

DE PLOEG - BERLICUM

Gemeente Sint-Michielsgestel



Gebiedsvisie

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
LIGGING	5
GEBIEDSBESCHRIJVING	7
LOCATIEBESCHRIJVING	9
RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN	11
PLANCONCEPT	13
COLOFON	17

De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) is momenteel bezig met een haalbaarheidsstudie naar de ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie aan de oostzijde van de kern Berlicum in de gemeente Sint-Michielsgestel. De te ontwikkelen 'Ruimte voor Ruimte'-locatie is globaal gelegen in de oksel van de wegen 'de Ploeg' en de 'Beekstraat'. Deze wegen vormen de grens van bebouwd gebied naar het omringende landschap. Daarnaast is 'Woningstichting De Kleine Meierij' voornemens om aan de zuidwestzijde van de 'Ruimte voor Ruimte'-ontwikkeling, op het voormalig terrein van wegenbouwbedrijf van Lith, een aantal woningen te ontwikkelen. Tenslotte wil Stichting Buiten Gewoon zorgwoningen voor gehandicapte kinderen realiseren. Gekeken wordt of deze inpasbaar zijn aan de Beekstraat 14.

Voor een goede afstemming en ontwikkeling van de verschillende deelplannen is voor de drie locaties één integrale gebiedsvisie opgesteld. Voorliggende rapportage bevat deze visie, waarbij een eerste stap gezet wordt om te komen tot een ontwikkeling van deze locaties.

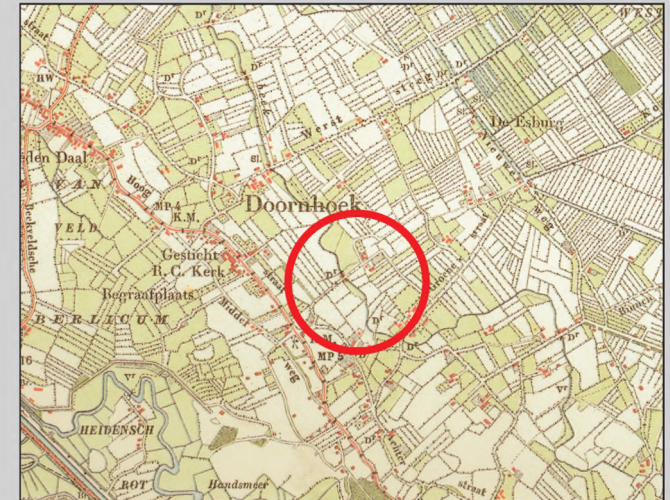


ligging

GEBIEDSBESCHRIJVING

De kern Berlicum is van oudsher gelegen aan de doorgaande verbinding van 's-Hertogenbosch met Veghel.

In de Middeleeuwen was Berlicum een geliefde locatie voor de welgestelden uit Den Bosch. Er zijn zo veel buitenverblijven, ook wel speelhuizen genoemd, ontstaan. Vooral het landgoed Seldensate, een uitbreiding van de hoeve van het Gewat, die omstreeks 1300 op een doorwaadbare plaats in de rivier de Aa verrees, heeft een belangrijke rol gespeeld als vluchtoord tijdens de belegering van Den Bosch. Berlicum is ontstaan op een hogere dekzandstrook tussen twee beekdalen. De ontginningen die in de omgeving plaats vonden zorgden voor uitbreidingen van de vestiging langs de uitvalswegen, omdat de ontginners dicht bij hun bouwland wilden wonen.



1850



heden



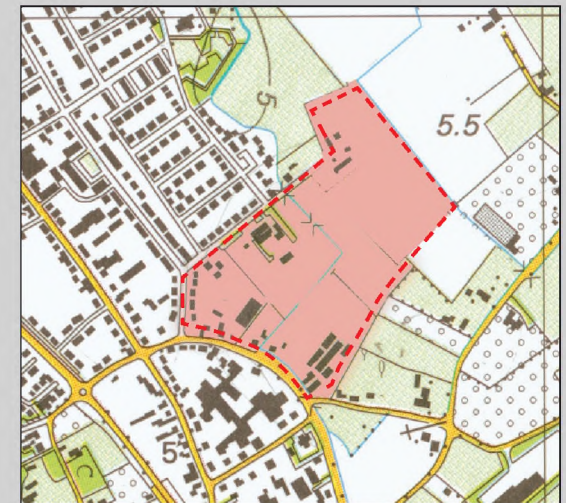
LOCATIEBESCHRIJVING

Ten noordoosten van de bebouwde kom van Berlicum (omgeving locatie) ligt een kleinschalig open agrarisch gebied. Dit gebied kenmerkt zich door verspreid liggende agrarische bebouwing met veel kavelbeplantingen. De hoofdstraten van Berlicum zijn kenmerkend door hun lintstructuur terwijl de latere uitbreidingen een strakke, planmatige opzet kennen. De wegen in het gebied zijn vaak voorzien van boombeplantingen. De daarin gelegen gras- en landbouwpercelen versterken dit 'groene' kleinschalige karakter. De 'Ruimte voor Ruimte'-locatie, de ontwikkelingslocatie van de Woningstichting De Kleine Meierij en de locatie voor Stichting Buiten Gewoon liggen in de oksel van de wegen 'Beekstraat' en 'De Ploeg'. Het plangebied ligt op het scharnierpunt van de bebouwing van Berlicum en het open landelijk gebied.

Ten oosten van de locatie ligt een landbouwgebied met boomkwekerijen. Het gebied heeft door de aanwezige beplanting een kleinschalig karakter.

Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de achterzijde van de woonbebouwing aan 'De Ploeg'.

Aan de westzijde van de locatie loopt de Beekstraat. Deze straat is in gebruik als ontsluiting voor de bestaande woonwijk aldaar. De woonwijk bestaat uit verschillende typen woningen. Aan de rand betreft het met name vrijstaande woningen uit de zeventiger en tachtiger jaren. Daarnaast vormt de Beekstraat de toegang tot de noordelijk gelegen boerderij, de onderzoekslocatie voor Stichting Buiten Gewoon. Deze weg is beplant met volwassen eiken en heeft een landelijke uitstraling. Aan deze weg ligt een agrarisch bedrijf met bijgebouwen waaromheen de locaties geprojecteerd zijn.



kaartje locatie

De locatie wordt gekenschetst als een geleidelijk overgangsgebied van stedelijk naar landelijk. Belangrijke structuurdragers voor de locatie en zijn omgeving zijn 'de Ploeg' en 'Beekstraat'. Dit komt met name tot uiting door de boombeplanting en lintbebouwing. De locatie is momenteel hoofdzakelijk in gebruik als gras- en bouwland waarbij de Wambergse beek een onderdeel vormt. Deze beek is gekanaliseerd, loopt midden door het plangebied en maakt een rechte hoek naar het westen, waarbij de beek het plangebied blijft volgen. Tevens is in het plangebied een bedrijfsloods aanwezig.

In het plangebied zijn niet of nauwelijks floristische waarden aanwezig. Op basis van uitgevoerd flora- en faunaonderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen bedreigde zoogdieren in het gebied voorkomen, alsmede kan de aanwezigheid van beschermde reptielen en vissen worden uitgesloten. In het plangebied moet rekening gehouden worden met een aantal aanwezige vogelsoorten. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn geen of nauwelijks

beperkingen voor het toekomstige gebruik van de locatie als 'wonen met tuin'.

Volgens de cultuurhistorische waardekaart van de Provincie Noord-Brabant heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Het volgende kan geconcludeerd worden:

- Het plangebied ligt op het scharnierpunt van bebouwing en open landschap;
- Het aangrenzend landschap is open en kleinschalig;
- Belangrijke structuurdragers voor de locatie zijn de wegen 'De Ploeg' en de 'Beekstraat'.

Bij het opstellen van het planconcept worden een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten gehanteerd.

RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

RANDVOORWAARDEN:

- Realisatie van circa 15 à 17 woningbouw kavels voor 'Ruimte voor Ruimte' (fase 1), met een oppervlakte variërend van circa 850 m² tot circa 2.000 m².
- Realisatie van circa 7 à 10 woningbouw kavels voor Woningstichting De Kleine Meierij, met een oppervlakte variërend van circa 400 à 500m².
- Eventuele vervolgfase 'Ruimte voor Ruimte' ontwikkeling.
- Een woon- en werkboerderij ten behoeve van verstandelijk, lichamelijk en/of meervoudig gehandicapten voor 10 personen. Voor de boerderij activiteiten zal plaats geboden worden aan 15 personen.

UITGANGSPUNTEN:

- Een samenhangende stedenbouwkundige afronding.
- De richting van de nieuwe structuur

dient ontleend te worden aan de karakteristieken van de directe omgeving.

- Zorg dragen voor een duurzame overgang naar het aangrenzende landschap.
- Ontsluiting van de woonlocatie moet minstens vanaf twee zijden plaats vinden.
- Wambergsche beek onderdeel maken van het plangebied, door deze een prominentere ligging te geven.
- Mogelijkheid tot ontwikkeling in drie of vier deelgebieden (fasen).





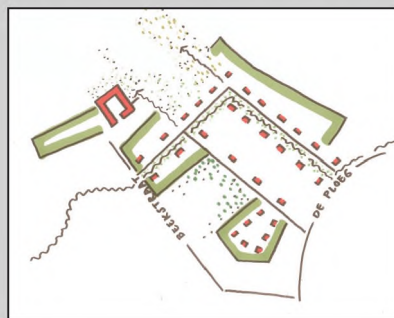
Op basis van de gebieds- en locatiekenmerken en de gestelde voorwaarden en uitgangspunten kan een ruimtelijk planconcept voor het gehele gebied gemaakt worden.

PLANCONCEPT

De ontwikkelingsrichting voor deze locatie bestaat uit een tweetal ruimtelijke dragers, namelijk de stedenbouwkundige en de landschappelijke structuur. De stedenbouwkundige structuur wordt afgerond in de 'oksel', aansluitend aan de bestaande kavels aan 'De Ploeg'. Vervolgens is de ontsluitingstructuur weer afgestemd op het ruimtelijke concept. Van belang is dat deze geleidelijk en in samenhang worden ontwikkeld. Deze dragers worden zodanig met elkaar vervlochten dat ze elkaar gaan versterken. Deze ontwikkeling staat garant voor een kwalitatief hoogwaardig geheel.

Bebouwing en groenstructuur

De 'Ruimte voor Ruimte'- kavels, de door de Woningstichting te ontwikkelen woningen en de woon- en werkboerderij voor Stichting Buiten Gewoon worden binnen de hoofdstructuur zodanig ingevoegd, dat één zelfstandige woonlocatie ontstaat. Hierbij worden grote kavels van 'Ruimte voor Ruimte' aan de buitenzijde geprojecteerd. De achtertuinen van deze kavels worden gericht naar het landschap, waarmee een zachte overgang naar het buitengebied wordt bewerkstelligd. De verkaveling is opgehangen aan lange lijnen, die karakteristiek zijn voor de locatie, zoals de ontsluiting, de beek en de zichtlijnen naar het omringende landschap. Deze verschillende lijnen zorgen voor een variatie van woonmilieus waar de architectuur



PLANCONCEPT

en de invulling van de openbare ruimte een belangrijke rol spelen.

De karakteristieke doorzichten vanaf de Ploeg naar het landschap worden in het plangebied zoveel mogelijk gewaarborgd, door deze lijnen vrij te houden van bebouwing en door deze routes door te trekken het landschap in. Het aangrenzende landschap blijft zo zichtbaar en bereikbaar. De woningen van de Woningstichting zijn rondom een hofje gelegen. Door het geheel met een haag te omzoomen vormt het een eenheid binnen het plangebied en sluit het aan op het kleinschalige karakter van de aanwezige bebouwing.

De Stichting Buiten Gewoon stelt zich ten doel het ontwikkelen en in stand van houden van een woon- en werkboerderij ten behoeve van verstandelijk, lichamelijk en/of meervoudig gehandicapten. Dit doel dient gerealiseerd te worden op basis van volwaardig burgerschap. Gekeken wordt of het terrein behorende bij Beekstraat nummer 14 geschikt is voor de Stichting. De ligging, vlakbij de voorzieningen van Berlicum, en de grootte van het terrein (minimaal 1,5 ha. benodigd) aan de

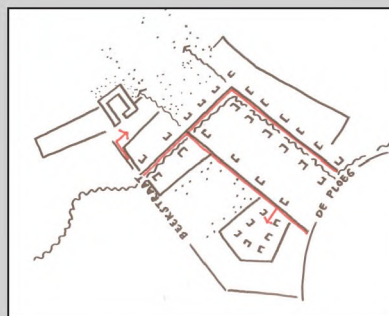


PLANCONCEPT

Beekstraat 14 sluiten goed aan op het programma van eisen van de woon- en werkboerderij. De voorzieningen van het complex zijn niet alleen te gebruiken door de bewoners, maar ook door de buurt. De lange verbindingslijnen door het plangebied richting het landschap kunnen hier een rol in krijgen. Het complex zal gelegen zijn aan het eind van de Beekstraat, waar het stedelijk gebied overgaat in het agrarische deel. Gekeken kan worden of de huidige boerderij heringedeeld kan worden in appartementen. De wens om de voorzieningen en overige appartementen in een hoeveachtig ensemble te organiseren is vertaald in een haakvormige bebouwingsvorm, waarbij de huidige boerderij onderdeel van uitmaakt. Aan een zijde is de hoeve open gelaten om zo een interactie met de omgeving te krijgen. Het plein is zo niet alleen voor de bewoners, maar ook door de bezoekers te gebruiken. Gedacht kan worden aan een terras, een ruimte waar de geteelde producten aangeboden kunnen worden, etc.

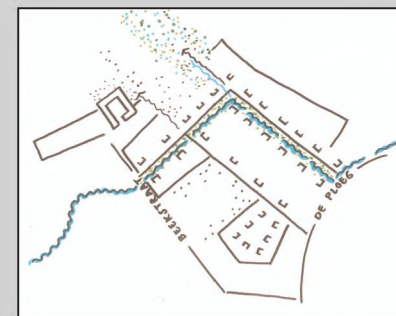
Ontsluiting

De locaties kennen een ontsluiting vanaf de 'Beekstraat' en vanaf twee belangrijke ontsluitingen via 'De Ploeg'. Deze manier van ontsluiten is ondersteunend aan de ontwikkeling van deze locatie en daarmee essentieel voor het plan.



Water

De cultuurhistorische waarde van de Wambergsche beek krijgt in het plangebied extra aandacht door de beek een prominentere ligging te geven. Door de beek te verleggen en aan de ontsluitingsweg te leggen wordt de beek een onderdeel van het plangebied en zal niet een 'achteraf' beek zijn gelegen aan de achtertuinen. In het kader van het huidige overheidsbeleid (4e nota Waterhuishouding) en het beleid van Waterschap Aa en Maas dient invulling te worden gegeven aan 'duurzaam stedelijk waterbeheer'. Door de oevers een ecologische inrichting (plas/drasoever) te geven kunnen deze een functionele rol als retentievoorziening voor de berging van hemelwater krijgen.



Titel: Gebiedsvisie
De Ploeg - Berlicum
Gemeente Sint-Michielsgestel

Projectnummer: 162701

Documentnummer: 31.1STM.1/presentatie/R006

Auteurs:



Grafische Vormgeving:



Gecontroleerd:



Datum: april 2004



in opdracht van:

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte

en

Woningstichting De Kleine Meijerij