform de meetinstructie, dan gelden de volgende bepalingen: de meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, en er kunnen derhalve geen rechten aan worden verleend.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Op alle aan ons verleende opdrachten en door ons verrichte diensten zijn van toepassing de algemene voorwaarden van Den Hollander Vastgoed Wonen b.v, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Op eerste verzoek worden deze kosteloos verstrekt.

Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie.