

Bidbook



**Voor de verkoop van het oude
gemeentehuis Sint-Michielsgestel**

www.sint-michielsgestel.nl

St-M 
Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Colofon

Datum: Maart 2023

Opdrachtgever: College van Burgemeester en Wethouders
Opsteller: Grondgidsen

Referentie: AW-03042023-RO-SMG
Kenmerk: 406036

Gemeente Sint-Michielsgestel
Postbus 10.000
5270 GA SINT-MICHELSGESTEL

gemeente@sint-michielsgestel.nl
www.sint-michielsgestel.nl



Raadhuis, circa 1910

Inhoud

Lijst met definities	4
1 Algemene informatie	6
2 Overige Verkoopdocumenten	7
3 Wat wordt verkocht?	8
3.1 Inleiding	8
3.2 NEN Meting	9
3.2.1. Inleiding	9
3.2.2. Uitgangspunten	9
3.2.3. Resultaten	9
3.3 Gemeentehuis	10
3.3.1. Souterrain	11
3.3.2. Bel-etage	11
3.3.3. Tweede verdieping	11
3.4 Gemeentelijke monumentenstatus	11
4 Installaties	12
4.1. Inleiding	12
4.2. CV installatie	12
4.3. Lift installatie	12
4.4. Elektrotechnische installatie	12
4.5. Sanitaire installatie	12
5 Energielabel	13
6 Terreininrichting	14
7 Verkeer en parkeren	15
8 Riolering, kabels en leidingen	16
9 Ruimtelijke Ordening	17
9.1. Inleiding	17
9.2. De (aankomende) Omgevingswet	17
9.3. Planologische mogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan	17
9.4. Bestemming	18
9.5. Parapluplan Parkeren en overige plannen	19
10 Gemeentelijke monumentenstatus van voormalige gemeentehuis	20
10.1. Inleiding	20
10.2. Redengevende omschrijving	20
10.3. Bouwhistorische verkenning	21
11 Bodemkwaliteit / verontreiniging	26
12 Ontwikkelingsmogelijkheden	27
13 Koopovereenkomst	28
14 Eigendomsoverdracht	29
Bijlagen behorend bij dit Bidbook	30

Lijst met definities

In dit Bidbook staan diverse begrippen die met een hoofdletter beginnen. De betekenis van die begrippen wordt in onderstaande lijst met definities weergegeven.

- **Aankondiging van de opdracht:** de formele aankondiging van verkoop van het voormalige gemeentehuis Sint-Michielsgestel op TenderNed (www.tenderned.nl).
- **Antwoordnota:** het document met geanonimiseerd vragen en antwoorden over de Verkoopdocumenten en Verkoopinformatie zoals gesteld door geïnteresseerden in deze verkoopprocedure.
- **Bidbook:** apart document, inclusief bijlagen, dat bestaande informatie, (rand)voorwaarden en kaartjes bevat voor de planologische ruimtelijke mogelijkheden en belemmeringen. Potentiële koper kan zo inschatten wat hij koopt en wat (potentiële) ontwikkelmogelijkheden zijn.
- **Bieding:** de inschrijving die Potentiële koper indient en die bestaat uit een Biedingsformulier en bewijsmiddelen inzake solvabiliteit.
- **Biedingsformulier:** het door een Potentiële koper digitaal via de projectwebsite in te dienen volledig ingevulde en ondertekende formulier waarin Potentiële koper ook haar onherroepelijk en onvoorwaardelijk financiële bod doet. Het Biedingsformulier is als bijlage bij deze Verkoopleidraad opgenomen.
- **Conceptovereenkomst:** conceptversie van de koopovereenkomst, inclusief bijlagen, die de bepalingen bevat waaronder de koop wordt gesloten. De concept koopovereenkomst is als bijlage bij deze Verkoopleidraad opgenomen.
- **Koopprijs:** het financieel bod dat Potentiële koper uitbrengt op hetgeen dat wordt verkocht zoals aangegeven op het Biedingsformulier. Deze Koopprijs is exclusief alle kosten die samenhangen met koop, eigendomsoverdracht, waarom de overdrachtsbelasting, btw en notariskosten.
- **Koper:** de Potentiële koper aan wie verkocht en/of definitief gegund is.

Lijst met definities

- **Notaris:** Dielissen en Altena Notarissen, Kerkwijk 13, 5258KA Berlicum, info@da-notarissen.nl, 073 – 503 2255
- **Partijen:** Verkoper en Koper.
- **Potentiële koper:** de partij die zich heeft aangemeld bij de projectwebsite en een Bieding heeft uitgebracht.
- **Verkochte:** de onroerende zaak met bijhorende opstallen en ondergrond, zoals weergegeven.
- **Verkoper:** publiekrechtelijk rechtspersoon gemeente Sint-Michielsgestel, gevestigd te Meanderplein 1, 5271 GC Sint-Michielsgestel en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17237737.
- **Verkoopdocumenten:** het geheel van schriftelijke informatie, gegevens, bijlagen, kaarten, foto's zoals samengesteld door Verkoper en dat digitaal beschikbaar is gesteld via de projectwebsite alsmede al die informatie in aanvulling op of, ter correctie op de oorspronkelijke informatie. Deze informatie kan Potentiële koper gebruiken om zijn Bieding op te baseren. De Verkoopdocumenten bestaan uit: de Verkoopleidraad met bijbehorende bijlagen, het Bidbook met bijbehorende bijlagen, Beoordelingscriteria en selectie, een Conceptovereenkomst met bijbehorende bijlagen en de Antwoordnota.
- **Verkoopinformatie:** verkoopdocumenten inclusief informatie die verkregen is via de kijkdag, en informatie die openbaar al dan niet digitaal elders te raadplegen is.
- **Verkoopleidraad:** het document dat processuele en procedurele informatie bevat over de verkoop van het voormalige gemeentehuis Sint-Michielsgestel.
- **Voorlopige gunning:** de brief waarin wordt vermeld aan welke inschrijver de Verkoper het Verkochte voorlopig wil gunnen.
- **Voorlopige koper:** de Potentiële koper die een voorlopige gunningsbeslissing heeft ontvangen.

1. Algemene informatie

Dit Bidbook is bedoeld om de Potentiële koper inhoudelijke informatie te geven over wat wordt verkocht en wat voor het Verkochte de planologische en ruimtelijke mogelijkheden en belemmeringen zijn. De Potentiële koper kan zo inschatten wat hij koopt en wat de eventuele ontwikkelmogelijkheden zijn. Daarnaast is dit Bidbook nodig om een Bieding uit te kunnen brengen. In de Verkoopleidraad met bijbehorende bijlagen is aangegeven hoe het verkoopproces met bijbehorende spelregels en voorwaarden verloopt.

In dit Bidbook komen achtereenvolgens aan de orde:

- Wat wordt verkocht;
- Planologische en ruimtelijke mogelijkheden en belemmeringen;
- De koopovereenkomst met bijbehorende bijlagen;
- De eigendomsoverdracht van het Verkochte.

Het Bidbook wordt afgesloten met een opsomming van de bijlagen die bij dit Bidbook behoren. U kunt zo op eenvoudige wijze vaststellen of u alle bijlagen uit TenderNed hebt gedownload.



2. Overige verkoopdocumenten

Naast dit Bidbook bestaan de Verkoopdocumenten uit:

- Verkoopleidraad voor het oude gemeentehuis Sint-Michielsgestel, met de daarbij behorende bijlagen.
- V1 Biedingsformulier
- V2 Formulier om vragen te stellen
- V3 Bankgarantie/ Borgstelling
- Conceptkoopovereenkomst
- Antwoordnota (antwoorden op gestelde vragen door de Potentiële kopers).



3. Wat wordt verkocht?

3.1 Inleiding

Op een mooie zichtlocatie aan de rand van het centrum van Sint-Michielsgestel bevindt zich het voormalig gemeentehuis Sint-Michielsgestel met erf, ondergrond en verdere toebehoren. Het gemeentehuis is gelegen aan het Petrus Dondersplein 1 te Sint-Michielsgestel, kadastraal bekend: Sint-Michielsgestel, sectie C, nummer 4840, gedeeltelijk, totale oppervlakte ongeveer 617 m². Dit betreft een voorlopige grens en oppervlakte.

Sint-Michielsgestel is een dorp gelegen in de gelijknamige gemeente Sint-Michielsgestel. Het dorp is goed bereikbaar via de provinciale weg (N 617) en op korte afstand gelegen van Vught en Boxtel. In het nabijgelegen Vught en Boxtel is een treinstation. Sint-Michielsgestel heeft verschillende voorzieningen waaronder een winkelstraat, supermarkten en scholen voor zowel primair als voortgezet onderwijs.

Het te verkopen pand en perceel wordt verkocht in de huidige bouwkundige, juridische en planologische staat. Dit houdt in dat bij de verkoop op deze locatie de bestaande planologische mogelijkheden van toepassing zijn. De huidige planologische rechten zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan zoals verwoord onder 9.3.



Wat wordt verkocht?

3.2 NEN Meting

3.2.1 Inleiding

Door Verkoper is opdracht gegeven om de bruto-, netto- en gebruiksoppervlakte te berekenen van Verkochte.

3.2.2 Uitgangspunten

Om de resultaten te berekenen, zijn enkele aannames gemaakt. Aannames in de bepaling met gevolgen voor hoe een ruimte wordt beschouwd zijn vermeld bij “overige uitgangspunten”.

Aannames

- Door het ontbreken van constructieve tekeningen is op basis van de wanddikte en constructieve vuistregels geanalyseerd welke wanden een dragende functie hebben.
- Bij de balies op de begane grond is aangenomen dat de balie in een wandconstructie is opgenomen. Zodoende is deze enkel bij de netto vloeroppervlakte opgegeven.
- Hoogtelijn van 1,5m bepaald op basis van de op tekening vermeldde peilmaten en buitenaanzicht van het pand.

Overige uitgangspunten

- Door het ontbreken van aanduiding van verblijfsfuncties is de ruimte achter de technische ruimte op de tweede etage gezien als verkeersruimte uitsluitend bedoeld voor de technische ruimte. Ten gevolge hiervan is de oppervlakte niet meegenomen als verhuurbaar vloeroppervlak.

3.2.3 Resultaten

Bouwlaag	BVO	NVO	VVO	GO
Begane grond	575,10	494,88	508,46	502,13
Eerste verdieping	534,13	453,23	474,39	466,65
Tweede verdieping	150,15	47,13	30,76	49,70
Totaal oppervlakte	1.259,38	995,25	1.013,60	1.018,48

Het rapport NEN meting met bijhorende tekeningen zijn opgenomen in de bijlagen.

Wat wordt verkocht?

3.3 Gemeentehuis

Het gemeentehuis is gelegen aan het Petrus Dondersplein 1 in het centrum van Sint-Michielsgestel. Het pand is het voormalige gemeentehuis van de gemeente Sint-Michielsgestel en ligt aan het dorpsplein in de oude kern van Sint-Michielsgestel. Dit plein met een schildvormige structuur is ontstaan bij een Dommelovergang en heeft zich ontwikkeld tot het centrum van het dorp. Prominent aan het plein het in 1791 gebouwde raadhuis (met trappen en bordes) en het daarnaast gelegen, witgeschilderde huis “Overkerk”. Dit laatste gebouw is een voortzetting van het oude slotje “Overkerk”, dat vermoedelijk in de 17e eeuw is opgericht. Het raadhuis is gebouwd onder architectuur van de plaatselijke meester-timmerman Pieter van Rooij.

Het raadhuis is traditioneel gebouwd in 1791. In 1935 is het pand ingrijpend verbouwd en 1983 grotendeels herbouwd. Het raadhuis is voorzien van betonnen vloeren, gemetselde gevels, steens en in spouw, daken met bitumen en pannen, houten en aluminium kozijnen, (groten) deels voorzien van isolerende beglazing, centrale verwarming, uitgebreide elektrische installatie (onklaar gemaakt, diefstal). Het pand is voorzien van een liftinstallatie (werking onbekend). Vanwege de authentieke functie van het pand heeft het als zodanig een grote culturele en sociaalhistorische waarde. Verder heeft het een grote beeldbepalende waarde in het straatbeeld aan de noordzijde van het Petrus Dondersplein. Daarom is het pand aangemerkt als gemeentelijk monument.

Een gedeelte (de uitbouw aan de achterzijde) is gesloopt. Daardoor heeft het pand een bruto vloeroppervlakte van ongeveer 625 m² over 2 bouwlagen. Kenmerkend voor het gebouw is de vide en de grote trappartij uit de tweede helft van de 20ste eeuw. Onderzocht is in hoeverre deze kenmerkende interieur tot de monumentale status behoort en als zodanig behouden dient te blijven. De bevindingen hiervan leest u in de bouwhistorische verkenning d.d. 12 april 2022 (bijlage M.2).



Wat wordt verkocht?

3.3.1 Souterrain

Het souterrain bestaat uit een entree onder de monumentale trap aan de voorzijde. Diverse kantoorruimtes, een centrale hal met trap en liftinstallatie en toiletgroepen.

3.3.2 Bel-etage

De bel-etage bestaat – evenals het souterrain – uit verschillende kantoorruimtes, toiletgroepen en vergaderzalen en een voormalige raadzaal.

3.3.3 tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een zolder waarin onder ander de verwarmingsinstallatie deels is opgenomen. Deze verdieping is te bereiken via twee wenteltrappen en is momenteel niet geschikt als kantoor- of andere vormen van verblijfsruimte.

3.4 Gemeentelijke monumentenstatus

Het voormalige gemeentehuis is als gemeentelijk monument aangewezen. In hoofdstuk 10 wordt hier nader op ingegaan.

4. Installaties

4.1 Inleiding

Met installaties wordt bedoeld: alle aan het gebouw verbonden werktuigbouwkundige en elektro-technische toestellen, compleet met alle toe- en afvoerleidingen, appendages etc. die nodig zijn voor het gebruik van het gebouw. De gebruikelijke GWE-aansluitingen zijn aanwezig.

4.2 CV installatie

Het pand is voorzien van een (verouderde) centrale verwarmingsinstallatie in cascade-opstelling. Omdat een deel van het gehele gebouw is gesloopt, heeft de CV-installatie een overcapaciteit en dient daardoor in zijn geheel te worden vervangen.

4.3 lift installatie

Het pand is voorzien van een liftinstallatie. De installatie is uitgeschakeld en niet toegankelijk voor inspectie.

4.4 Elektrotechnische installatie

Het pand is voorzien van een elektrotechnische installatie. Door vandalisme en diefstal is schade ontstaan aan deze installatie. De werking van de installatie is niet gecontroleerd/gegarandeerd.

4.5 Sanitaire installatie

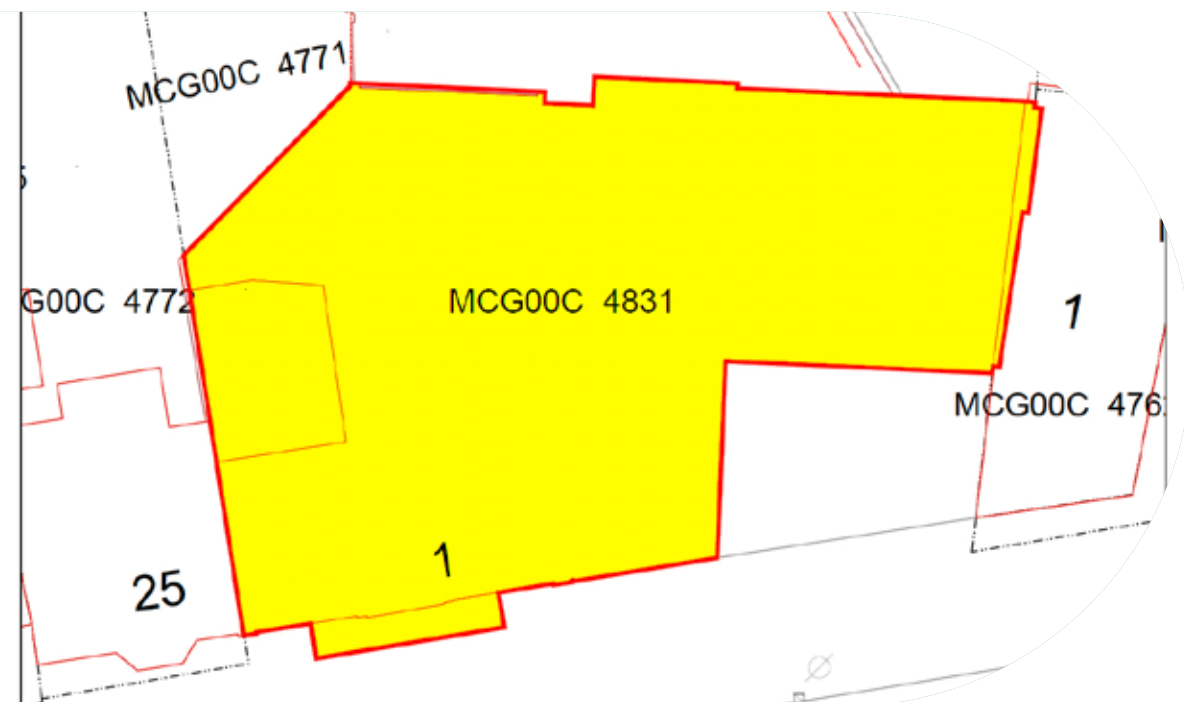
Het pand is voorzien van een gescheiden toiletgroepen op begane grond en 1e verdieping met handwasgelegenheid. De toiletgroepen zijn buiten gebruik gesteld na vandalisme.

5. Energielabel

Voor de meeste woningen en utiliteitsgebouwen (zoals kantoren, scholen of ziekenhuizen) is een energielabel bij verkoop, verhuur en oplevering verplicht. Een energielabel is niet nodig voor beschermde monumenten volgens de Erfgoedwet of volgens een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening. Een energielabel wordt dan ook niet meegeleverd.

6. Terreininrichting

Op het perceel zijn verhardingen aanwezig in de vorm van een patio op de begane grond aan de westzijde. De patio is deels verhard en groen aangelegd. Een open ruimte voor het gebouw aan de zuidzijde is verhard. De onderstaande kaart uit 2022 laat de situatie zien, het gele vlak is de bebouwing op dit moment.



7. Verkeer en parkeren

Het te verkopen perceel is goed ontsloten. Het voormalige gemeentehuis ligt aan de voorzijde aan het Petrus Dondersplein 1 te Sint Michielgestel. Voor zowel de centrumfunctie alsook voor een eventuele nieuwe bedrijfsmatige- of woonfunctie zijn er qua bereikbaarheid en verkeersafwikkeling geen belemmeringen te verwachten.

De N617, N279 en A2 zijn gebiedsontsluitingswegen.

Het te verkopen perceel is niet voorzien van parkeervoorzieningen. Voor Koper geldt dat bij het huidige gebruik van het Verkochte of een nieuwe functie voor het Verkochte rekening moet worden gehouden met de geldende parkeernormen in het centrumgebied.

8. Riolering, kabels en leidingen

Op het terrein en in het pand lopen verschillende kabels, leidingen en rioleringen. Het Verkochte is aangesloten op het bestaande, gescheiden, rioolstelsel. Dit wil zeggen dat vuilwater en afvloeiend hemelwater gescheiden van elkaar worden afgevoerd. Bij onderhouds- of graafwerkzaamheden moet hier rekening mee gehouden worden.

Voordat dergelijke werkzaamheden worden opgestart dient er een Klic-melding te worden uitgevoerd om de juiste locatie van kabels en leidingen te traceren.

9. Ruimtelijke ordening

9.1 Inleiding

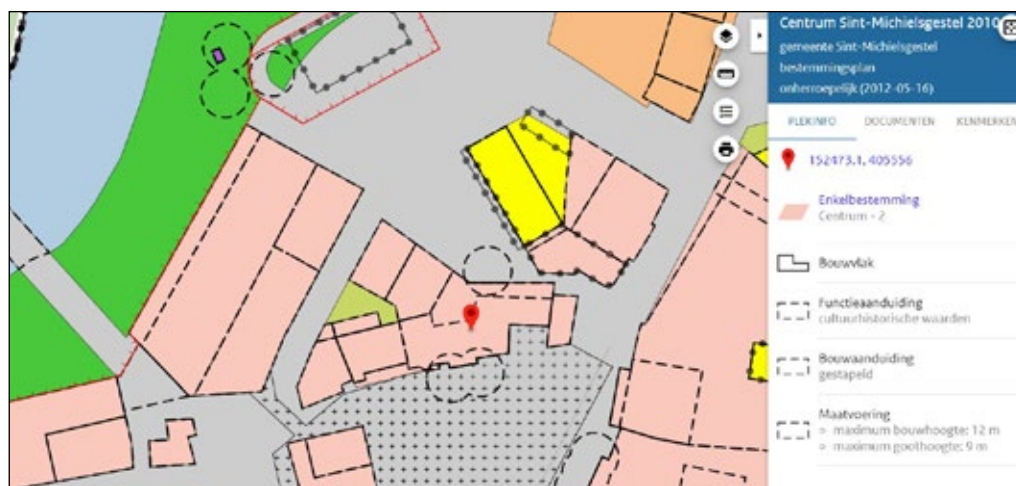
Dit hoofdstuk geeft de huidige planologische mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel weer.

9.2 De (aankomende) Omgevingswet

Voor zover nu bekend treedt op 1 januari 2024 de nieuwe Omgevingswet in werking. De teksten in deze paragraaf zijn tot stand gekomen met als laatste verwerkingsdatum 13 februari 2023. Dat houdt in dat de informatie in deze paragraaf wellicht niet volledig en niet helemaal actueel is. Potentiële koper/ Voorlopige Koper/ Koper heeft zelf een informatie- en onderzoeksplicht ten aanzien van de inhoud en inwerkingtreding van de Omgevingswet en de gevolgen daarvan voor zijn/haar situatie.

9.3 Planologische mogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan

Voor het Verkochte geldt het bestemmingsplan Centrum Sint-Michielsgestel 2010 dat onherroepelijk is geworden op 16 mei 2012. Dit bestemmingsplan is in zijn geheel te raadplegen op de website ruimtelijkeplannen.nl: www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer



Het Verkochte is op naaststaande uitsnede van de bestemmingsplan kaart indicatief aangegeven met de rode punt.

Er gelden verschillende plannen voor het centrum. Het plan Centrum Sint-Michielsgestel 2010 heeft de status onherroepelijk. Daarmee is dit het rechtsgeldige bestemmingsplan. Maar niet het enige rechtsgeldige plan. Daarom moet dit plan altijd bekeken worden in samenhang met de overige plannen.

Ruimtelijke ordening

9.4 Bestemming

Op basis van het vigerend bestemmingsplan gelden voor het te verkopen perceel de volgende bestemmingen:

‘CENTRUM -2’ (ENKELBESTEMMING)

De voor ‘Centrum-2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a** detailhandel op de begane grond;
- b** dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen op de begane grond;
- c** horeca op de begane grond, in de categorie 1 en 2 als bedoeld in de bij dit plan behorende Staat van Horeca-activiteiten alsmede ten hoogste 1 café al dan niet gecombineerd met een hiervoor bedoelde horecavoorziening;
- d** wonen in een woning;
- e** ter plaatse van de aanduiding ‘cultuurhistorische waarde’: tevens de instandhouding en bescherming van de cultuurhistorische waarde van gebouwen;
- f** met daaraan ondergeschikt:
- g** groen en groenvoorzieningen;
- h** ontsluitingswegen en paden;
- i** (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j** verhardingen;

met daarbij behorende:

- k** tuinen, erven en terreinen.

‘VERKEER’ (ENKELBESTEMMING)

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a** infrastructurele voorzieningen;
- b** wegen en ontsluitingswegen;
- c** ter plaatse van de aanduiding ‘beeldbepalende boom’: tevens de instandhouding en bescherming van bomen;
- d** ter plaatse van de aanduiding ‘brug’: uitsluitend een brug voor langzaam verkeer;
- e** ter plaatse van de aanduiding ‘parkeergarage’: tevens een parkeergarage;

met daaraan ondergeschikt:

- f** groen en groenvoorzieningen;
- g** nutsvoorzieningen;
- h** (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i** al dan niet openbare parkeervoorzieningen.

Ruimtelijke ordening

FUNCTIE AANDUIDING: CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Hier wordt in hoofdstuk 10 nader op ingegaan.

‘WAARDE - ARCHEOLOGIE’ (DUBBELBESTEMMING)

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.

BOMENVERORDENING

Het college heeft op 21 juli 2009 de Bomenverordening gemeente Sint-Michielsgestel vastgesteld. Hierbij is de Lijst met Waardevolle bomen opgenomen. De daar opgenomen bomen zijn op de plankaart als te beschermen boom aangeduid. Uitzonderingen hierop vormen de vederesdoorn op het Petrus Dondersplein en enkele bomen in de omgeving van de brandweerkazerne. Deze bomen worden gekapt in verband met de centrumontwikkeling. Ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan is een aanmerkelijk groter aantal bomen als te beschermen bomen aangemerkt.

9.5 Parapluplan Parkeren

Het bestemmingsplan Parapluplan parkeren dat deels onherroepelijk is geworden op 18 juni 2020 is eveneens van toepassing.

10. Gemeentelijke monumentenstatus

10.1 Inleiding

Op 16 maart 2004 is aan het pand de gemeentelijke monumenten status toegekend, onder nummer 845093. Dit heeft aanleiding gegeven tot het uitvoeren van een bouwhistorische verkenning. Deze verkenning is in 2022 uitgevoerd.

10.2 Redengevende omschrijving

Het object is gelegen aan het dorpsplein in de oude kern van Sint-Michielsgestel. Dit plein met een schildvormige structuur is ontstaan bij een Dommelovergang en heeft zich ontwikkeld tot het centrum van het dorp. Het betreft hier het huidige gemeentehuis van de gemeente Sint-Michielsgestel. Dit bestaat uit het in 1791 gebouwde raadhuis (met trappen en bordes) en het daarnaast gelegen, witgeschilderde huis “Overkerk”. Dit laatste gebouw is een voortzetting van het oude slotje “Overkerk”, dat vermoedelijk in de 17e eeuw is opgericht. Het raadhuis is gebouwd onder architectuur van de plaatselijke meestertimmerman Pieter van Rooij.

De voorgevel van het raadhuis uit 1791 karakteriseert zich door de dubbele, natuurstenen trap met het bordes. Daar bevindt zich de officiële toegang het gemeentehuis: een dubbele voordeur, met in het bovenlicht glas in lood. De ingangspartij staat in een middenrisaliet met twee geblokte, gemetselde lisenen aan weerszijden. Deze lisenen staan ook aan de zijkanten van de gevel. De gelede kroonlijst wordt gedragen door een tandlijst en triglyphen.

Het samengestelde schilddak is belegd met zwarte verbeterde Hollandse pannen. Het dak is voorzien van pinakels op de nokpunten. In het midden van de nok staat een achthoekige dakruiter met daarin een klok.

Op de eerste verdieping zitten grote zesruits ramen waarvan de bovenlichten gevuld zijn met eenvoudig glas in lood. In de B & W-kamer gebrandschilderde glas in lood-ramen, in 1954 gemaakt door Luc van Hoek. Op de benedenverdieping bevinden zich brede, dubbele ramen, die horizontaal geplaatst zijn en een natuurstenen omlijsting hebben. Langs de bovenkant van de ramen op de benedenverdieping loopt een natuurstenen sierlijst over de gehele breedte van de façade. Onder het bordes bevindt zich de beneden ingang, voorzien van een poort van siersmeedwerk.

Het pand heeft verder een natuurstenen plint met een afdeklijst. In 1935 werd het raadhuis aan de rechterzijde uitgebreid met een u-vormige, doch niet geheel symmetrische aanbouw. Het is de linkervleugel van Huize “Overkerk”, waarvan de gevels in de 19de eeuw geheel zijn vernieuwd.

Gemeentelijke monumentenstatus

Huize “Overkerk” is een tweelaags bouwwerk met gepleisterde gevels en geprofileerde raamomlijstingen. Het heeft een samengesteld schilddak met oud- Hollandse dakpannen. De eenvoudige kroonlijst ligt op een tandlijst. De ramen op de eerste verdieping zijn zesruits, op de benedenverdieping zijn ze vierruits.

De oostelijke vleugel van Huize “Overkerk” behoort niet tot het gemeentehuis. Daarin bevindt zich momenteel een winkel.

Het interieur van het gehele pand is in de loop der tijd volledig veranderd, waardoor de oorspronkelijke indeling en inrichting goeddeels verloren zijn gegaan.

Waardering

Vanwege de authentieke functie van het pand als zijnde het gemeentehuis van Sint-Michielsgestel heeft het een grote cultuur- en sociaalhistorische waarde. Om die reden is het ook van algemeen belang. Verder heeft het een grote beeldbepalend waarde in het straatbeeld aan de noordzijde van het Petrus Dondersplein.

10.3 Bouwhistorische verkenning

Op basis van het bouwhistorisch onderzoek is de monumentale waarde van het object vastgesteld. Als uitgangspunt voor de waardering zijn ‘de richtlijnen bouwhistorisch onderzoek’ uit 2009 van de rijksdienst voor het cultureel erfgoed aangehouden.

ALGEMENE HISTORISCHE WAARDEN

Het raadhuis behoorde lange tijd tot een van de belangrijkste gebouwen in de gemeente. Het object heeft belang als uitdrukking van de bestuurlijke ontwikkelingen in Sint -Michielsgestel. Daarnaast heeft het belang vanwege de typologische ontwikkeling van een bestuursgebouw in de late 18e eeuw. Het object heeft algemene historische waarde vanwege haar ouderdom.

STEDENBOUWKUNDIGE EN ENSEMBLEWAARDEN

Het pand is gebouwd op een prominente plek in het dorp. Het staat op het centrale plein, voorheen de Plaetse, tegenover de toren van de 15e -eeuwse kerk en naast een in oorsprong 17e -eeuws huis. Het raadhuis is een beeldbepalend gebouw in het ensemble van het historische plein van Sint-Michielsgestel.

Gemeentelijke monumentenstatus

ARCHITECTUURHISTORISCHE WAARDEN

Het gebouw heeft architectuurhistorisch belang vanwege de neoclassicistische stijl, toegepast voor belangrijke, vaak openbare gebouwen. Ondanks de verbouwingen is de opzet van het gebouw met de centrale bordestrap, dakruiter en de lange gevel als zichtgevel behouden. Deze onderdelen zijn karakteristiek voor de raadhuisen uit de bouwperiode. Met deze elementen moest het gebouw aanzien genereren als representatie van de bestuurlijke macht, welvaart en de deugd van het goede bestuur.

Het gebouw heeft hoge architectuurhistorische waarde vanwege haar esthetische kwaliteiten. Deze kwaliteiten liggen vooral besloten in de compacte hoofdvorm, de nog altijd zichtbare interne structuur van het oude raadhuis op de bel-etage.

Het deel van het gebouw dat voorheen huis Overkerk was, heeft nog maar beperkte architectuur-historische waarde door de volledige sloop en herbouw in 1982 met een zeer beperkt herstel van details. Van belang is wel de hoofdvorm.

De nieuwbouw van 1982 is nog maar voor een klein deel aanwezig. De architectuur van het gebouw zou van belang kunnen zijn als Post-65 architectuur, maar heeft geen architectonische kwaliteiten om het in die zin te waarderen.

GEBRUIKSHISTORISCHE WAARDEN

Het gebouw heeft positieve gebruikshistorische waarde, het is sinds de bouw altijd in gebruik geweest als raadhuis. Sinds de bouw van een nieuw gemeentehuis is het raadhuis niet meer in gebruik, maar blijft het van belang als herinnering aan het gebruik als bestuursgebouw voor Sint-Michielsgestel.

Tevens heeft het raadhuis belang vanwege haar voormalige meervoudig gebruik: raadhuis en politiebureau. Degelijke samenvoegingen van functies in een raadhuis kwamen in kleinere gemeenten in de 19e eeuw vaker voor. Vanwege de uitbreiding van de gemeentelijke taken verdwenen in de loop van de 19e eeuw dit soort extra functies.

BOUWHISTORISCHE WAARDEN

Het gebouw heeft beperkte bouwhistorische waarde vanwege de restauraties en de verbouwingen in de 20e eeuw. Van belang zijn wel het materiaalgebruik en uitvoering van de baksteengevel met natuurstenen bordestrap en plinten. Mogelijk is de kap van het oude raadhuis nog van bouwhistorisch belang.

Gemeentelijke monumentenstatus

KUNSTHISTORISCHE WAARDEN

De glas-in-loodvensters die in 1953 gemaakt werden door Luc van Hoek zijn van hoge waarde voor de provinciale kunstgeschiedenis.

De interne waardering heeft betrekking op de verschillende onderdelen van het bouwwerk. Deze interne waardering wordt door middel van waarderingsplattegronden verduidelijkt.

HOGE MONUMENTWAARDEN

- De voorgevel en linker zijgevel van de bouwmassa uit 1792 hebben een hoge monumentwaarde. Deze muren behoren bij de eerste bouwphase van het object. Het metselwerk van de voorgevel is wel aangetast door restauraties maar qua gevelindeling nagenoeg gelijk aan het oorspronkelijk ontwerp.
- De kapvorm en de dakruiter met klok centraal op het dak, als uitdrukking van de functie en ter herkenning van het raadhuis.
- De kap van het oude raadhuis wordt vooralsnog hoog gewaardeerd. Mogelijk bevat deze nog constructieve onderdelen uit het eind van de 18e eeuw.
- De glas-in-loodvensters van Luc van Hoek worden hoog gewaardeerd.

POSITIEVE MONUMENTWAARDEN

- De hoofdmassa van het voormalige huis Overkerk wordt positief gewaardeerd als herinnering aan het historische huis. De bouws substantie is echter modern.
- De indeling van de bel-etage van het oude raadhuis wordt positief gewaardeerd omdat ze de oorspronkelijke indeling met een middengang en de belangrijkste kamers links en rechts daarnaast reflecteert.
- De vensters van het oude raadhuis en huis Overkerk worden positief gewaardeerd omdat ze passen in het historische beeld.

INDIFFERENTE MONUMENTWAARDEN

- Het nieuwbouwdeel uit 1982 wordt als geheel indifferent gewaardeerd.
- De vloeren en kapconstructies die in 1982 in de oudere delen van het gemeentehuis werden gemaakt, zoals de betonnen vloer in het oude raadhuis worden ook als indifferent gewaardeerd.
- De afwerkingen zoals deuren, wanden, vloeren en plafonds die in 1982 werden aangebracht zijn indifferent, ook die in de oudere bouwdelen.





k door de



St-M
Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

11. Bodemkwaliteit/ verontreiniging

Het is Verkoper niet bekend of ten aanzien van het Verkochte sprake is van bodemverontreiniging in of rondom het pand en of in het Verkochte asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Verkoper staat uitdrukkelijk niet in voor de eventuele aanwezige bodemverontreiniging en asbesthoudende materialen die het huidige of toekomstig gebruik van het Verkochte in de weg staat. Het is de verantwoording en onderzoeksplicht van de Potentiële koper hier nader onderzoek naar te (laten) uitvoeren.

12. Ontwikkelingsmogelijkheden

De authentieke functie van het Verkochte kent een grote cultuur- en sociaalhistorische waarde voor Sint-Michielsgestel. Verkoper beoogt met de Verkoop van het Verkochte een nieuwe waardevolle en toegevoegde bestemming te geven die de levendigheid van het centrum bevordert. Voor de Verkoop is daarom niet alleen prijs van belang. Ook zal Verkoper de Bieding beoordelen op haalbare voorstellen die een nieuwe invulling geven aan het Verkochte. Verkoper denkt hierbij aan een invulling van het Verkochte die een verrijking oplevert voor het centrum van Sint-Michielsgestel. Het is een publieke en levendige functie die het dorp op de kaart zet.

De nieuwe invulling van het Verkochte is financieel haalbaar en kan functioneren zonder extra bijdragen van de gemeente. De nieuwe invulling is bovendien gericht op een langdurige exploitatie van het Verkocht en past binnen de openbare orde en goede zeden. De combinatie met wonen is een toegestane mogelijkheid.

In 2019 heeft Verkoper de omgeving gevraagd om mee te denken over een alternatieve invulling. Hieruit zijn een aantal ideeën naar voren gebracht die indicatief kunnen zijn voor een mogelijke invulling.

- Hotel/B&B
- Trouwlocatie
- Café
- Woningen voor starters (betaalbaar)
- Kledingbank
- Sociaal eetpunt ism horeca
- Kantooraccommodatie
- Presentatieruimte
- Hostel
- Publieksdiensten
- Theater/filmhuis
- Speelgoedbank
- Museum
- Woonhuis

Eventueel afwijkend gebruik of oppervlakte (uitbreidingen aan het pand) kunnen publiek-rechtelijk worden toegestaan door middel van de kruimelgevalregeling dan wel wijzigings-bevoegdheid binnen het bestemmingsplan, zolang het niet leidt tot een verzwaring van de parkeerdruk.

13. Koopovereenkomst

Nadat de Koper een definitieve gunningsbrief heeft ontvangen wordt de Koopovereenkomst met bijbehorende bijlagen door Partijen ondertekend en per pagina geparafeerd. Na ondertekening van de Koopovereenkomst wordt de gunning definitief en kunnen Partijen afspraken maken over de eigendomsoverdracht van het Verkochte. De koopovereenkomst bevat de voorwaarden en condities waaronder de verkoop van hetgeen verkocht wordt, plaatsvindt.

Indien in de Koopovereenkomst meer dan één Koper wordt genoemd (ongeacht of dat natuurlijke of rechtspersonen zijn), geldt dat Kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit de Koopovereenkomst voortvloeiende rechten kunnen uitoefenen, met dien verstande dat deze (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van alle uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

De Concept koopovereenkomst (K1) heeft 2 (twee) bijlagen, te weten:

- Verkooptekening (bijlage A4);
- Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken 2009 van de gemeente Sint-Michielsgestel. In de koopovereenkomst zal duidelijk worden aangegeven welke bepalingen daarvan wel en niet van toepassing zijn (bijlage K2);

Door het uitbrengen van een Bieding stemt Koper onvoorwaardelijk in met de inhoud van de concept Koopovereenkomst en bijbehorende bijlagen.

14. Eigendomsoverdracht

Datum en tijdstip van de te passeren notariële akte bij een door de Koper te bepalen notaris zal in onderling overleg tussen Partijen worden bepaald. De notariële akte kan pas gepasseerd worden nadat het gemeentehuis volledig leeg is. Naar verwachting zal dat het vierde kwartaal van 2023 zijn, dus uiterlijk 21 november 2023 of zoveel eerder als mogelijk is. Verkoper zal Koper zo snel mogelijk na het ondertekenen van de Koopovereenkomst informeren wanneer het gemeentehuis leeg opgeleverd wordt zodat het passeren van de notariële akte tijdig kan worden ingepland. Nadat de notariële akte is gepasseerd en de Koopprijs k.k. en ook overdrachtsbelasting volledig is betaald, vindt de feitelijke overdracht plaats aan Koper. Koper kan het verkochte dus pas in gebruik nemen nadat de juridische levering heeft plaatsgevonden.

Overzicht bijlagen bij dit Bidbook

Hieronder treft u een opsomming aan van de bijlagen die bij dit Bidbook behoren. U kunt zo op eenvoudige wijze vaststellen dat u alle bijlagen van TenderNed heeft gedownload.

Algemene informatie

A1 Impressie

A2 Eigendomsinformatie

A3 Kadastrale kaart (voorlopige grenzen)

A4 Verkooptekeningen

A5 NEN meetrapport en tekeningen

Inzake Beschermend monument

M1 Aanwijzing gemeentelijk monument/redengevende omschrijving

M2 Bouwhistorische verkenning d.d. 12 april 2022

K2 Algemene verkoopvoorwaarden Sint-Michielsgestel



Gemeente Sint-Michielsgestel
Postbus 10.000
5270 GA Sint-Michielsgestel

gemeente@sint-michielsgestel.nl
www.sint-michielsgestel.nl



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte