

**VERSLAG
OMGEVINGSDIALOOG**

Garsthof-De Ploeg,
Berlicum

26 maart 2026



Inleiding

Woonstichting JOOST wil nieuwbouw realiseren op het perceel aan het Garstehof bij De Ploeg in Berlicum. In 2021 voerden we, vanwege corona, onlinekeukentafelgesprekken met omwonende. In 2024 organiseerde we een inloopbijeenkomst plaats bij Den Durpsherd in Berlicum. Op 26 maart 2026 organiseerde Woonstichting JOOST opnieuw een inloopbijeenkomst bij Den Durpsherd.

Tijdens deze avond deelden we de nieuwste ontwikkelingen met de direct omwonende en andere inwoners van Berlicum. Op basis van de input die de afgelopen jaren is opgehaald, is het plan verder uitgewerkt aangepast. Deze vernieuwde plannen zijn tijdens de bijeenkomst gepresenteerd.

Direct omwonende waren welkom tussen 18.30 tot 20.00 uur. Aansluitend konden geïnteresseerde inwoners van Berlicum binnenlopen.

Aan de hand van informatieborden konden bezoekers de tekeningen bekijken, vragen stellen en hun mening geven over de plannen. Medewerkers van Woonstichting JOOST, de gemeente Dichtbij en de ontwikkelende bouwpartner (Hendriks Coppelmans) waren aanwezig om toelichting te geven en vragen te beantwoorden.

De bewoners van de direct omliggende straten zijn per brief uitgenodigd. Beekstraat 2-10, Belverenlaan 6-12, Coudenborch 1-5, De Ploeg 5-17, Pastoor van den Boomstraat 109-121.

Daarnaast zijn inwoners van Berlicum geïnformeerd via een advertentie in het lokale krantje De Brug.

Ongeveer 30 adressen hebben gebruikgemaakt van de uitnodiging en zijn naar de bijeenkomst gekomen.

Presentatieborden

Deze presentatieborden werden getoond:

Nieuwbouw Garstehof De Ploeg Berlicum

Plangebied uitgelicht



Straatprofiel



IMPRESSIE 1 Levensloopbestendige woning



IMPRESSIE 2 Traditionele rijwoning



wonenbijJOOST.nl

JOOST.
thuis in
berlicum

Visie plangebied

Vogelvlucht



Uitgangspunten

Visie gemeente Sint Michielsgestel

- Een passend en betaalbaar huis.
- Tot 2027 minimaal 1.003 woningen toevoegen.
- Duurzaam wonen in wijken en dorpen.
- Aandacht voor voldoende sociale huurwoningen.

Ontwerp

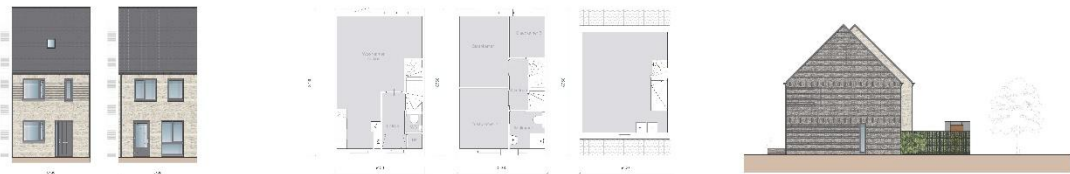
- 26 woningen, waarvan 8 koop en 18 sociale huur woningen.
- 8 tweelaags levensloopbestendige woningen met hellende daken.
- 18 drielaags gezinswoningen met 3 slaapkamers per woning en hellende daken.

Stedenbouwkundig

- Woonhofje met een natuurinclusief binnengebied.
- Levensloopbestendige woning nokhoogte circa 7,5 m en goothoogte circa 3,5 m.
- Gezinswoningen nokhoogte circa 10,5 m en goothoogte circa 6 m.



Aanzichten en plattegronden rijwoning



Aanzichten en plattegronden Levensloopbestendige woning



wonenbijJOOST.nl

JOOST.
thuis in
berlicum

Verloop ontwerpproces

2021

Status ontwerpvoorstel



Eerste ontwerpvoorstel

- 27 sociale huurwoningen

Aandachtspunten

- Hofstructuur: toegankelijk senioren / privacy / sociale controle / meer ruimte voor groen
- Verdichten & woningnood
- Senioren & 1/2 persoons huishoudens
- Ontsluiting van verkeer
- Duurzaamheid

2024

Tussenstap



Aanpassingen

- 1 woning minder
- Vormtaal woningen gewijzigd
- Geen dakkappen aan achterzijde
- Achterpad 1,5 m met poorten
- Op de verdieping geen ramen op de kopgevels
- Rekening houden met overlast door installaties
- Waterberging goptimaliseerd

2025

Optimalisatie o.b.v input '24



Aanpassingen

- Strategiewijziging gebiedsontwikkeling – herzien programma
- Samenwerking met bouwpartner.
- Aanpassing houtbouw naar traditionele bouw (kostenoverweging)
- Financiële doorrekeningen
- Sloop loods en asbest bodem saneren
- Koop versus huur
- Inrichting plangebied optimaliseren
- Inpassen parkeren
- Afstemming openbare ruimte met gemeente

2026

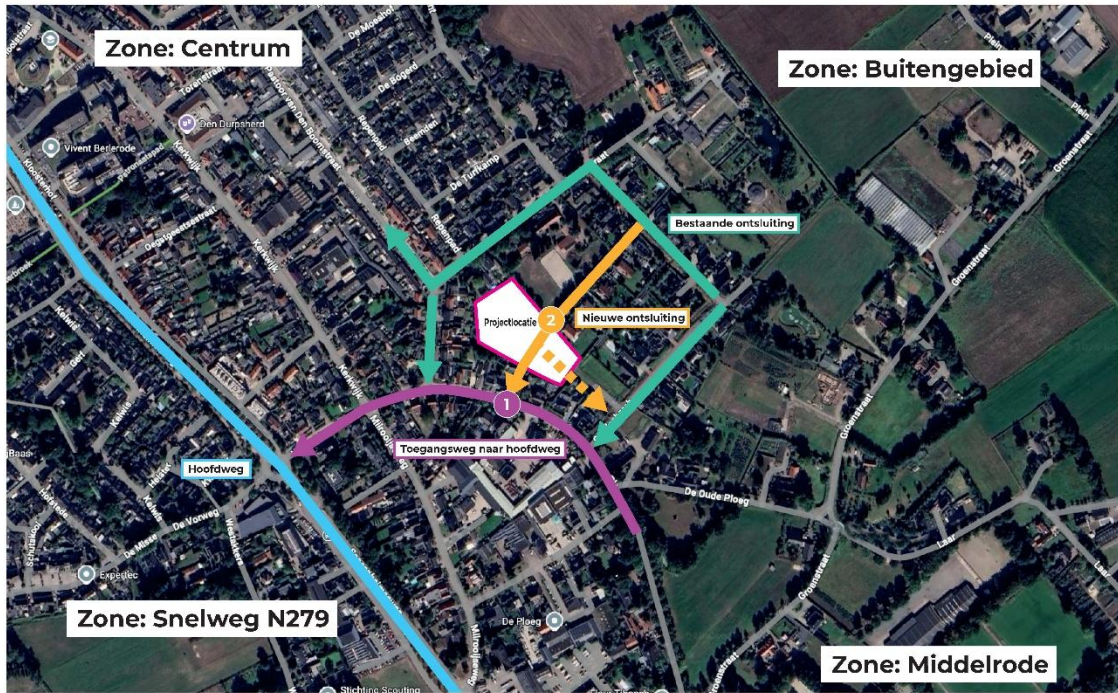
Nieuw ontwerp



Aanpassingen

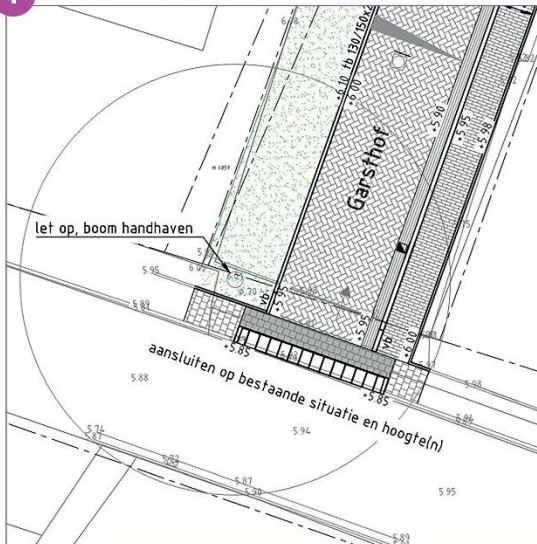
- Nok- en goothoogte verlaagd
- Mix van sociale huur en koop
- Stedenbouwkundige optimalisatie met betrekking tot perceelsgrens.
- Inpassing trafo en afvalinzameling
- Behoud van kwalitatief goede bomen waar mogelijk
- Stedenbouwkundige opzet parkeren
- Civiele optimalisatie

Verkeersbewegingen

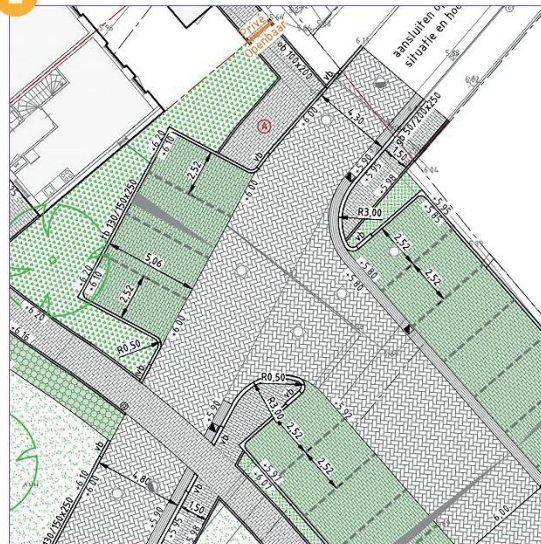


Tekening in concept, nog niet 100% vastgesteld.

1 Aansluiting De Ploeg



2 Aansluiting Belverenlaan



Koopwoningen



- GO 103 m²
- Prijzen nader te bepalen
- Op de hoogte blijven over de inschrijving en proces? www.hendrikscoppelmans.nl
- Bouwer Hendriks Coppelmans

www.hendrikscoppelmans.nl



Kerninformatie De Ploeg



Woningopzet & Programma

26 nieuwe woningen in Garsthof

- 18 sociale huurwoningen:
 - 10 gezinswoningen (2 lagen + kap)
 - 8 levensloopbestendige woningen (voorzieningen op begane grond)
- 8 levensloopbestendige koopwoningen.

Sociale huurwoningen

- Compact en efficiënt ontwerp.
- Standaardisatie en herhaalbare plattegronden.
- Minder complexiteit leidt tot kortere bouwtijd.
- Efficiënte opzet houdt woonlasten betaalbaar zonder kwaliteitsverlies.

Uitgangspunten ontwerp

- Past bij het dorpse karakter.
- Maximaal 3 bouwlagen.
- Geschikt voor gezinnen, starters en senioren.



Water & Klimaat

Omgaan met regenwater

- Regenwater wordt lokaal opgevangen en geïnfiltreerd.
- Centrale wadi in het hofje buffert veel regenval.
- Ondergrondse infiltratievoorzieningen in plangebied minimaliseert wateroverlast.

Duurzaam bouwen

- Gebruik van onderhoudsarme en circulaire bouwmaterialen.
- Goede isolatie, ventilatie en voldoende zonwering voor klimaatadaptatie
- Verwarming via bodembronnen (gasloos).

Groene woonomgeving

- Veel aandacht voor groen in tuinen en openbare ruimtes.
- Bestaande bomen behouden.
- Nieuwe bomen en beplanting worden in het plangebied toegevoegd.



Verkeer & Parkeren

Ontsluiting

- Autoverkeer via Belverenlaan en De Ploeg.
- Fietzers en voetgangers ook via Coudenborch.
- Verkeersstromen uitgelicht op poster.

Parkeren

- Opgevangen in plangebied
- Parkeerplaatsen volgens gemeentelijke normen.
- In totaal 40 parkeerplaatsen voor 26 woningen.



Privacy, Veiligheid & Sociale Cohesie

Privacy voor omwonenden

- Geen dakkapellen aan achterzijde.
- Vermijden van ramen in kopgevels op verdieping.

Veiligheid

- Geborgd door verlicht achterpad.
- Toepassen van afsluitbaar achterpad.

Prettige buurt

- Opzet van hofje voor meer sociale cohesie
- Mix van huur- en koopwoningen.
- Wijkteam van JOOST in de buurt.



Participatie

Omgevingsdialog

- Bestaat uit Informatieavonden en inloopbijeenkomsten.
- Betekend in gesprek met omwonenden.
- Geeft mogelijkheid om vragen en ideeën te delen.
- Is een transparant proces waarin input meeweegt in het plan.
- Is verslaglegging van belangrijkste punten en toont hoe wel of niet toegepast.



Huurwoningen en koopwoningen

Projectontwikkeling en doorlooptijd

- Plannen wijzigen door doorlopende onderzoeken en toetsingen.
- Inzichten vragen om technische en inhoudelijke aanpassingen.
- Wensen van omwonenden moeten afgewogen worden.
- De haalbaarheid zeker stellen.

Huurwoningen

- De website van Woonstichting JOOST geeft meer informatie.
- Geïnteresseerde kunnen aanmelden via Thuispoort.
- Direct omwonenden ontvangen informatie over belangrijke ontwikkelingen.

Toewijzing

- Verhuur loopt via Thuispoort.
- Toewijzing gaat via: loting, inschrijfduur en/of directe bemiddeling bij urgentie.

Koopwoningen

- De verkoop loopt via Hendriks Coppelmans.
- De poster geeft meer informatie bij interesse. hendrikscoppelmans.nl

Vragen of opmerkingen?

- Laat het ons weten via de opmerkingkaartjes 'Tip aan JOOST'.
- Stuur ons een email via de website.

Planning



Vragen/opmerkingen/tips

De aanwezige gaven complimenten over het gepresenteerde plan; positieve ontwikkeling, verrast over toevoeging koopwoningen en fijn dat een aantal opmerkingen uit de eerdere omgevingsdialogen zijn verwerkt.

Daarnaast werden er ook zorgen geuit, opmerkingen, aandachtspunten en tips gegeven.

- Verkeer en verkeersveiligheid
De meeste zorgen werden geuit over de verkeersafwikkeling en veiligheid in en rondom het plangebied:
 - Meerdere bewoners pleiten voor eenrichtingsverkeer. Waarbij verkeer wel inrijdt van de Ploeg maar niet uitrijdt, om verkeersdrukte en onveilige situaties te beperken.
 - Verzoek om het gebied als 'erf' in te richten en eventueel aanvullende maatregelen zoals een verkeersspiegel te plaatsen.
 - Geen ontsluiting voor autoverkeer via de Belverenlaan gewenst.
 - Aandacht gevraagd voor de inrichting van voet- en fietspad.
- Bouwhoogte, woningtypologie en stedenbouwkundige opzet
De opmerkingen richten zich op de aard en schaal van de bebouwing:
 - Geen hoogbouw en geen 3-laagswoningen.
 - Voorkeur om terug te keren naar het oorspronkelijke plan van de gemeente, passend bij fase I en II van De Ploeg. Omwonende willen actief betrokken worden bij verdere planvorming.
- Parkeren en inrichting openbare ruimte
Zorgen over de praktische en esthetische inrichting:
 - Het clusteren van parkeerplaatsen en containers wordt als onaantrekkelijk ervaren.
 - Twijfel of de ingetekende parkeerplaatsen voldoende en passend zijn.
 - Verzoek om het trafohuisje verder van terras af te plaatsen.
- Privacy, erfafscheidingen en gebruik van achterpaden
 - Vragen over de uitvoering van erfafscheidingen.
 - Wens voor een afsluitbaar achterpad.
 - Verzoek om een recht van overpad aan de achterzijde, bijvoorbeeld voor aanhangers.
 - Verzoek om in de koopovereenkomst op te nemen dat dakcapellen aan de achterzijde (richting Beekstraat) niet zijn toegestaan.
 - Zorgen over mogelijke geluidsoverlast van een bodempomp.
- Waterhuishouding, bodem en terrein
 - Aandacht voor afwatering, met name het talud van de sloot.
 - Overleg gewenst over grondpeil en hoogteverschillen tussen percelen.
- Overige aandachtspunten
 - Behoud van bestaande elementen zoals een boom aan de achterzijde.
 - Verzoek om geen verdere planwijzigingen door te voeren zonder overleg.
 - Verzoek om terrein onkruid vrij te houden.

Reactie Woonstichting JOOST

Vragen/opmerkingen/tips	Reactie Woonstichting JOOST
Dakkapellen achterzijde koopwoningen	Hendriks Coppelmans heeft hier aandacht voor en kan dit opnemen in de koopovereenkomsten. Kopers hebben binnen regels vrijheid; handhaving is beperkt.
Geen hoogbouw (3 lagen)	Er komt geen hoogbouw. Alleen 1 of 2 bouwlagen met kap; geen 3 bouwlagen.
Knarrenhof / minder woningen bouwen	Het plan sluit deels aan op dit concept en is afgestemd met de gemeente.
De verwachting was dat er twee-onder-een-kap gebouwd zouden gaan worden op het perceel (Fase I en II De Ploeg)	We begrijpen dit, maar ontwikkelen volgens actuele beleidskaders.
Terug naar oud plan (Fase I en II De Ploeg)	Het oude plan is verouderd; huidige plan sluit aan bij actuele visie.
Woningen draaien	Leidt tot grote aanpassingen zonder meerwaarde; huidige opzet blijft.
Meer overleg gewenst	Er zijn al meerdere gesprekken gevoerd; extra overleg voegt nu weinig toe.
Geen autoverbinding Belverenlaan	We hebben dit doorgegeven aan de gemeente; huidige situatie blijft voorlopig.
Verkeersveiligheid Gebied als erf inrichten en spiegel plaatsen	Signaal gedeeld met gemeente; zij bepalen inrichting. Goede suggestie.
Wadi en uitrit	Doorgegeven aan gemeente; verdere uitwerking ligt daar.
Erfafscheiding	Wordt waar nodig aangepast; nieuwe afscheiding is gaas met Hedera.
Recht van overpad	We zoeken hiervoor een passende oplossing.
Parkeerplaatsen passend?	Ja, voldoen aan normen.
Lelijk om parkeerplaatsen en containers bij elkaar te plaatsen	We begrijpen de beleving, maar zien geen reden tot aanpassing.
Trafohuisje verplaatsen, verder van terras af	We onderzoeken mogelijkheden; afhankelijk van technische eisen.
Hoop op geen verdere wijzigingen, zoals verplaatsen trafohuisje	Opmerking genoteerd.
Afsluitbaar achterpad	Wordt gerealiseerd.
Hoogteverschillen percelen	Worden meegenomen in uitwerking.
Grondpeil en boom	Wordt afgestemd met omwonenden waar nodig.
Afwatering sloot	We nemen dit mee in de technische uitwerking.
Geluid bodempomp	Een bodempomp veroorzaakt in de praktijk geen noemenswaardige overlast. Geen extra maatregelen nodig.
Onderhoud terrein	Terrein wordt regelmatig onderhouden.