Gemeente Sint-Michielsgestel	
Reg.Nr.	
Inge-komen:	22 OKT. 2026
Bestemd voor:	
Team:	

[redacted], 19 oktober 2026

Aan de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel

Betreft: Bezwaren tegen het plan 'Garshof De Ploeg' te Berlicum

Registratienummer: 2026090201639

Percelen: H3763 en 4572 te Berlicum

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij maak ik de volgende bezwaren tegen het plan 'Garshof De Ploeg' te Berlicum, met registratienummer 2026090201639. Het plan voorziet in de bouw van achttien sociale huurwoningen en acht koopwoningen op de percelen H3763 en 4572 te Berlicum.

1. Eerdere toezeggingen over De Ploeg III

De gemeente heeft ondergetekende en mijn wijkgenoten naar mijn overtuiging zowel mondeling als schriftelijk uitdrukkelijk en ondubbelzinnig toegezegd dat op De Ploeg III acht woningen zouden worden gebouwd.

Tijdens de voorlichtingsavond in 2006 is aan de toekomstige wijkbewoners van De Ploeg I meegedeeld dat het plan voor De Ploeg III in lijn zou zijn met de opzet van De Ploeg I. Daarbij werd aangegeven dat het gebouw van de oude manege binnen twee jaar zou worden gesloopt en dat vervolgens zou worden gestart met de bouw van acht woningen.

Tijdens deze voorlichtingsavond is een plan getoond waarop acht woningen waren ingetekend. Het betrof, voor zover mij bekend, het document met de aanduiding NL.IMRO.0845.BP2015BLCDEPLOEGII-ON01_tb7 2004.

Pagina 11 van dit document vermeld de randvoorwaarden:

'Realisatie van circa zeven tot tien woningbouwkavels voor Woningstichting De Kleine Meierij, met een oppervlakte variërend van circa 400 à 500 m^2.'

Deze informatie heeft bij ongetekende en andere wijkbewoners verwachtingen gewekt over de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

2. De gebiedsvisie De Ploeg Berlicum uit 2006

Op 8 augustus 2006 heeft de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel de gebiedsvisie De Ploeg Berlicum vastgesteld (bijlage 7: Gebiedsvisie De Ploeg is bijgesloten).

Deze visie is opgesteld door Grontmij, in opdracht van Ruimte voor Ruimte CV en Woningstichting De Kleine Meierij, in samenspraak met de gemeente Sint-Michielsgestel.

Op basis van de destijds gepresenteerde plannen en uitgangspunten hebben ondergetekende en andere betrokkenen besloten grond te kopen en in te stemmen met de randvoorwaarden en uitgangspunten van de gemeente. Deze uitgangspunten waren voor ons van belang bij onze besluitvorming over de aankoop van grond en de ontwikkeling van het gebied.

Ik vind het daarom van belang dat bij de beoordeling van het huidige plan niet alleen naar de nieuwe bouwplannen wordt gekeken, maar ook naar de eerder vastgestelde gebiedsvisie en de hierin opgenomen randvoorwaarden, waaronder de zichtlijnen.

3. De verdere planontwikkeling in 2008 en 2015

In 2008 heeft een architect die in opdracht van Woningstichting De Kleine Meierij werkte, ondergetekende een tekening getoond van een plan voor De Ploeg III waarop acht woningen zijn ingetekend.

In 2015 presenteerde de gemeente het plan voor De Ploeg II. In de toelichting op dit plan is in figuur 2.5 een uitsnede opgenomen uit de gebiedsvisie De Ploeg Berlicum van augustus 2006. Het betreft het document met de aanduiding NL.IMRO.0845.BP2015BLCDEPLOEGII-VA0.

Ook deze verwijzing naar de eerdere gebiedsvisie is voor ondergetekende een reden om de uitgangspunten uit 2006 bij de beoordeling van het huidige plan te betrekken.

Op 26 mei 2021 heeft ondergetekende u bovendien een brief gestuurd waarin ik onze bezwaren kenbaar heb gemaakt tegen de plannen voor de Garshof van woningcorporatie Joost.

4. Het vertrouwensbeginsel

Uit rechterlijke uitspraken blijkt dat bij de beoordeling van een beroep op het vertrouwensbeginsel onder meer van belang is of uit uitlatingen of gedragingen van de overheid bij betrokkenen redelijkerwijs de indruk is ontstaan dat sprake was van een welbewuste en ondubbelzinnige toezegging.

Naar mijn mening heeft de gemeente door haar uitlatingen en de presentatie van de plannen verwachtingen gewekt over de toekomstige ontwikkeling van De Ploeg III. Ik ben ervan uitgegaan dat de gemeente haar toezeggingen en de daarbij gepresenteerde uitgangspunten serieus zou nemen en hiermee rekening zou houden bij de verdere planontwikkeling.

Het huidige plan, welke voorziet in de bouw van achttien sociale huurwoningen en acht koopwoningen, voldoet niet aan de verwachtingen die door de eerdere toezeggingen en planpresentaties zijn ontstaan.

Ik verzoek u daarom de eerdere uitlatingen, de getoonde plannen en de vastgestelde gebiedsvisie in samenhang te beoordelen en gemotiveerd aan te geven op welke wijze deze bij de beoordeling van het huidige plan worden betrokken.

5. Mijn verzoek

Gelet op het bovenstaande eist ondergetekende dat de gemeenteraad niet instemt met het huidige plan 'Garshof De Ploeg' en woningcorporatie Joost verzoekt een nieuw plan op te stellen welke recht doet aan de eerdere toezeggingen en uitgangspunten die door de gemeente, de provincie en Ruimte voor Ruimte in 2006, 2008 en 2015 mondeling en schriftelijk kenbaar zijn gemaakt.

Daarnaast verzoek ik u om bij de verdere besluitvorming rekening te houden met de gebiedsvisie De Ploeg Berlicum uit 2006 en de hierin opgenomen randvoorwaarden, waaronder de zichtlijnen.

Ik verzoek u mijn bezwaren zorgvuldig te beoordelen en schriftelijk en gemotiveerd te reageren op de hierboven genoemde punten.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

RANDVOORWAARDEN:

- Realisatie van circa 15 à 17 woningbouwkavels 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 woningbouwkavels 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 8 augustust 2006 heeft de gemeenteraad van Sint Michielsgestel de gebiedsvisie De Ploeg Berlicum vastgesteld (zie Bijlage 7 Gebiedsvisie De Ploeg). Deze visie, opgesteld door Grontmij in opdracht van Ruimte voor Ruimte CV en Woningestichting De kleine Meijerij en in samenspraak met de gemeente Sint Michielsgestel, heeft ten grondslag gelegen aan de ontwikkeling van De ploeg I en heeft ook nu als basis gediend voor de ontwikkeling van het plan.



Figuur 2.5: Uitsnede uit gebiedsvisie De ploeg Berlicum, augustus 2006.

2.5 Conclusie beleidskader

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de Europese richtlijnen, het rijksbeleid, het beleid van de provincie en regio en het gemeentelijke beleid. Vanuit beleidsoogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Hoofdstuk 3 Gebiedsinventarisatie

In het kader van de ontwikkeling van De Ploeg II zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de inpasbaarheid van deze ontwikkeling in de omgeving. De uitkomsten hiervan zijn, voor zover relevant, in onderstaande paragrafen beschreven.

3.1 Bodem

Door Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB), Afdeling Industriële Omgeving is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 4.

Het onderzoek bestaat uit een vooronderzoek (NEN 5725) en een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740).

Tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn plaatselijk in de bovengrond puinsporen aangetroffen. In de bovengrond van enkele mengmonsters zijn overschrijdingen van de achtergrondwaarde voor minerale olieaangetoond, de overige onderzochte stoffen zijn niet in verhoogde gehaltenaangetoond.

In het grondwater is bij enkele peilbuizen een overschrijding van de streefwaarde voor barium aangetoond. In het grondwater uit peilbuis 19 zijn overschrijdingen van de streefwaarde voor koper en barium aangetoond. De overig onderzochte stoffen zijn niet in

R **BRIEF AANGETEKEND NL**
NL Frankering betaald €12,3
50 gr.
203554
D
PostNL
21-10-2026 12:34
NL

3SRPKS555340143 5271GC 1

ole Gemeenteraad van St Michielsgestel
Meanderplein 1
5271 GC St. Michielsgestel

GEMEENTE ST. MICHIELSGESTEL
POSTSTUK ONTVANGEN

datum	tijdstip	par.
22/10/26	12.28	JW

5258gk.6