



DETAILS

Adres: Sint Michielsgestel,
Ruwenbergstraat naast nummer
10A
Type: Bouwperceel
Prijs: Verkocht
Perceelsgrootte: 1500 m²

VERKOCHT



RUWENBERGSTRAAT NAAST NUMMER 10A SINT MICHIELSGESTEL

Een kans om uw ruime droomvilla te bouwen op een zeer mooi perceel van 1500 m², rustig gelegen op een intieme toplocatie met veel groen en zon.

Sint Michielsgestel

Allereerst iets kort over Sint Michielsgestel. Sint-Michielsgestel is heel centraal gelegen. Binnen 15 minuten fietsen sta je in het centrum van Den Bosch. Eindhoven Airport ligt slechts op 30 minuten rijden. En Amsterdam is binnen een uur rijden met de auto bereikbaar. Sint-Michielsgestel is een bourgondisch dorp waar alle faciliteiten aanwezig zijn. Er zijn in de directe omgeving veel basisscholen, middelbare scholen (o.a. Gymnasium Beekvliet) en vele sportfaciliteiten zoals hockey, tennis, voetbal en golf (o.a. Golfclub de Dommel).

Het perceel

Het perceel van 1500 m² bestaat uit de kadastrale nummers G 1217 en G 2035. Het hoofdgebouw moet gebouwd moet worden in het bouwvlak. In de kaart " bouwvlak met circa maten" is met paaltjes genummerd 1 tm 4 aangegeven waar het bouwvlak ligt. Op het perceel staan deze paaltjes eveneens. Verder mag er ook een grote aanbouw aan het huis gezet worden.

Kijk ook hiervoor in het bestemmingsplan Sint Michielsgestel Oost waarbij is aangegeven binnen welke contouren de villa gebouwd mag worden. Het vigerende bestemmingsplan is in te zien via ruimtelijkeplannen.nl. Ondanks dat het gehele gebied is aangeduid als een gebied met archeologische waarde, heeft een archeologisch onderzoek uit het verleden uitgewezen dat perceel G 1217 niet verdacht is. Voor perceel 2035 heeft een dergelijk onderzoek niet plaatsgevonden.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan geeft de volgende mogelijkheden aan:

- Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De breedte van het bouwvlak is circa 9,55 meter, de diepte van het bouwvlak is circa 15 meter;
- Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- De goothoogte binnen het bouwvlak mag maximaal 3 meter bedragen;
- De bouwhoogte binnen het bouwvlak mag maximaal 7 meter bedragen;
- Onderkeldering is toegestaan binnen de contouren van de woning;
- Een aanbouw mag gebouwd worden met een maximale vloeroppervlakte van circa 185 m² met een maximale goot- en bouwhoogte van niet meer dan 3 resp. 5,5 meter;
- Een (onoverdekt) zwembad mag gebouwd worden mits de plaats waar het zwembad wordt gebouwd niet een verdachte archeologische plek is;

Erfdienstbaarheid

Gemeten vanaf de zuidelijke grens van de percelen 2035 en 2036 mag over een afstand van circa 22 meter niet worden gebouwd. Hiermee wordt bedoeld dat op dat gedeelte geen bebouwing of werken mogen worden gerealiseerd en/of aanwezig mogen zijn en waaronder uitdrukkelijk ook begrepen zwembad, schuur, terras of overkapping. Dit gebied is naar inschatting op de kadastrale kaart met kruisjes aangegeven.

Bovenstaande informatie is verkregen door het raadplegen het bestemmingsplan, door informatie inwinning bij de Gemeente Sint Michielsgestel en het laten inmeten van het bouwvlak. Ondanks dat deze informatie met de meeste zorgvuldigheid is verzameld kan de koper geen enkele rechten aan bovenstaande informatie ontlelen en zal de koper zelf onderzoek dienen te verrichten omtrent de bouwmogelijkheden.

Meer informatie over de bebouwingsmogelijkheden kan verkregen worden via de Gemeente Sint Michielsgestel.

Uw contactpersoon:

Mr Gijs D. den Hollander

DEN HOLLANDER

— VASTGOED WONEN

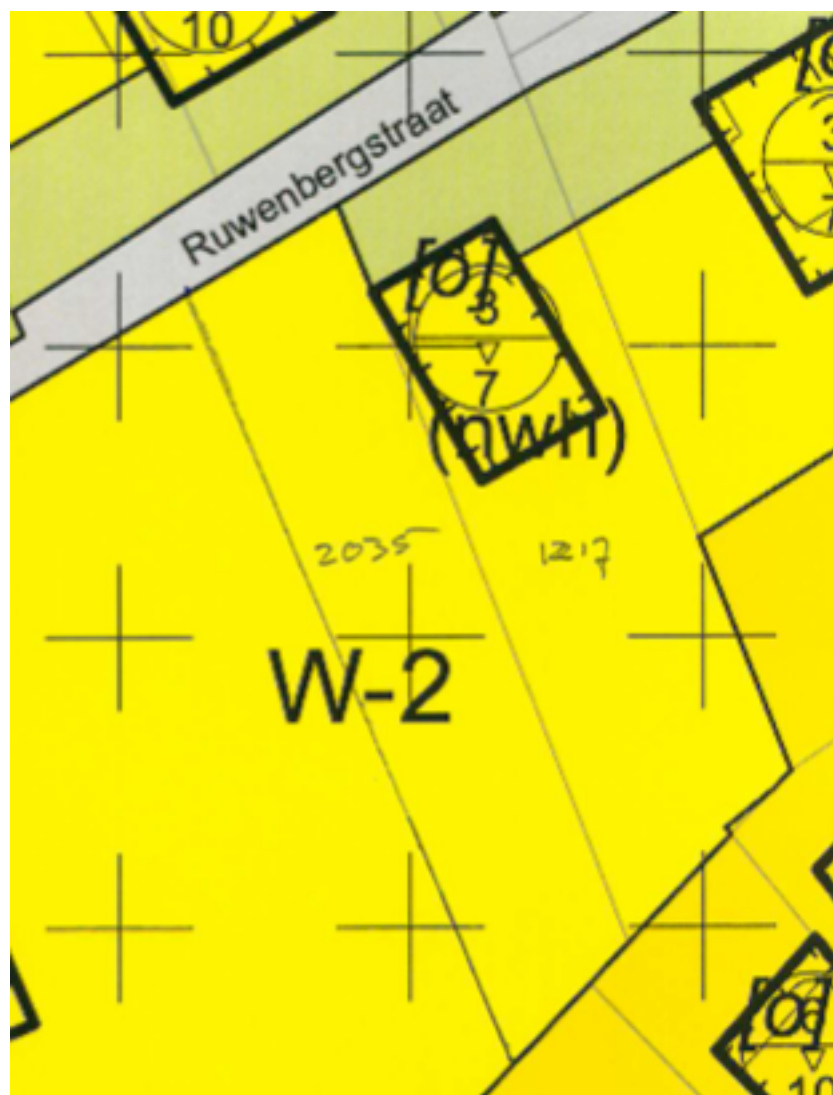
- *De makelaar van de betere huizen* -

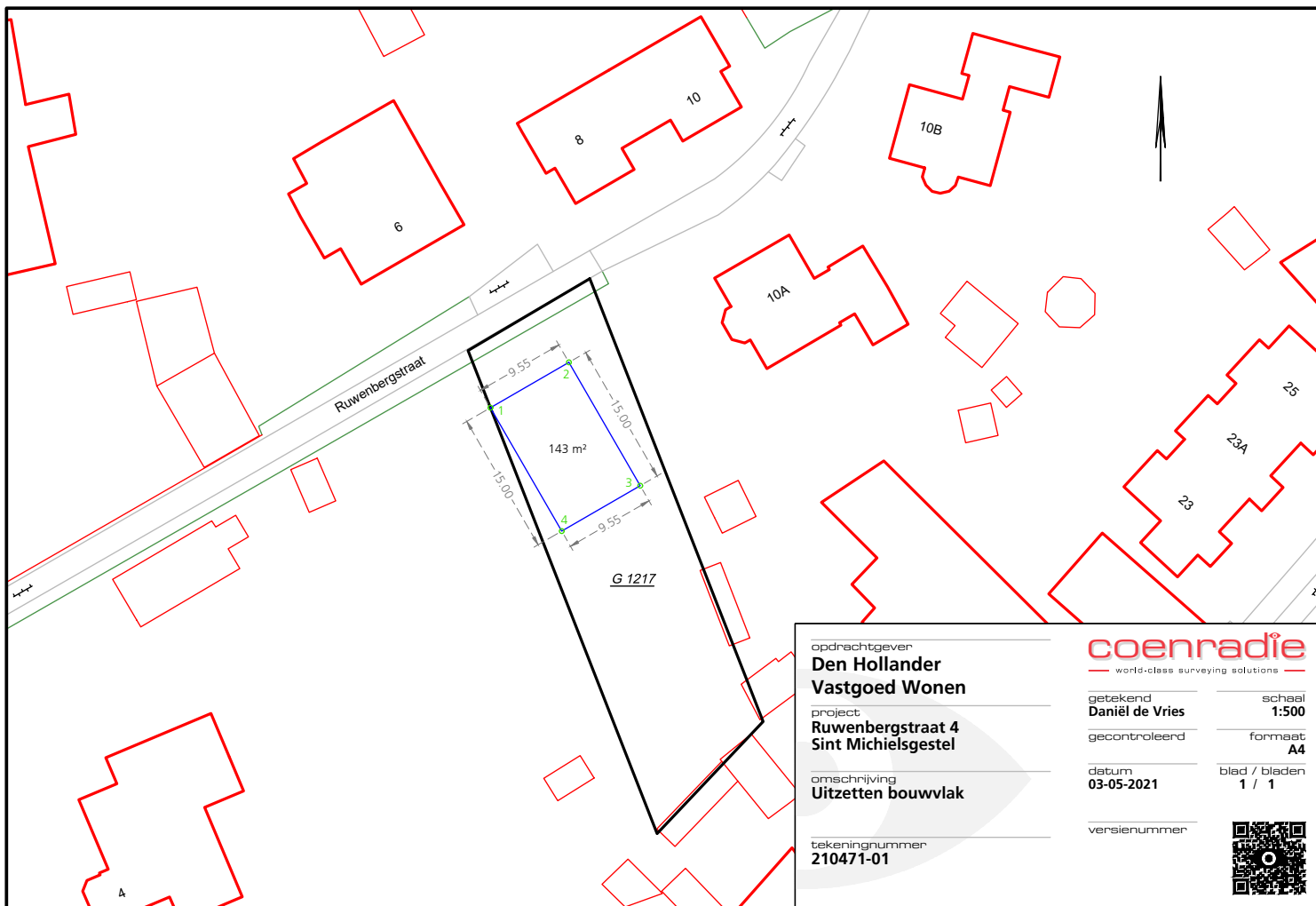
T.: 073 657 34 44

E: contact@denhollander.com

NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken

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





opdrachtgever
**Den Hollander
Vastgoed Wonen**

project
**Ruwenbergstraat 4
Sint Michielsgestel**

omschrijving
Uitzetten bouwvlak

tekeningnummer
210471-01

coenradie
— world-class surveying solutions —

getekend
Daniël de Vries

gecontroleerd

schaal
1:500

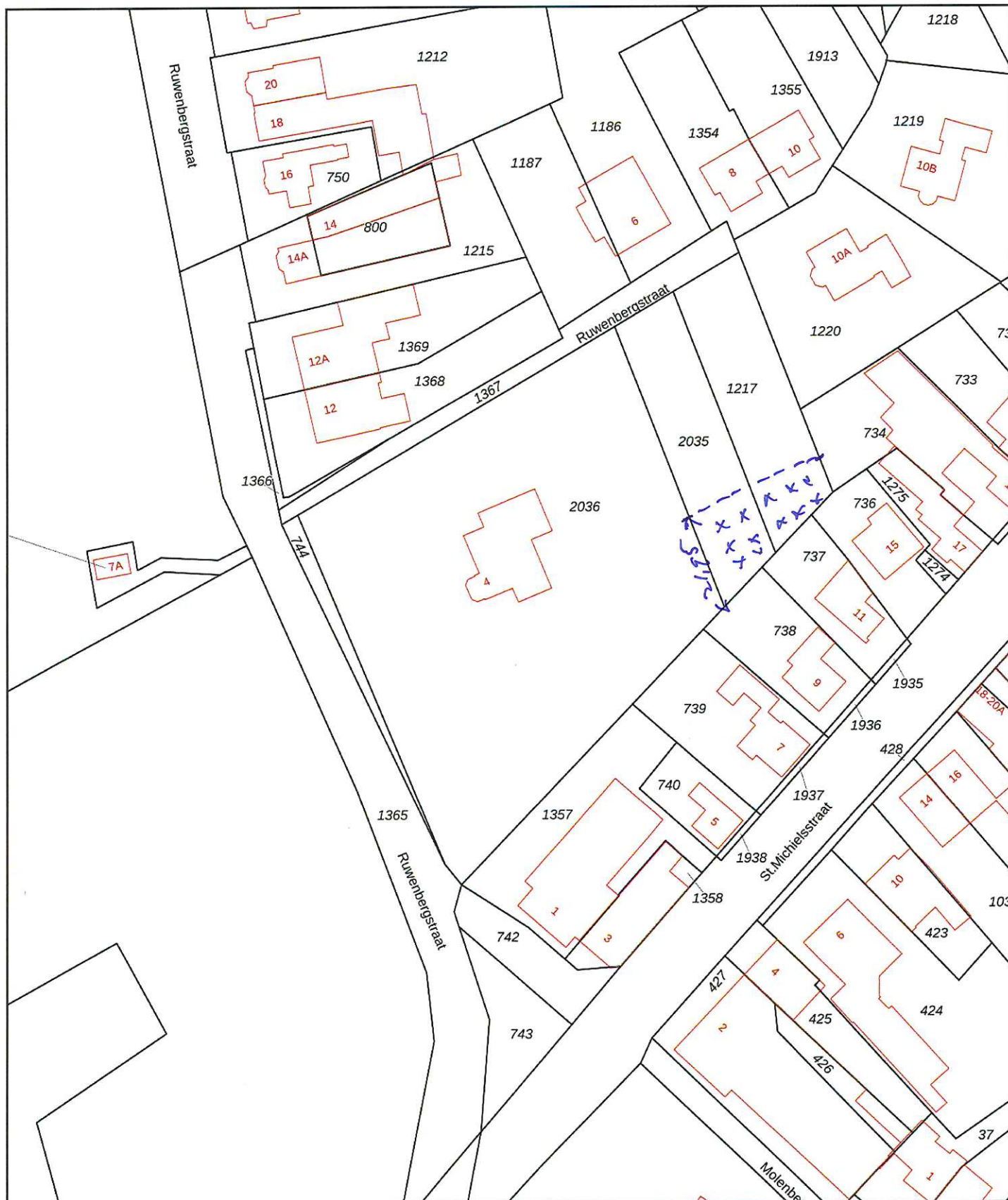
formaat
A4

datum
03-05-2021

blad / bladen
1 / 1

versienummer





0 10 20 30 40 50m

12345

Deze kaart is noordgericht

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Sint Michielsgestel

Sectie G

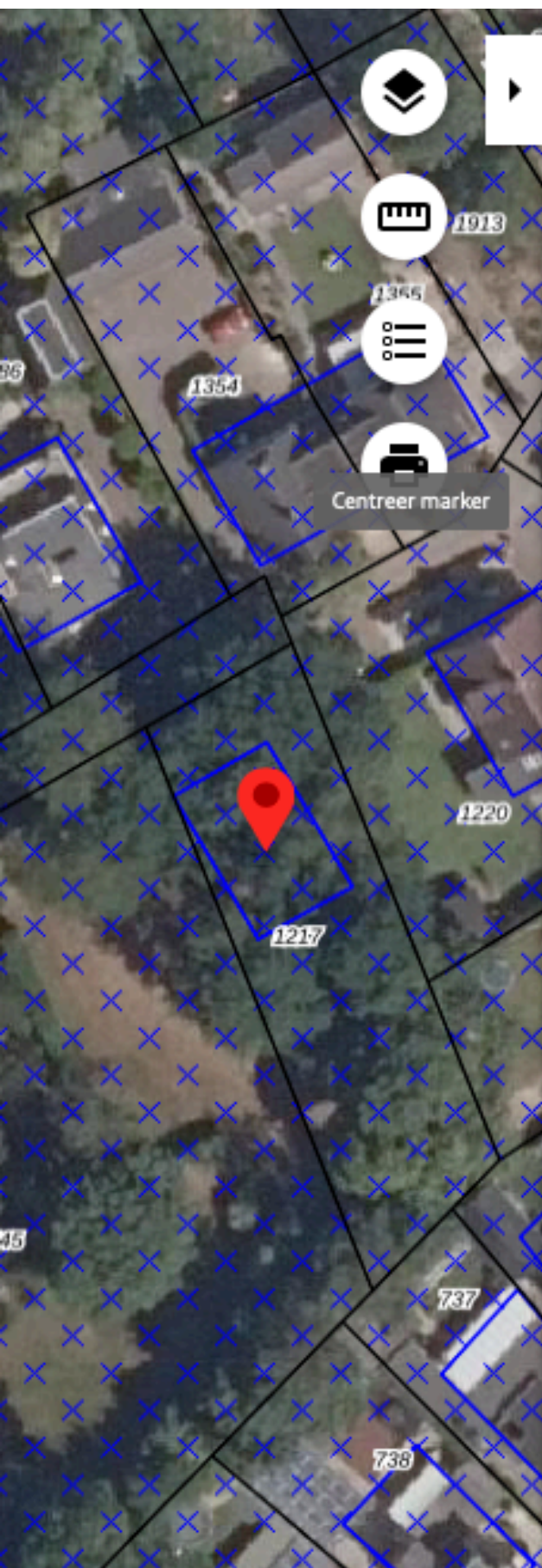
Perceel 2036

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 april 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Sint-Michielsgestel Oost

Gemeente Sint-Michielsgestel

beheersverordening

onherroepelijk (vastgesteld 2018-05-31)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



152693.1, 406554.6

Woondoeleinden 2

Waarde - Archeologie

Open_Bebouwing

Maximum goothoogte 3 (m),
maximum bouwhoogte 7 (m)

Nieuw woonhuis toegestaan

Bouwvlak

Naam van het plan: Sint-Michielsgestel Oost

Artikel 4 Woondoeleinden 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Woondoeleinden 2' (W2) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. wonen al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;
- b. kantoor, uitsluitend op de begane grond, en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor toegestaan' op de plankaart;
- c. horecabedrijf categorie I tot en met III, uitsluitend op de begane grond, en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca toegestaan' op de plankaart;
- d. een bedrijf, uitsluitend op de begane grond, in de milieucategorie 1 of 2 als bedoeld in bijlage 1 van deze voorschriften, en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf toegestaan' op de plankaart;
- e. opslag van antiek, met dien verstande dat de opslag uitsluitend op de begane grond mag plaatsvinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag toegestaan' op de plankaart;
- f. instandhouding en bescherming van de op de plankaart als 'rijksmonument', 'gemeentelijke monument' en 'beeldbepalende/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' aangegeven bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- g. parkeervoorzieningen;
- h. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groen en groenvoorzieningen;

op de gronden zijn in verband met de bestemming toegelaten:

- j. gebouwen ten behoeve van de onder a t/m e bedoelde doeleinden;
- k. aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de onder a t/m e bedoelde doeleinden;

met de daarbijbehorende:

- l. tuinen en erven;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. nieuwbouw van woonhuizen, uitgezonderd vervangende nieuwbouw, is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'nieuw woonhuis toegestaan' op de plankaart;

- c. de op de plankaart als:
 - 1. 'open bebouwing';
 - 2. 'half open bebouwing';
 - 3. 'gestapelde bebouwing'

aangegeven bebouwingskarakteristiek dient te worden aangehouden;

- d. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- e. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- g. de (nok)hoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- h. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
 - 1. vrijstaande woningen mogen aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen;
 - 2. half vrijstaande en geschakelde woningen mag aan één zijde niet minder dan 2 m bedragen;
 - 3. aaneengesloten woningen mag alleen bij de eindwoningen niet minder dan 2 m bedragen;

met dien verstande dat bij half vrijstaande en geschakelde bebouwing, die gelegen zijn op een hoekperceel de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens, die naar de weg of het openbare groen is gericht 3 m dient te bedragen;

- i. de dakhelling:

vanaf de maximaal toegestane goothoogte dienen de gebouwen te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 60°, met dien verstande dat:

 - 1. tussen de aldus bepaalde (denkbeeldige) maximale contouren van het dak ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60° en rechtopgaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels, zijn toegestaan;
 - 2. overschrijding van de denkbeeldige 60°-lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis, voorzover ze niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak beslaan.

4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag:
 - 1. op bouwpercelen tot 300 m² niet meer bedragen dan 65 m²;
 - 2. op percelen gelijk aan of groter dan 300 m² niet meer bedragen dan 65 m², vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het perceel groter is dan 300 m², met dien verstande dat het totale oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 250 m²;
- c. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;

- d. de (nok)hoogte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

4.2.3 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak;
- b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 3,5 m beneden peil liggen.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de (nok)hoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de (nok)hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. bij een woonhuis mag één carport worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de voorgevellijn niet mag worden overschreden;
 - 2. de carport uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
 - 3. de (nok)hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c. de (nok)hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

4.3 afwijking van de bouwvoorschriften

4.3.1 Mogelijkheden tot afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van:

- a. het bepaalde in 4.2.1 onder b voor de verbouw van een 'rijksmonument', 'beeldbepalende/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' of een 'gemeentelijk monument', tot meerdere woonhuizen dien verstande dat:
 - 1. de breedte van een woonhuis niet minder dan 5 m bedraagt en de inhoud niet minder dan 250 m³;
 - 2. onderdelen van woonhuizen en/of bijgebouwen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 - achter de oorspronkelijke achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw moet een aaneengesloten open ruimte aanwezig zijn van ten minste 30 m² groot en ten minste 5 m diep;
 - het bebouwingspercentage achter de achtergevelrooilijn mag niet meer dan 40 bedragen;
 - 3. indien er sprake is van een milieuhygiënische belemmering, deze belemmering opgeheven dienen te zijn;
 - 4. het karakter van het boerderijtype, het 'rijksmonument', het 'gemeentelijk monument' of van de 'beeldbepalende/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' behouden dient te blijven;
 - 5. het inpasbaar is in het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- b. het bepaalde in 4.2.2 onder a voor het oprichten van bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen op een afstand van minder dan 3 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw, mits:
 - 1. het bijgebouw en/of aan- en uitbouw past wat betreft situering en af metingen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;

2. door de bouw van het bijgebouw en/of aan- en uitbouw vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad.

4.3.2 Voorwaarden voor afwijking

De in 4.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

4.4 Gebruiksvoorschriften

4.4.1 Algemeen

- a. Binnen de bestemming 'Woondoeleinden 2' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
 1. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van:
 - 45 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
 - 60 m² bij bouwpercelen van 750 tot 1500 m²;
 - 75 m² bij bouwpercelen vanaf 1500 m².
 2. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
 3. detailhandel is niet toegestaan;
 4. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
 5. de activiteit moet milieuhygiënisch inpasbaar zijn in de omgeving;
- b. De ingevolge lid 4.1 toegestane functies 'kantoor', 'horeca', 'bedrijf' en 'opslag van antiek', mogen ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen op de plankaart worden gehandhaafd, met dien verstande dat ten behoeve van deze functies de bebouwing met maximaal 10% mag worden uitgebreid;
- c. Voor parkeerplaatsen moet worden uitgegaan van de volgende normering:

woningtype	aantal parkeerplaatsen	aantal parkeerplaatsen op eigen terrein
vrijstaande woning	1,4	1
half vrijstaande en geschakelde woningen	1,4	1

aaneengesloten woningen	1,4	-
gestapelde woningen	1,4	-

4.4.2 Gebruiksverbod

- a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld onder a, wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:
 - als opslagplaats voor vaten, kisten, oude en nieuwe (bouw)-materialen, afval, puin, grind, brandstoffen, bagger, en grondspecie;
 - als uitstallings- opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan;
 - ten behoeve van een seksinrichting.
- c. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld onder a, wordt in ieder geval verstaan gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te gebruiken of laten gebruiken voor:
 - seksinrichtingen;
 - inrichtingen ten behoeve van het verstrekken van verdovende middelen, vallende onder de Opiumwet.
- d. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld onder a, wordt in ieder geval verstaan bijgebouwen te gebruiken of laten gebruiken voor:
 - bewoning.
- e. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - het opslaan van (bouw)materialen, afval, puin, grind, bagger en grondspecie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woonhuis behorende grond.

4.4.3 afwijking gebruiksverbod

- a. Burgemeester en wethouders verlenen afwijking van het bepaalde in 4.4.2, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van het bepaalde in 4.4.2 en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 3. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen, aan- en uitbouwen wordt ingepast met een maximale vloeroppervlakte van 80 m²;
 4. het (vrijstaande) bijgebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van het woonhuis of de bedrijfswoning.

- c. Burgemeester en wethouders kunnen de afwijking, verleend op grond van het gestelde onder b, intrekken, indien de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak voor de zorgbehoevende vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van het bepaalde in 4.4.2, voor de uitoefening van aan-huis-verbonden bedrijven in de woning, aan –en uitbouwen en/ of bijgebouw(en) met dien verstande dat:
1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
 2. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer dat:
 - afwijking alleen wordt verleend voor het vestigen van aan-huis-verbonden bedrijven die niet onder de werking van de Wet Milieubeheer of andere milieuwetgeving vallen, behalve als het desbetreffende gebruik door het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 - het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten uitvoert tevens de gebruiker van de woning is;
 3. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 4. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd ondergeschikte verkoop in verband met het aan-huis-verbonden bedrijf;
 5. activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, publieksgerichte dienstverlening, zoals kappersbedrijven, niet zijn toegestaan;
 6. ten behoeve van de aan-huis-verbonden bedrijven maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak van de gebouwen in gebruik mag zijn met een maximum van:
 - 45 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
 - 60 m² bij bouwpercelen van 750 m² tot 1500 m²;
 - 75 m² bij bouwpercelen vanaf 1500 m²;

met dien verstande dat, het gezamenlijk oppervlak aan aan-huis-verbonden bedrijven en aan-huis-verbonden beroepen als bedoeld in 4.1, onder a, nooit de bovengenoemde oppervlaktelaten mag overschrijden;

- e. Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen van het bepaalde in 4.4.2 van dit artikel ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf toegestaan', voor de vestiging van een bedrijf, vermeld in categorie 3 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), dan wel een bedrijf dat niet in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten is vermeld, met dien verstande dat:
1. het bedrijf binnen en buiten het plangebied geen onevenredige milieubelasting mag opleveren, met name ten aanzien van de in de omgeving gelegen woningen;

2. het bedrijf wat milieubelasting betreft gelijkwaardig is aan de onder de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten vallende bedrijven (gelijkwaardige bedrijven), hetgeen dient te blijken uit door de aanvrager van de afwijking verstrekte gegevens (af te leiden van normale bedrijfsvoering en beschikbare technieken ter wering van hinder en calamiteiten);
3. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: het al dan niet continue karakter van de bedrijfsactiviteit, geluidshinder, geurproductie, stofuitworp, gevaar, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, verkeersaantrekkende.

4.5 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 4.4.2 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Artikel 25 Waarde - Archeologie

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

25.2 Bouwregels

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

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan ter plaatse van de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 100 m² en dieper dan 0,5 meter;
- c. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- d. bouwen binnen het bouwvlak, tenzij er sprake is van vastgestelde archeologische resten of dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object of monument.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen van het bepaalde in 25.2 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 blijktens 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.

25.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

25.4.1 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 gelijk of groter zijn dan 100 m² en dieper dan 0,5 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. verhardten oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen;
- e. aanleg tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

25.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 25.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- 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.

De heer Braks
Ruwenbergstraat 4
5271 AG SINT-MICHELSGESTEL

datum
7 februari 2006

uw schrijven
--

ons schrijven
211X00389.25327_1_5-LV/gb

onderwerp
onderzoeken i.h.k.v. bestemmingsplan
Sint-Michielsgestel Oost

bijlagen
1x 211x00389.027385_1_2

Geachte heer Braks,

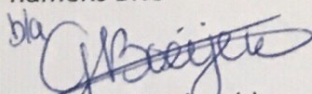
Hierbij ontvangt u het conclusierapport van alle recentelijk uitgevoerde onderzoeken op uw perceel om de directe bestemming van één of meerdere woningen mogelijk te maken in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost.

Op enkele locaties is het noodzakelijk om via de aanwezige peilbuis en nieuw monster te nemen van het grondwater, aangezien er verhoogde concentraties van bepaalde metalen zijn aangetroffen. Mevrouw Hagelaar van de gemeente Sint-Michielsgestel zal binnenkort met u contact opnemen om hierover afspraken te maken.

Mocht u nog inhoudelijke vragen hebben ten aanzien van dit rapport of indien u fouten of onvolkomenheden hebt aangetroffen in dit rapport, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende. Indien u vragen heeft over de bestemmingsplanprocedure verzoek ik u rechtstreeks contact op te nemen met mevrouw Hagelaar van de gemeente Sint-Michielsgestel.

Ik vertrouw erop u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
namens BRO


ing. Luke Vredeveld
adviseur Ontwerp

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s):	• Beekvlietstraat 6: gemeente Sint-Michielsgestel • Ruwenbergstraat 32: gemeente Sint-Michielsgestel • Gildenstraat 12: gemeente Sint-Michielsgestel • Gildenstraat 33: gemeente Sint-Michielsgestel • Ruwenbergstraat 10: gemeente Sint-Michielsgestel • Stokhoekstraat 5: gemeente Sint-Michielsgestel • Ruwenbergstraat 4: familie Braks • Heesakkerstraat 63: familie van Osch – Liebreks
Titel rapport:	Diverse onderzoeken i.h.k.v. bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost
Rapporttype:	concept
Rapportnummer:	211x00389.027385_2
Datum:	7 februari 2006
Contactpersoon opdrachtgever(s):	Gemeente Sint-Michielsgestel: mevrouw T. Hagelaar Particuliere opdrachtgevers: zie hierboven
Projectteam BRO:	Wim de Ruiter, Luke Vredeveld, Paul Karman, Arjan van Dooren, Frank de Jong, René Verburg
Trefwoorden:	--
Beknopte inhoud:	Diverse onderzoeken om de directe bestemming van 8 particuliere bouwinitiatieven in het bestemmingsplan Sint-Michielsgestel Oost mogelijk te maken

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Voor het bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost' zijn diverse ontwikkelingslocaties rechtstreeks bestemd. Om deze locaties op een goede manier te bestemmen is het van belang dat met de vaststelling van het bestemmingsplan de wettelijk vereiste onderzoeken zijn uitgevoerd en bij het bestemmingsplan worden gevoegd. Deze rapportage bundelt de conclusies van alle uitgevoerde onderzoeken voor de betreffende locaties. Het gaat hierbij om de volgende locaties:

1. Beekvlietstraat 6 (familie Kuypers)
2. Ruwenbergstraat 32 (familie Verhagen)
3. Gildenstraat 12 (familie van Helvoirt)
4. Gildenstraat 33 (familie de Windt)
5. Ruwenbergstraat 10 (familie Schellings)
6. Stokhoekstraat 5 (familie Komen)
7. Ruwenbergstraat 4 (familie Braks)
8. Heesakkerstraat 63 (in een aantal rapporten ook genoemd: Ruwenbergstraat ongenummerd. Familie van Osch – Liebreks)

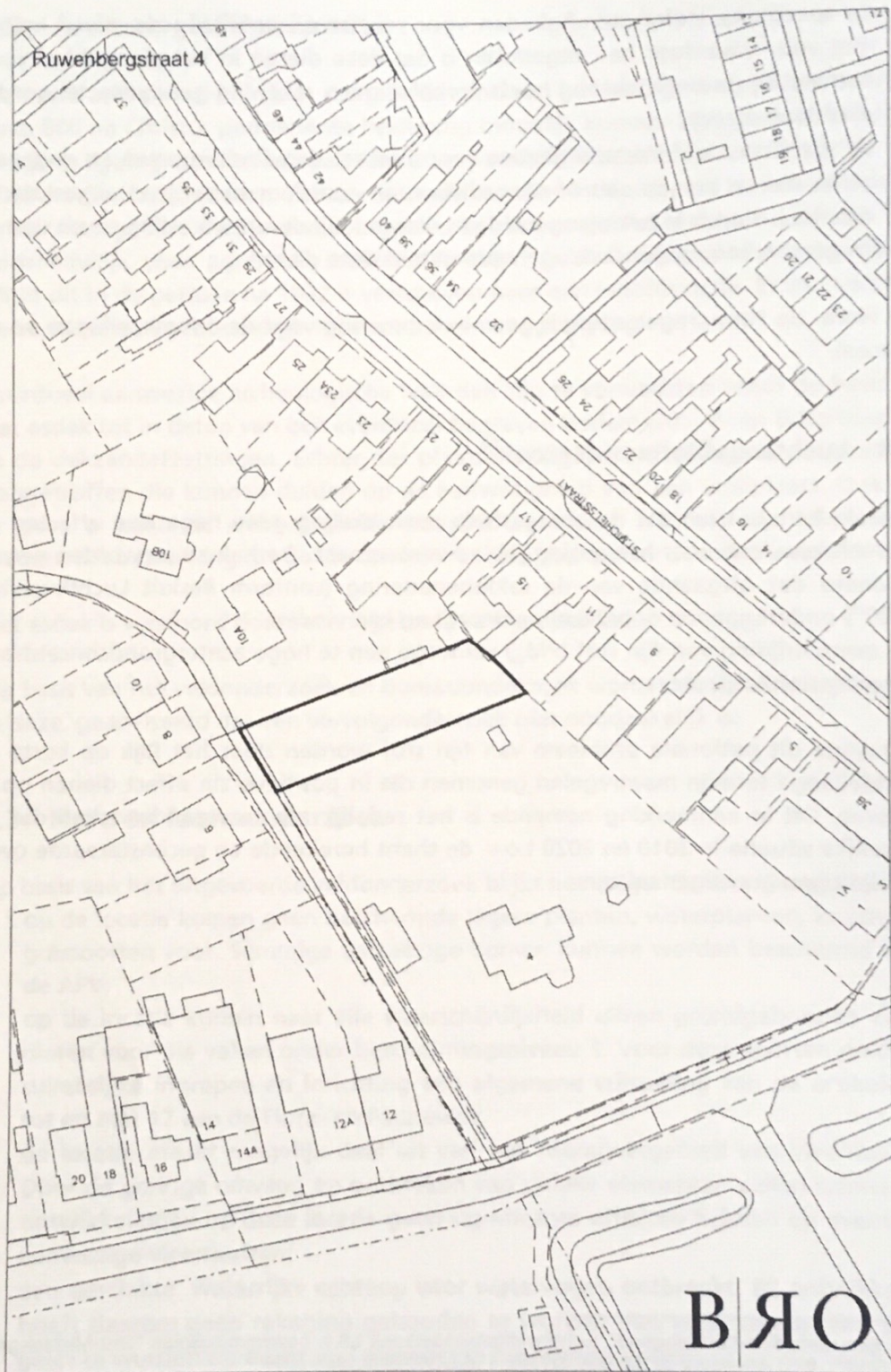
De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd:

- bodemonderzoek;
- archeologisch onderzoek;
- flora en fauna onderzoek;
- luchtkwaliteitonderzoek.

Tevens is voor alle locaties akoestisch onderzoek uitgevoerd¹. De resultaten van dit onderzoek zijn in een apart rapport opgenomen, aangezien dit onderzoek voor de ontheffingverlening in de tijd vooruit geschoven is. Het onderzoek wordt als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

In de volgende hoofdstukken worden per adres de uitgevoerde onderzoeken besproken. Hierbij wordt alleen de conclusie van het onderzoek samengevat. Voor het integrale onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen, behorende bij deze rapportage.

¹ Gemeente Sint-Michielsgestel, akoestisch onderzoek t.b.v. bestemmingsplan 'Sint-Michielsgestel Oost', BRO Adviseurs, eindrapport 9 november 2005, 211x00389.028200_1



8. RUWENBERGSTRAAT 4

8.1 Bodemonderzoek²²

Hypothese

Op basis van het uitgevoerde historische vooronderzoek kan de gehele locatie als niet-verdacht worden beschouwd.

Resultaten

Zintuigelijk zijn geen afwijkingen waargenomen

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconstateerd dat:

- de grond licht verontreinigd is met PAK-totaal (10 van VROM); en
- het grondwater licht verontreinigd is met chroom, lood en zink.

Conclusie

De hypothese 'de gehele locatie is onverdacht' dient verworpen te worden.

De lichte verontreiniging van de grond met PAK-totaal (10 van VROM) en lichte verontreiniging van het grondwater met chroom, lood en zink geven conform de Wet bodembescherming geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek.

8.2 Archeologisch onderzoek

De onderzoekslocatie bevindt zich aan de rand van het huidige dorp. Hier zou vanaf circa 800 na Christus permanente bewoning mogelijk kunnen zijn, gezien de hogere drogere ligging van het terrein. Het dorp Sint-Michielsgestel is waarschijnlijk voor 1000 na Christus ontstaan. Echter, de oude kern bevindt zich ten zuiden van de het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied ligt in een gebied dat tot omstreeks 1832 voornamelijk voor agrarische doeleinden werd gebruikt. Uit oud kaartmateriaal blijkt dit in de periode na 1832 is verschoven naar een woonfunctie. Er zijn verscheidene woningen gebouwd geweest en parken aangelegd.

Eventueel aanwezige archeologische waarden zijn te verwachten vanaf de basis van het esdek tot in detop van een eventueel begraven bodem (Ah-, E- en B-horizonten) in de dekzandafzettingen. Echter, ter plaatse zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die kunnen duiden op de aanwezigheid van een vindplaats. Ook zijn

²² 'verkennend bodemonderzoek ter plaatse van een locatie gelegen aan de Ruwenbergstraat 4 (locatie 7) te Sint-Michielsgestel (BRO Vught)', BIS BV, CV05298VBO_RAP, 17 november 2005.

er geen al bekende archeologische waarden aanwezig. Hiermee zijn alle andere vragen met betrekking tot de (bekende) archeologische waarden niet meer relevant.

Het esdek is verstoord door recent gebruik van het perceel.

Op basis van het veldonderzoek en bureauonderzoek wordt aan het bevoegd gezag in deze, geadviseerd dat een vervolgonderzoek **niet** noodzakelijk is.

8.3 Flora en faunaonderzoek

Op basis van het uitgevoerde veldonderzoek blijkt het volgende voor deze locatie:

- op de locatie komen geen beschermde lagere planten, waterplanten, kruiden of grassoorten voor. Sommige aanwezige bomen kunnen worden beschermd door de APV;
- op de locatie komen naar alle waarschijnlijkheid alleen grondgebonden zoogdieren voor die vallen onder beschermingsniveau 1. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ingrepen en inrichting een algemene vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en Faunawet;
- de locatie maakt mogelijk deel uit van het foerageergebied van vleermuizen. Door de geringe omvang en ontbreken van unieke elementen zullen ruimtelijke ontwikkelingen op deze locatie geen significante effecten hebben op eventueel aanwezige vleermuizen;
- een geschikte, waterrijke ecotoop voor watervogels ontbreekt. Bij ontwikkeling hoeft daarom geen rekening gehouden te worden met watervogels. Wel dient gelet te worden op eventueel aanwezige broedende vogels;
- de specifieke leefomstandigheden voor reptielen, amfibieën en vissen komen niet voor waardoor het uitgesloten is dat deze dieren in het plangebied voorkomen. Bij de ontwikkeling hoeft derhalve geen rekening gehouden te worden met deze dieren;
- de specifieke leefomstandigheden voor libellen, dagvlindersoorten en ongewervelde dieren komen niet of nauwelijks voor waardoor het vrijwel uitgesloten is dat deze dieren in het plangebied voorkomen. Bij de ontwikkeling hoeft derhalve geen rekening gehouden te worden met deze dieren.

De Flora- en Faunaregelgeving is geen belemmering voor de ontwikkelingen op dit perceel.

8.4 Luchtkwaliteitsonderzoek²³

Gesteld kan worden dat de voorgestane ontwikkeling géén negatieve effecten op de luchtkwaliteit voor het projectgebied veroorzaakt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat uitgaande van de saldobenadering (conform Besluit Luchtkwaliteit 2005²⁴) onderliggende ontwikkeling doorgang kan vinden.

De overschrijding van fijn stof (PM_{10}) vanwege een te hoge achtergrondconcentratie is een nationaal probleem.

Vanwege dit nationale probleem van fijn stof worden door het Rijk op korte en middellange termijn maatregelen genomen die in positieve zin effect dienen op te leveren. Dit in aanmerking nemende is het redelijk om te veronderstellen dat de feitelijke situatie in 2010 en 2020 t.o.v. de thans berekende en geconstateerde overschrijdingen gunstiger zal zijn.

²³ 'gemeente Sint-Michielsgestel, luchtkwaliteitsonderzoek t.b.v. bestemmingsplan "Sint-Michielsgestel Oost"', BRO Adviseurs, 211x00389.027385_1_2_LKW, 20 januari 2006

²⁴ Saldobenadering: In gebieden waar de grenswaarden voor NO_2 of PM_{10} worden overschreden mogen plannen die geen negatieve effecten hebben op de luchtkwaliteit in het plangebied toch doorgaan, evenals plannen waar sprake is van een geringe verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorwaarde voor deze laatste plannen is wel dat in een ander gebied de luchtkwaliteit aanzienlijk verbetert.

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

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.

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 clause 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 voortvloeien.

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

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.