

Gemeente Sint-Michielsgestel
Bestemmingsplan Berlicum-Noord

- Toelichting
bijlagen
- Voorschriften
bijlage
- Plankaarten schaal 1:1.000

projectgegevens:

COL07-MIC00007-01B
TOE07-MIC00007-01B
VOO07-MIC00007-01B
BYL07-MIC00007-01A
TEK07-MIC00007-01A
TEK07-MIC00007-02A
TEK07-MIC00007-03A
TEK07-MIC00007-04A

Rosmalen, 21 mei 2001

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende plannen	2
1.4	Indeling van de toelichting	2
2	BELEIDSANALYSE	3
2.1	Gemeentelijk en provinciaal beleidskader	3
3	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE	7
3.1	Historische ontwikkeling	7
3.2	Ruimtelijke opbouw	7
3.3	Algemeen	14
3.4	Bebouwd gebied	14
3.5	Onbebouwd gebied	17
4	VISIE BERLICUM-NOORD	19
4.1	Ruimtelijke en functionele opzet	19
4.2	Visie per gebied	22
5	RANDVOORWAARDEN	27
5.1	Relatie Wet geluidhinder	27
5.2	Hinder bedrijven	27
5.3	Bodemonderzoek	28
5.4	Waterhuishoudkundige aspecten	28
6	JURIDISCHE ASPECTEN	29
6.1	Plansystematiek	29
6.2	De bestemmingen	30
7	PROCEDURES	35
7.1	inspraak	35
7.2	Vooroverleg	35
7.3	Vaststelling	36

Bijlagen

- Bijlage 1: Inventarisatiekaart Bestaande functies
- Bijlage 2.: Kaart Beleidsvisie Berlicum-noord
- Bijlage 3: Kaart functiezoning (TEK07-MIC00007-04A)
- Bijlage 4: Beeldkwaliteitsplan Milrooijsseweg 55
- Bijlage 5: Eindverslag 'inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Berlicum-Noord'
- Bijlage 6: Raadsvoorstel en besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan 'Berlicum-noord' is op de eerste plaats opgesteld omdat de verschillende vigerende regelingen -gezien de leeftijd en systematiek- onvoldoende zijn toegesneden op de actuele situatie alsook op eventuele toekomstige ontwikkelingen. Aan dit bestemmingsplan is een beleidsvisie Berlicum-noord voorafgegaan. Deze beleidsvisie Berlicum-noord is een schakel in het proces om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het gebied Berlicum-noord. Het doel van de beleidsvisie is het genereren van een eenduidige beleidsvisie voor Berlicum-noord, en welke als basis fungeert voor een te ontwikkelen wijkbeheer in meest brede zin. De ruimtelijk relevante elementen daaruit zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. Doel van het bestemmingsplan derhalve is een planologisch kader te bieden voor de bestaande ruimtelijke en functionele gegevens als ook voor beperkte ontwikkelingen in dit gebied. Het bestemmingsplan zal daarom zowel een beheers- als een beperkt ontwikkelingskarakter hebben.

1.2 Plangebied

Het plangebied wordt met name gevormd door het bebouwde gedeelte tussen de lintbebouwde doorgaande weg Hoogstraat/Kerkwijk en het buitengebied ten noorden van Berlicum. De begrenzing is op onderstaand kaartje weergegeven.



Afbeelding 1. Plangrens bestemmingsplan

1.3 Vigerende plannen

Bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd
- Oude pastorieweg	25-mei-1973	20-mrt-1974
- Industrierrein, 1 ^e herziening	27-nov-1980	27-okt-1981
- Kom Berlicum	30-jan-1986	12-feb-1987ged.
- Industrierrein, herziening De Ploeg	14-okt-1993	8-feb-1994
- Industrierrein, herz. Milrooyseweg	21-dec-1995	21-mrt-1996
- Bedrijventerrein Nederhof	14-sep-1995	11-jan-1996
- Kom Berlicum, kasteel ter Aalaan	25-sep-1997	18-dec-1997

1.4 Indeling van de toelichting

De inhoud van de toelichting bij het bestemmingsplan 'Berlicum-noord' is als volgt opgezet:

In hoofdstuk 2 Beleidsaspecten wordt ingegaan op het huidige en toekomstige beleid van de gemeente Sint Michielsgestel voor Berlicum.

In hoofdstuk 3 wordt de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied behandeld.

Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de beleidsuitgangspunten weergegeven welke als basis fungeren voor het bestemmingsplan voor Berlicum-noord. Hierbij wordt naast de ruimtelijke en functionele opzet ook een visie per gebied aangegeven.

Hoofdstuk 5 gaat in op de randvoorwaarden voor het plan. Het gaat daarbij ondermeer om belemmeringen ten aanzien van geluid- en stankhinder.

In hoofdstuk 6 Juridische aspecten, komen de juridische aspecten aan bod waarbij zowel aandacht is voor de achtergrond als voor de systematiek van de regeling.

De resultaten van de procedures worden beschreven in het afsluitende hoofdstuk 7.

2 BELEIDSANALYSE

2.1 Gemeentelijk en provinciaal beleidskader

Bij het opstellen van een bestemmingsplan, is het goed het kaderstellend beleid te kennen. Dit kader wordt formeel bepaald door het provinciaal beleid waaraan het plan straks getoetst wordt. Op gemeentelijk niveau wordt het relevante kader in hoofdzaak gevormd door de recent verschenen Structuurvisie (ontwerp, 1997) en het Volkshuisvestingsplan (concept, 1998).

Eerst wordt ingegaan op het gemeentelijk en provinciaal beleid in algemene zin. Dit zet sterk in op het denken in kwaliteit. Vervolgens wordt thematisch ingegaan op het beleid ten aanzien van wonen, werken, voorzieningen.

2.1.1 Gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid: algemeen

In het **Streekplan** (1992) is Berlicum, net als Sint-Michielsgestel en Den Dungen, als groeiklasse-2 kern aangeduid. Het nabij gelegen Middelrode heeft, net als Gemonde, de lagere groeiklasse-1-status. De kernen binnen de gemeente Sint-Michielsgestel hebben daarmee een (beperkte) lokale functie op het gebied van wonen, werken en voorzieningen.

In de onlangs door Provinciale Staten vastgestelde Partiële Herziening van het Streekplan Noord-Brabant (13 februari 1998), wordt aan de bestaande hoofdlijnen van beleid (voorlopig) vastgehouden. Nieuw hierin is het denken in 'ruimtelijke kwaliteit'. Doel is om de ruimtelijk kwalitatieve elementen, die al op veel plaatsen in het Streekplan 1992 verankerd zijn, meer inhoud te geven en inspiratiebron te laten zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen. Nadruk wordt gelegd op het leggen van verbanden, op integraliteit en op duurzaamheid. Het afgelopen jaar heeft het denken in kwaliteit voorts gestalte gekregen in provinciale beleidsdocumenten op het gebied van wonen en bedrijven. Deze hangen nauw samen met het (herzien) streekplanbeleid.

Op gemeentelijk niveau betekent dit het verminderen van de druk op het buitengebied en het versterken van de kernen. Hierbij zijn kwaliteitsverbetering en zuinig en duurzaam ruimtegebruik zijn belangrijke doelen. Zeker ook voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van verstedelijking (volkshuisvesting en economische dynamiek) gaat het er om goede en meer ruimtelijk afgewogen keuzen te maken, om waardevol buitengebied te sparen. Gestreefd wordt naar een zuinig en efficiënt ruimtegebruik. Dit betekent:

- het maximaal benutten van locaties binnen het stedelijk gebied voor revitalisering, herstructurering en inbreiding voor zowel wonen, werken als voorzieningen;
- maximale benutting van de woning- en bedrijfsgebouwenvoorraad;
- nieuwe stedelijke ontwikkelingen vinden compact plaats, bij voorkeur in de kern; anders aansluitend; of vervolgens, buiten de kern;

Idealiter worden ook andere thema's als mobiliteit en water, milieu en cultuurhistorie, die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit, zo vroeg mogelijk in de plannen betrokken.

In de gemeentelijke **structuurvisie** (ontwerp, 1997), die het kader biedt voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de komende 15 jaar, is de ruimtelijk-kwalitatieve insteek opgepakt.

Voor Berlicum (en Middelrode) is daarin een eenduidige ontwikkelingsrichting vastgesteld die overeenstemt met de Structuurvisie Berlicum 1994.

Algemeen is aangegeven dat de gemeente vooral een groene en recreatieve gemeente wil zijn, en dat er geen sprake is van een eenduidige hoofdkern. Berlicum neemt een positie in naast Sint Michielsgestel en Den Dungen.

In overeenstemming met het provinciale beleid wordt de nadruk gelegd op het benutten van locaties binnen de bestaande stedelijke contour. Tevens is aangegeven dat er een geleidingszone tussen Berlicum en Middelrode dient te blijven. De daar aanwezige sportvoorzieningen dragen bij aan de herkenbaarheid van dit tussengebied.

2.1.2 Wonen

De woningbouwmogelijkheden worden bepaald door de provincie, de gemeente en woningbouwprogramma. Hier wordt daar nader op ingegaan. Belangrijke uitgangspunten op het gebied van wonen zijn:

- het woningbouwprogramma wordt afgestemd per kern, provinciale taakstelling en ruimtelijke mogelijkheden;
- nadruk op beheer van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving;
- nadruk op aanpasbaar bouwen, ouderenhuisvesting, doorstroming;
- duurzame ontwikkeling van nieuwbouw en beheer.

Kwantitatief

Uit de meest recente provinciale gegevens (december 1997) blijkt dat de gemeentelijk woningvoorraad in de periode 1997 – 2004 in principe met 730 woningen mag toenemen. Dit betekent 10.565 woningen per 1-1-2005 en een toename van ca. 90 woningen per jaar.

Voor de periode van 2005 tot 2010 is doorgroei mogelijk tot 10.860 woningen. Dus ruimte voor 295 woningen en gemiddeld 60 per jaar per jaar.

De cijfers komen, na aftrek van de bouwproductie van 130 woningen in 1997, overeen met de cijfers in de Structuurvisie en Volkshuisvestingsplan.

Voorraadontwikkeling gemeente	ge-	Cijfers Provincie	Opgave Gemeente (structuurvisie)	Berlicum (33%)
Voorraad 1-1-1997		9.835		
Voorraad 1-1-2005		10.565		
Indicatie toename 1997 t/m 2004		730	Periode 1998-2005: 600	200
Voorraad 1-1-2010		10.860		
Indicatie toename 2005 t/m 2009		295	Periode 2005-2010: 300	100
Toename 1997 t/m 2009		1.025		
			Toename 1998-2008:	260

De nieuwe voorraadcijfers en indicaties voor de woningbouwprogrammering gelden echter onder voorwaarde van een goede ruimtelijke-kwalitatieve inpassing. Dit betekent doorgaans een voorkeur voor inbreiding boven uitbreiding.

Daarnaast vraagt de provincie nadrukkelijk aandacht voor aanpassing in de bestaande voorraad nu de aantallen toe te voegen woningen kleiner worden en in kwalitatief opzicht zich sterke wijzigingen in de behoefte aandienen.

Berlicum

Als aangegeven heeft Berlicum, dat ook een functie heeft voor Middelrode, een aandeel van 33% in de gemeentelijke woningvoorraad. Uitgaande van een looptijd van 10 jaar kunnen de volgende aantallen woningen worden gebouwd.

In de periode 1998-2004 gaat het om 28 woningen per jaar, in totaal zijn dat 200 woningen, en in de periode 2005-2007 om 20 woningen per jaar, in totaal zijn dat 60 woningen.

Vanaf 1998 kunnen in totaal dus 260 woningen worden toegevoegd.

De restcapaciteit in bestaande plannen moet hierop in mindering worden gebracht. In totaal betreft dit per 1-1-1998 in Berlicum 271 woningen (waarvan 230 woningen in het plan Schuurkerkpad) en 13 woningen in Middelrode.

Voor de periode tot 2008 is de restcapaciteit derhalve ruim voldoende. In de Structuurvisie is aangegeven dat minimaal 50% van de inbreidingscapaciteit dient te worden benut. Voor Berlicum gaat het om 20 van ca. 40 woningen. Het plangebied kan daarbij een bijdrage leveren. Natuurlijk zal er dan wel een verschuiving of fasering nodig zijn.

De woningen zullen in het woningbouwprogramma worden opgenomen en aan de restcapaciteiten worden toegevoegd.

Kwalitatief

Voor de periode 1998-2005 is op basis van woningmarktonderzoek en inschatting van reële bouw mogelijkheden in het Volkshuisvestingsplan een streefbeeld voor woningbouw in Berlicum gegeven.

Het gaat om:

- 40 huurwoningen voor senioren;
- 15 huurwoningen voor kleine huishoudens;
- 40 goedkopere koopwoningen;
- 65 middeldure koopwoningen;
- 40 duurdere koopwoningen (kavels).

Voor de periode na 2005 is nog geen programma bekend. Gezien het volkshuisvestingprogramma en het accent koop in de eerste fase van Schuurkerkpad zou op daarvoor geschikte plaatsen in het plangebied de bouw van huurwoningen ten behoeve van onder meer senioren en (andere) kleine huishoudens overwogen kunnen worden. Evenzo is het mogelijk om in Berlicum-noord enkele individuele (koop)woningen te bouwen.

2.1.3 Werken

Onlangs is de nota Provinciaal beleid bedrijventerreinen 'Op Maat' vastgesteld. Deze vormt de nadere uitwerking van de ruimtelijk-economische structuur op basis van de groeiklasse-indeling uit het streekplan.

Kwantitatief

Voor de gemeente Sint Michielsgestel is een indicatieve behoefte van 5 ha netto voor de periode 1997-2004 berekend. Dit behelst de ruimte ten behoeve van nieuwvestiging en uitbreiding van bedrijvigheid, dus exclusief de verplaatsingsbehoefte.

In de Structuurvisie is deze behoefte raming geëxtrapoleerd naar 2015.

Dan is voor de periode tot en met 2014 ruim 11 ha nodig.

Tot en met 2009 is dan ca. 8 ha nodig.

In de Structuurvisie is geconstateerd dat er binnen de gemeente alleen nog in Berlicum restcapaciteit is, namelijk 2 ha. Dit betekent dat er op de wat langere termijn (en afhankelijk van de behoefte aan verplaatsing ook reeds op korte termijn) zeker nog bedrijventerrein nodig zal zijn.

In groeiklasse-2-kernen, waartoe Berlicum behoort, zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorie 2 en 3 (vrijstelling mogelijk voor categorie-4) en een maximale kavelgrootte van 3.500 m² per vestiging.

Bij concrete initiatieven dient de behoefte te worden aangetoond. Gemeenten met meerdere kernen zijn daarbij vrij in de locatie.

Belangrijke gemeentelijke uitgangspunten op het gebied van werken zijn:

- opvang, uitbreiding en verplaatsing lokale bedrijvigheid;
- afstemming op lokale vraag: externe vraag verwijzen naar regionale terreinen;
- streven naar concentratie vanuit beheer en efficiency: ontwikkelen van één tot hooguit twee terreinen binnen de gemeente.

De capaciteit in Berlicum betreft het in procedure zijnde plan Milrooyseweg dat netto 2 ha meet. Op dit moment zijn er voor vrijwel het gehele uitgeefbare gedeelte gegadigden, en deels betreft ook dit verplaatsingen.

Er lijkt behoefte te blijven bestaan aan met name wat kleinere bedrijfspercelen, waarvoor een echt bedrijventerrein niet geschikt en bedoeld is.

Afhankelijk van de ontwikkeling van de behoefte kunnen op (langere) termijn aanvullende nieuwe ontwikkelingen nodig zijn. Een (oostelijke) uitbreiding van bedrijventerrein De Ploeg is daarbij een optie.

Kwalitatief

In de Structuurvisie wordt gesteld dat het beleid erop gericht moet zijn het ruimtebeslag zoveel mogelijk te beperken. Dat kan door eerst na te gaan of met een andere invulling of herinrichting (revitalisering) van bestaande bedrijventerreinen en -percelen ruimte voor nieuwe bedrijven ontstaat.

Te denken valt aan verbetering van ontsluiting, verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven, (her)invulling van open ruimten.

2.1.4 Voorzieningen

Groeiklasse-2-kernen hebben volgens het provinciaal beleid een plaatselijke verzorgingsfunctie. De gemeentelijke uitgangspunten van beleid zijn:

- behoud van lokaal verzorgende voorzieningen in verband met het behoud van leefbaarheid en sociaal-maatschappelijke identiteit;
- commerciële en non-commerciële voorzieningen dienen op dit 'basis'-niveau te blijven.

Concentratie, kwalitatieve versterking van het aanbod en het verbeteren van het verblijfsklimaat kunnen hieraan een bijdrage leveren. Het plangebied biedt hiervoor beperkte mogelijkheden.

3 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE

In dit hoofdstuk wordt een kort overzicht gegeven van de ruimtelijke en functionele analyse van Berlicum-noord. Tevens wordt naar aanleiding van een analyse van de beleidsstukken en gesprekken met medewerkers van de gemeente per aspect kort ingegaan op het huidige beleid van de gemeente Sint-Michielsgestel.

RUIMTELIJKE ANALYSE

3.1 Historische ontwikkeling

Het dorp Berlicum is ontstaan op de scheidslijn tussen de hoge (en droge) en de lage (en natte) gronden.

Het plangebied is een deel van de overgangszone tussen de dekzandrug waar Berlicum op ligt en het stroomdal van de Wambergse Beek.

Vanouds is de structuur van het dorp een lintstructuur, met een centrale as die noordwest-zuidoost loopt. De eerste ontwikkelingen van het dorp hebben aansluitend hierop plaatsgevonden. Daardoor ontstond er een structuur van parallelstraten, een zgn. lintakkerdorp. De nieuwere uitbreidingen aan de noord- dan wel de zuidzijde hebben eigenschappen van het omringende landschap overgenomen. Aan de noordzijde van Berlicum-noord overheersen de rechte lijnen, die ingegeven zijn door de landschapsstructuur met zijn grote open ruimten.

Het gebied is een overgangszone tussen de oorspronkelijke lintbebouwing en het wijdse landschap te noorden daarvan. De wijdsheid is het gevolg van de ruilverkaveling.

Door de provincie Noord-Brabant is een cultuurhistorische inventarisatie verricht naar de in Berlicum aanwezige historische bebouwing (MIP, juni 1990). De volgens het MIP aangegeven cultuurhistorische waardevolle panden welke binnen het plangebied zijn gelegen zijn :Braakven nrs. 1, 15,114.

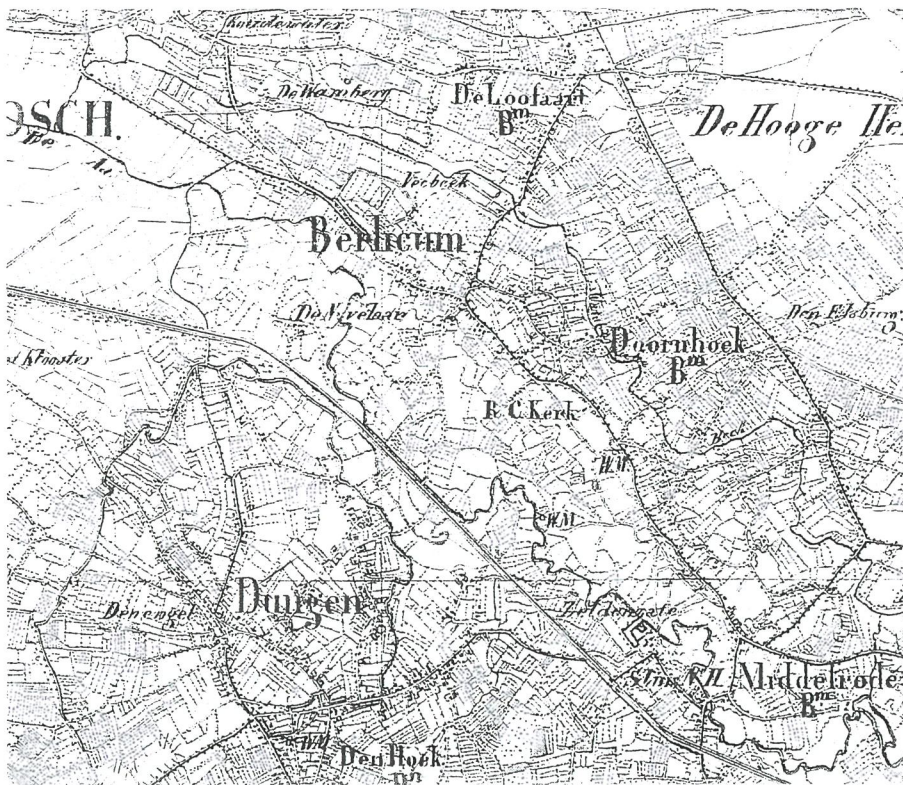
Er bevinden zich binnen het gebied van Berlicum-noord geen rijksmonumenten.

3.2 Ruimtelijke opbouw

De hoofdas van het dorp is parallel gelegen aan de Aa en wordt gevormd door de straten Hoogstraat en Kerkwijk. Eigen aan de lintakkerdorpen zijn de straten loodrecht op deze as. Deze vormen een verbinding met de voormalige heide- en woeste gronden met de verspreid gelegen hoevegebieden. Deze hiervoor geschetste principiële opbouw van het lintakkerdorp is nog duidelijk terug te vinden. Tevens is deze opbouw in het verleden steeds leidraad geweest voor de uitgroei van de kern Berlicum.

De wijk Berlicum-noord bestaat feitelijk uit vier afzonderlijke buurten en een bedrijventerrein. Het gaat hierbij om de buurten:

- De Onderstal;
- Braakven-west;
- Braakven-oost;
- De Beek;
- Bedrijventerrein De Ploeg.



Kaart Berlicum ca. 1850; Historische Atlas Nederland, schaal 1 : 50.000



Kaart Berlicum ca. 1990; Topografische Dienst, schaal 1 : 50.000

3 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE

In dit hoofdstuk wordt een kort overzicht gegeven van de ruimtelijke en functionele analyse van Berlicum-noord. Tevens wordt naar aanleiding van een analyse van de beleidsstukken en gesprekken met medewerkers van de gemeente per aspect kort ingegaan op het huidige beleid van de gemeente Sint-Michielsgestel.

RUIMTELIJKE ANALYSE

3.1 Historische ontwikkeling

Het dorp Berlicum is ontstaan op de scheidslijn tussen de hoge (en droge) en de lage (en natte) gronden.

Het plangebied is een deel van de overgangszone tussen de dekzandrug waar Berlicum op ligt en het stroomdal van de Wambergse Beek.

Vanouds is de structuur van het dorp een lintstructuur, met een centrale as die noordwest-zuidoost loopt. De eerste ontwikkelingen van het dorp hebben aansluitend hierop plaatsgevonden. Daardoor ontstond er een structuur van parallelstraten, een zgn. lintakkerdorp. De nieuwere uitbreidingen aan de noord- dan wel de zuidzijde hebben eigenschappen van het omringende landschap overgenomen. Aan de noordzijde van Berlicum-noord overheersen de rechte lijnen, die ingegeven zijn door de landschapsstructuur met zijn grote open ruimten.

Het gebied is een overgangszone tussen de oorspronkelijke lintbebouwing en het wijdse landschap te noorden daarvan. De wijdheid is het gevolg van de ruilverkaveling.

Door de provincie Noord-Brabant is een cultuurhistorische inventarisatie verricht naar de in Berlicum aanwezige historische bebouwing (MIP, juni 1990). De volgens het MIP aangegeven cultuurhistorische waardevolle panden welke binnen het plangebied zijn gelegen zijn :Braakven nrs. 1, 15, 114.

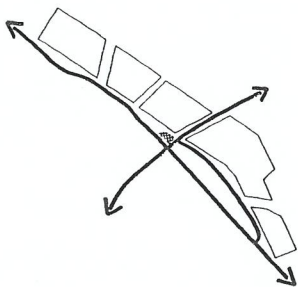
Er bevinden zich binnen het gebied van Berlicum-noord geen rijksmonumenten.

3.2 Ruimtelijke opbouw

De hoofdas van het dorp is parallel gelegen aan de Aa en wordt gevormd door de straten Hoogstraat en Kerkwijk. Eigen aan de lintakkerdorpen zijn de straten loodrecht op deze as. Deze vormen een verbinding met de voormalige heide- en woeste gronden met de verspreid gelegen hoevegebieden. Deze hiervoor geschetste principiële opbouw van het lintakkerdorp is nog duidelijk terug te vinden. Tevens is deze opbouw in het verleden steeds leidraad geweest voor de uitgroei van de kern Berlicum.

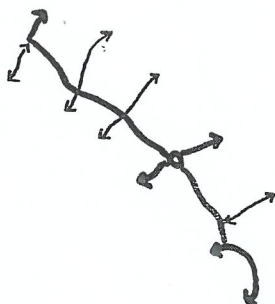
De wijk Berlicum-noord bestaat feitelijk uit vier afzonderlijke buurten en een bedrijventerrein. Het gaat hierbij om de buurten:

- De Onderstal;
- Braakven-west;
- Braakven-oost;
- De Beek;
- Bedrijventerrein De Ploeg.



Deze zijn met elkaar verbonden via de interne route Nederhof - Braakven - Pastoor van de Boomstraat - De Ploeg. Via doorsteken/korte verbindingen zijn ze verbonden met de oude hoofdassen Hoogstraat - Kerkwijk - Sassenheimseweg en Werststeeg. Een groot deel van de wijk is gelegen in de nabijheid van het centrum van Berlicum. De buurten binnen de wijk hebben elk hun eigen karakteristieke uitstraling en beleving.

In het dorp Berlicum lopen alle interne en externe hoofdrelaties langs het lint Hoogstraat - Kerkwijk - Sassenheimseweg. Het hoofdverkeerssysteem wordt nagenoeg geheel door de hoofdopbouw van de kern gedragen. Na de tweede wereldoorlog zijn ten noorden van de hoofdas Hoogstraat/Kerkwijk de uitbreidingen gerealiseerd. Daarbij zijn een aantal parallel aan de hoofdas lopende straten en dwarsverbindingen ontstaan. Deze vormen samen de interne hoofdrelaties van de woongebieden. De inrichting en verblijfskwaliteit binnen de wijk Berlicum-noord is van wisselend niveau. In algemene zin wordt geconstateerd dat het stratenpatroon niet bijdraagt aan een onderlinge samenhang tussen de buurten.



Ten aanzien van het groen kennen de woonbuurten en het bedrijventerrein geen onderlinge ruimtelijke samenhang. Het groen wordt gekenmerkt door versnippering. Behoudens het gedeelte De Onderstal heeft het gebied van Berlicum-noord geen groene uitstraling. Er is veel verharding toegepast op plekken waar het ogenschijnlijk niet nodig is. In het recente verleden zijn in de Pastoor van de Boomstraat bomen gekapt welke overlast veroorzaakten naar de aangrenzende woningen en nieuwe kleinere bomen herplant. In andere straten ontbreken bomen of is sprake van te kleine boomsoorten welke niet passen bij het ruime profiel van de straat en/of geen continu laanbeeld geven.

Op de hoek Braakven/Jupiterstraat/Marsstraat bevindt zich een groen driehoekig plein op de kruising van twee belangrijke lijnen in het plan, Nederhof - Braakven - Pastoor van de Boomstraat en de Marsstraat - Werststeeg. Rondom het plein en ook richting het centrum van Berlicum, is enige concentratie van voorzieningen aanwezig. Geconstateerd wordt dat deze plek zich in functioneel en ruimtelijk opzicht onderscheidt van zijn omgeving. Het is tevens een sfeervolle plek, die zijn karakter ontleent aan de oude bomen.

3.2.1 De Onderstal Ontsluiting

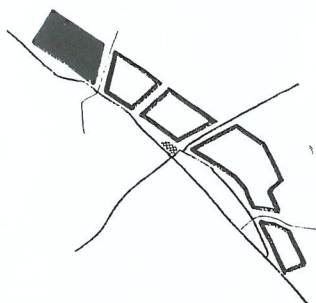
De verkeersopzet van de buurt herkent zich in een gesloten stratenpatroon, met korte rechtstanden en gebogen lijnen. De openbare ruimte is rustig en eenvoudig ingericht. Het profiel van de woonstraten is relatief smal, met een (gebakken) klinkerverharding, met veelal een groene berm. Het geheel is een fraaie dorpse inrichting.

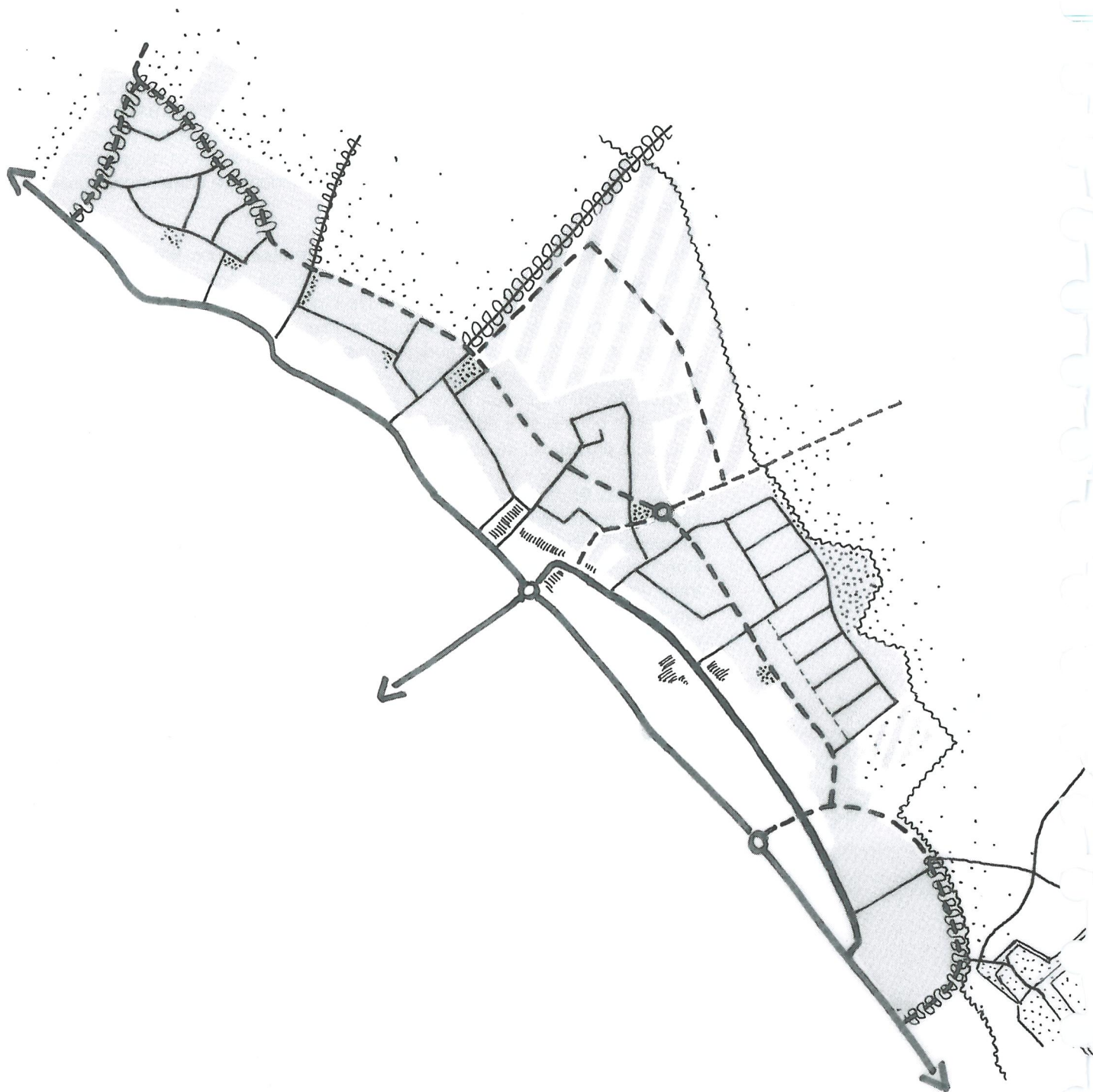
Bebouwing

De Onderstal is een buurt met grotendeels ruime vrijstaande woningen en villa's met veel privacy, op redelijke ruime percelen. Het heeft een open verkaveling en het geheel heeft een dorpse uitstraling.

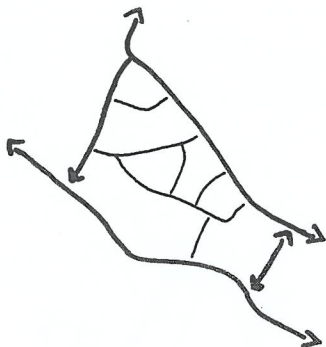
Karakteristiek in het gebied is het complex met de brede kleine woningen uit de vijftiger jaren op de hoek Veedijk-Nederhof. Bij deze woningen is een rommelig achterterrein.

Het gebied heeft een open rand met het buitengebied, waarbij redelijk veel uitzichten en relaties met het buitengebied bestaan. Er bestaat door de druk van het bebouwen van de open plekken gevaar voor het dichtslippen van deze open rand.





Ruimtelijke opbouw



Groen

In De Onderstal manifesteert het groen zich voornamelijk in de bermen met daarin moeraseiken, welke zeer beeld- en sfeerbepalend zijn voor de buurt. De groene uitstraling van de buurt wordt ook mede bepaald door het lommerrijke groen in de tuinen.

Er bevinden zich binnen de buurt twee groene pleinen: aan de Hof van Berle en aan het Postpad.

Het plein aan de Hof van Berle is een open groene ruimte omzoomd door grote bomen. Door een gebrekkige afscheiding wordt het plantsoen dikwijls bereden door auto's. Het groene plein aan het Postpad is qua karakter anders. Veel intiemer met een speelplek en door een haag omzoomd.

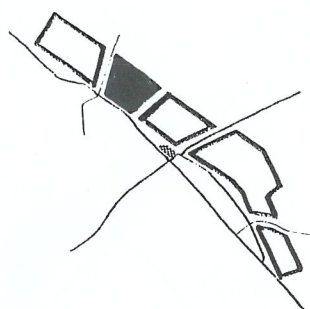
3.2.2 Braakven-west

Ontsluiting

De verkeersopzet van de buurt is simpel en duidelijk en bestaat uit afwisselend lange rechte en korte straten.

De interne ontsluiting bestaat uit drie wegen welke uitkomen op het centraal in buurt gelegen driehoekig pleintje.

De Braakven is een oude dorpsstraat met een stenig profiel. Naar het noorden toe wordt de straat meer een laan, met groene bermen, aansluitend aan de Nederhof.



Bebouwing

Het is een buurt met een redelijk open verkaveling, redelijk open vanwege het doorzicht en de kontakten naar en met het buitengebied.

De oriëntatie van de bebouwing is enerzijds gericht op de randen van het gebied en anderzijds meer naar binnen op het groene pleintje aan de Neptunusstraat.

Het is een buurt met overwegend vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Met name langs de rand met het buitengebied bevinden zich overwegend vrijstaande woningen en in de Neptunusstraat halfvrijstaande woningen.

Het terrein van de gemeentewerf aan de Apollostraat is een dissonant vanwege de functie en de uitstraling op de omgeving.



Groen

Voor deze buurt beperkt de groenvoorziening zich grotendeels tot kleine bomen in parkeerstroken. Langs de Braakven is in het noordelijk deel een beplante berm met verspreid enkele bomen. In het centrum van de buurt is een driehoekig plein gesitueerd met een stenige inrichting. De overige wegen hebben een stenige uitstraling. De overwegend diepe voortuinen bepalen een enigszins groen beeld van de buurt. Aan de open noordoostrand is vrij zicht op het buitengebied.

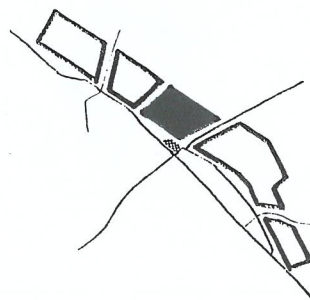
3.2.3 Braakven-oost

Ontsluiting

De verkeersopzet van de buurt is simpel en duidelijk. Afwisselend lange rechte straten en korte straten. De wegen zijn georiënteerd naar het centrum.

De buurt ligt ingesloten tussen het centrum van Berlicum en de nieuwe uitbreiding Schuurkerkpad.

Het Apolloplein vormt met de Apollostraat een belangrijke verbinding met het dorp, en is tevens de schakel tussen west- en oost-Braakven. Het nieuw te ontwikkelen woongebied Schuurkerkpad wordt hierop aangesloten.



Op de hoek Braakven–Jupiterstraat–Marsstraat bevindt zich een groen driehoekig pleintje. Het pleintje gaat over in een ruimtelijk minder bepaalde wegcruising, waarin de rotonde ligt. Bij elkaar zijn het pleintje en de rotonde belangrijke herkenningspunten in het dorp.

De Oude Pastorieweg is een afwijkend element binnen de rechte opbouw van de wijk.

Bebouwing

Braakven-oost is een woonbuurt met overwegend vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Met name langs de randen met het buitengebied zijn voornamelijk vrijstaande woningen. In de Venusstraat en Marsstraat zijn aaneengesloten woningen.

Groen

Voor Braakven-oost beperkt de groenvoorziening zich grotendeels tot kleine pleinen in parkeerstroken (niet overal). Het Braakven is een straat met een stenig profiel, en met overwegend ondiepe voortuinen. Met name als gevolg van de beperkte afmetingen van de zij- en voortuinen heeft de buurt een stenige uitstraling.

Op een enkel plekje bevinden zich wat diepere voortuinen. Met name op die plaatsen ontstaat daardoor een enigszins ruime aanblik en groene sfeer.

Het Apolloplein heeft een belangrijke functie als groene plek voor de buurt en als speelplek (basishalveld). Het plein functioneert als zodanig goed.

3.2.4 De Beek

Ontsluiting

Het woongebied De Beek is een wijk uit de 70-er jaren, met een heldere verkeersopzet, met een orthogonaal stratenpatroon. Een lus bestaande uit De Beekstraat, Groeskant en in het midden het Rietveld zorgen voor de verdeling van het verkeer over de wijk. Deze wegen zijn iets breder uitgevoerd met begeleidend formeel groen er langs.

De overige straten zijn allemaal woonstraten. Een niveau lager is het Repenpad dat de kortsluiting vormt voor de woonstraten in het zuidoostelijke deel van de wijk. Het heeft een semi-openbare functie vanwege de aanliggende garages en het ontbreken van voorkanten van woningen.

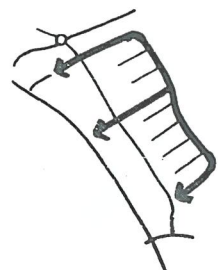
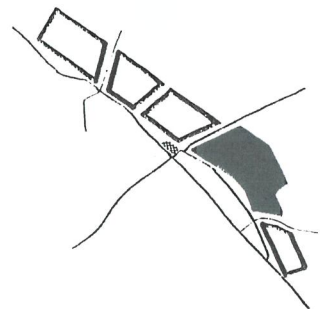
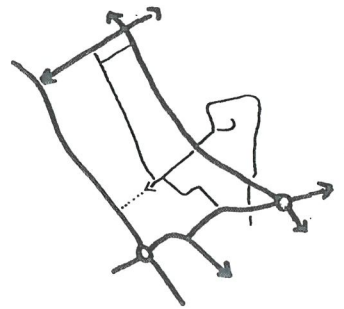
Vooral in het noordoostelijk deel van de buurt zijn een aantal woonstraten gericht op het buitengebied. Daar bevinden zich ook de relaties en het uitzicht op het buitengebied.

Het profiel van de woonstraten is relatief breed en geheel verhard. Het karakter van de straat is daardoor sterk afhankelijk van de groene aankleding van de aanliggende voortuinen.

Langs de middelste ontsluitingsroute, in het midden van het gebied, is tevens een zuidwest / noordoost lopende as aanwezig (Torenstraat- Rietveld). Deze as vormt een verbinding tussen de groene ruimte (met het park en dierenweide Kwetterbeekje) en de kerk en het gemeenschapshuis in het centrum van Berlicum.

Bebouwing

De verkaveling in de buurt is niet erg ruim in verhouding tot de woningen. Er is optimaal gebruik gemaakt van de grond. Aan de noordzijde van de buurt is een strook met ruimere woningen op een ruime verkaveling, aansluitend aan het buitengebied. Karakteristiek voor deze buurt is het hoefijzervormig patroon.



Dat betekent o.a. dat alle woonblokken aan de Groeskant gesloten zijn en aan de kant van de Klaverdries en Repenpad open. In het gebied tussen Rietveld en de Moeshof bevindt zich aaneengesloten bebouwing in strokenverkaveling. Ook aan de Sint Jorisstraat en in de Pastoor van de Boomstraat in het deel ten zuidoosten van de Torenstraat vinden we aaneengesloten bebouwing. In laatstgenoemde gedeelte vinden we ook een complex bejaardenwoningen aan het groene plein. Het heeft een gave verschijningsvorm.

Op het binnenterrein gelegen tussen de Pastoor van de Boomstraat – Sint Jorisstraat – Doornhoek bevinden zich het gebouw van de lokale omroep en een aantal garageboxen. Deze garageboxen worden deels gebruikt voor andere doeleinden dan voor het stallen van auto's. Het terrein heeft als geheel geen goede staat van onderhoud en vanwege de achterafligging en de smalle entree moeilijk bereikbaar.

Groen

In De Beek is weinig groen aanwezig in de openbare ruimte. Het zijn vooral straten met ruime stenige profielen, met een niet dorpse asfaltverharding. Langs de hoofdwegen is een bescheiden onregelmatige laanbeplanting aanwezig. Voor het overige beperkt het groen zich tot een beplante berm langs de Pastoor van de Boomstraat en een groen pleintje met een speelplek nabij de bejaardenwoningen.

Vervolgens een fraaie groenstrook aan de noordzijde van het gebied gelegen langs de Wambergische Beek, waarin zich een speelterrein en dierenweide bevindt. Deze Wambergische Beek is een onderdeel van het beekdalcomplex van de Aa. De Beek is van betekenis voor de waterhuishouding van het gebied. In ruimtelijk opzicht heeft De Beek momenteel geen betekenis, wel als groenelement. De voor- en zijtuinen zijn merendeels van beperkte omvang, hetgeen de stenige uitstraling verder versterkt.

Positief is dat op een aantal plaatsen het groene buitengebied de wijk binnendringt, en de landelijke ligging ervaren kan worden.

3.2.5 Bedrijventerrein De Ploeg

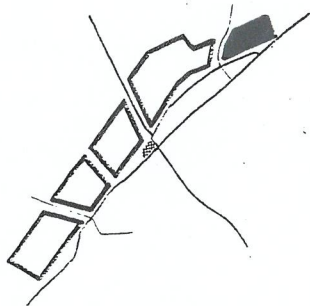
Ontsluiting

Het bedrijventerrein wordt gekenmerkt door een eenvoudige verkeersopzet met een gebogen hoofdweg De Ploeg en een korte rechte tussenstraat De Nieuwe Ploeg. De Ploeg is een rondweg om het bedrijventerrein heen en is in feite de drager van het gebied en vormt een duidelijke begrenzing van het terrein aan de noordzijde. Het terrein is op twee punten ontsloten.

De inrichting en verblijfskwaliteit van de openbare ruimte is overwegend goed. De aansluiting van de Groenstraat op de Milrooijseweg is een onduidelijke verkeerssituatie, vanwege de vreemde lus die gevolgd moet worden alvorens op deze straat aan te kunnen sluiten.

Bebouwing

Bij het bedrijventerrein De Ploeg is een landelijk-ambachtelijk bedrijvengebied. Er is een aan de sfeer van het dorp aangepast werkterrein, dat door de aanwezigheid van bedrijfswoningen aan de straatzijde een kleinschalig en verzorgde uitstraling heeft. Er is daarbij aan de zijde van De Ploeg overwegend sprake van een goede overgang en presentatie naar het buitengebied. Ook De Nieuwe Ploeg heeft door de kleinschaligheid een verzorgde uitstraling. Aan De Ploeg vinden we een aantal plekken waarbij deze sfeer niet aanwezig is. Daar is de opslag zichtbaar vanaf de straat, hetgeen een rommelige uitstraling geeft naar de straatzijde. Op de hoek van de Groenstraat en de Milrooijseweg bevindt zich grootschalige bebouwing welke als storend ervaren wordt, vanwege de grootte, de schaal en de visuele uitstraling.



Groen

De bestaande groenstructuur uit zich hierbij in een wat onregelmatige laanbeplanting van de straat De Ploeg (hoofdweg). De tussenstraat De Nieuwe Ploeg is ingericht met een eenvoudig profiel met groene bermen met bomen.

FUNCTIONELE ANALYSE

3.3 Algemeen

Wonen komt als belangrijkste /voornaamste functie voor, waarbij vervolgens een beperkt aantal andere functies voorkomen. Op de als bijlage 1 toegevoegde Inventarisatiekaart Bestaande Functies is de situering ervan aangegeven.

3.4 Bebouwd gebied

3.4.1 Wonen

Wonen is in het plangebied de belangrijkste functie. Het komt hoofdzakelijk als een zelfstandige functie voor en beperkt als mengvorm (met winkels, bedrijven etc.). De mengvorm komt eveneens voor op het bedrijventerrein De Ploeg.

In het gebied De Onderstal zijn overwegend ruime vrijstaande woningen en villa's. Aan de oostzijde van de Nederhof op de aansluiting met Braakven bevinden zich een aantal aaneengebouwde woningen.

In Braakven bestaat de woonbebouwing voornamelijk uit twee-onder-een-kapwoningen, afgewisseld met vrijstaande woningen. Met name langs de rand met het buitengebied zijn vrijstaande woningen. In de Venusstraat en de Marsstraat is aaneengesloten bebouwing aanwezig.

Het gebied Beek bestaat voor een groot gedeelte uit twee-onder-een-kapwoningen. Aan beide zijden van de Groeskant bevinden zich overwegend vrijstaande woningen. Aan het deel Pastoor van de Boomstraat ten oosten van de Torenstraat is aaneengesloten bebouwing aanwezig, evenals aan de St. Jorisstraat. Bejaardenwoningen in aaneengesloten sfeer bevinden zich met name aan het groene pleintje aan de Pastoor van de Boomstraat en het gebied tussen Rietveld en Moeshof

De woonfunctie is op de Inventarisatiekaart Bestaande Functies (Bijlage 1) niet nader aangeduid. Het betreft in feite de resterende bebouwing binnen het plangebied.

Voor het karakter van het plangebied is het van belang dat de woonfunctie behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. De gemeente geeft daarbij voorkeur aan inbreidingslocaties. Voor een aantal plekken is een inbreiding met woningen mogelijk. Met name wordt gedacht aan een (reeds in voorbereiding zijnde) invulling op het terrein van de huidige gemeentewerf aan de Apollosstraat en in de verre toekomst aan het gebied ten oosten van de Beekstraat. Vervolgens is op een aantal plekken de fysieke ruimte aanwezig voor de bouw van enkele woningen op particuliere gronden.

Verbeteren van de kwaliteit van het wonen kan plaatsvinden door enerzijds een gedifferentieerd aanbod, anderzijds door het terugdringen van de snelheid van het autoverkeer middels het versterken van de openbare ruimte en een beperking van de verkeersruimte voor het autoverkeer.

3.4.2 Detailhandel

Er bevinden zich in het plangebied een aantal kleinschalige winkels, in combinatie met woningen. Het gaat om een schoonheidssalon, een beddenspeciaalzaak, een tapijthandel, een natuursteenhandel, een winkel voor handenarbeid-artikelen en een winkel voor huishoudelijke artikelen. De concentratie van winkels aan het Mercuriusplein is net buiten het plangebied gelegen. Wat in het plangebied aanwezig is, is van ondergeschikte betekenis.

In de beleidsnotitie en het bestemmingsplan 'Centrum Berlicum' wordt uitgegaan van concentratie van detailhandel in het centrumgebied. Voor gebieden daarbuiten betekent dat, handhaving van bestaande detailhandel, waarbij geen nieuwe initiatieven buiten het centrum meer worden voorzien. Voor Berlicum-noord betekent dat, dat de bestaande winkels positief worden bestemd met een lichte uitbreidingsmogelijkheid. Er worden geen nieuwe initiatieven toegelaten.

3.4.3 Horeca

Er bevindt zich binnen het plangebied een café met cafetaria en zaalverhuur gelegen aan de Braakven 79, op de hoek met de Oude Pastorieweg. Het bestaande horecabedrijf valt binnen het 'Besluit Horecabedrijven Milieubeheer'. In dat kader heeft ook een toetsing plaatsgevonden. Daaruit is voortgekomen dat er geen hinder wordt ondervonden.

Het huidige beleid van de gemeente is er op gericht de bestaande horecavestigingen te handhaven. Er wordt een consolidatiebeleid nagestreefd. Binnen het plangebied worden geen nieuwe horecabedrijven toegestaan. Ook de ontwikkeling van harde horeca (disco etc.) wordt niet toegestaan.

3.4.4 Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen, binnen het plangebied beperken zich tot de studio van de locale omroep aan de Pastoor van de Boomstraat en de (te verplaatsen) gemeentewerf aan de Apollostraat. Er bevinden zich binnen het plangebied geen maatschappelijke voorzieningen in de vorm van: scholen, sociaal-culturele voorzieningen, medische voorzieningen, ouderenhuisvesting, kerken, begraafplaatsen, sportvoorzieningen en overheidsinstellingen. Deze zijn wel op korte afstand aanwezig in het nabijgelegen centrum van Berlicum.

Ten oosten van het plangebied is Sportpark De Brand gesitueerd. Het sportpark heeft een functie voor de dorpen Berlicum en Middelrode. Kenmerkend is de losse ligging ten opzichte van de kernen omsloten door agrarisch gebied. Aandachtspunt voor deze situatie is dat de verbindingen vanuit de woongebieden naar het sportpark veilig zijn, met name voor het langzaam verkeer. Voor wat betreft sociale veiligheid, het gevoel van veiligheid, gaat het hierbij om een begeleiding van routes met woningen zodat er zicht op deze routes aanwezig is. Anderzijds, als het gaat om de fysieke veiligheid, is de routing via het bedrijventerrein De Ploeg van belang. De huidige situatie is redelijk. Het gevaar bestaat dat dit bij een verdere intensivering c.q. uitbreiding van De Ploeg om kan slaan.

Net buiten het plangebied is aan de Hoefse Vonder een overdekt zwembad gelegen. Aandacht is nodig vanwege het druktebeeld (parkeeroverlast, verkeerdrukke). Het druktebeeld heeft een negatief effect voor de woonwijk en dient niet verder toe te nemen. Bij een eventueel verzoek voor verdere uitbreiding/intensivering van deze functie is het noodzakelijk een structurele parkeeroplossing op eigen terrein te realiseren.

Op het achterterrein van de Pastoor van de Boomstraat is de studio van de lokale omroep gesitueerd, hetgeen een positief effect op de leefbaarheid van deze locatie heeft. Bij de gemeente is een verzoek tot uitbreiding van deze functie ingediend. Indien hieraan wordt meegewerkt betekent dit dat de ruimtelijke uitstraling ter plaatse kan worden verbeterd. De bereikbaarheid van deze locatie vanaf de Pastoor van de Boomstraat dient hierbij te worden verbeterd. Gedacht wordt aan verbeteringen van kwalitatieve aspecten, zoals verlichting, bestrating en bewegwijzering. Een en ander dient te geschieden binnen de bestaande aanwezige fysieke ruimte

Voor het terrein van de gemeentewerf heeft de gemeente reeds een voorstel gemaakt waarin woningbouw wordt voorgesteld.

3.4.5 Kantoren en/of dienstverlening

Kantoren komen voor rond de Bleijendaalseweg. Het betreft hier een architectenbureau en een administratiekantoor, beiden zonder baliefunctie, welke als zelfstandige functie niet passen in een woonwijk. Dienstverlening komt voor in de vorm van een dierenartsenpraktijk aan de Milrooijsseweg. Deze laatste functie is kleinschalig.

Voor wat betreft kantoren kan onderscheid gemaakt worden tussen kantoren met en zonder baliefunctie. In het eerste geval is er sprake van een publiekaantrekkende activiteit en dienen deze kantoren bij voorkeur in het centrum gevestigd te worden.

Kantoren zonder baliefunctie en dienstverlening zijn alleen in combinatie met een woonfunctie toegestaan. Voor het overige zijn kantoren en dienstverlenende activiteiten als aan huis gebonden beroepen (met een maximale oppervlakte) binnen het gehele plangebied toegestaan.

3.4.6 Bedrijven

Bedrijven komen met name voor op het bedrijvengedeelte De Ploeg. Het gaat daarbij om zowel grootschalige bedrijven als om kleine ambachtelijke bedrijven. Het merendeel van de ondernemingen betreft bouwondernemingen. Daarnaast komen enkele auto(gelieerde)bedrijven voor, een constructiebedrijf, een opslag en een tweetal transportbedrijven voor. In het bedrijvencentrum zijn onder meer kantoren en een keukenbedrijf gevestigd.

Buiten het bedrijventerrein De Ploeg komen op verschillende plaatsen nog solitaire bedrijven voor. Deze zijn met name gelegen op de grens met het buitengebied. Het gaat om het bedrijventerrein Nederhof, een bedrijf in optische instrumenten aan de Groeskant (bij woongebied De Beek) en een wegenbouwbedrijf gesitueerd aan De Ploeg, grenzend aan het bedrijventerrein De Ploeg.

De meeste bedrijven zijn gevestigd in combinatie met een woonfunctie.

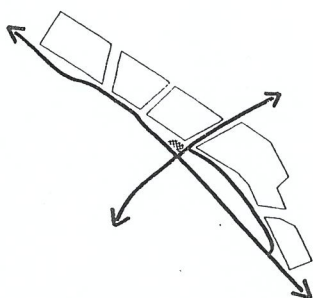
In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele agrarische bedrijven met intensieve veehouderij.

3.5 Onbebouwd gebied

3.5.1 Verkeersontsluiting

De verkeersstructuur van Berlicum is bepaald door de historische lijn Hasseltsedijk- Hoogstraat-Kerkwijk-Milrooijseseweg. Deze vormt als het ware de rug-gengraat van Berlicum, en heeft een belangrijke verdeelfunctie voor het verkeer. De ruimtelijke structuur van Berlicum is dan ook volledig gericht op deze hoofdverbinding.

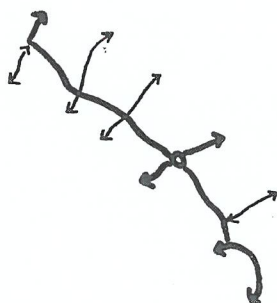
We vinden in het plangebied een aantal wegen die een verbinding vormen met het buitengebied, maar ook een directe aansluiting hebben op de hoofdstructuur. De Werststeeg is daarin de belangrijkste. De andere wegen (Bleijendaalseseweg, Koolhof, Veedijk en Beekstraat) zijn van ondergeschikt belang. Op de kruising Braakven/ Werststeeg/Pastoor van de Boomstraat /Marsstraat ligt een rotonde in combinatie met een driehoekige groene ruimte. Dit is een belangrijk herkenningspunt in het dorp. De parallel aan de hoofdstructuur lopende route (Nederhof-Braakven-Pastoor van de Boomstraat) heeft binnen de wijk een ondergeschikte verdelingsfunctie. De rest van de straten in het gebied zijn woonstraten.



In de bestaande situatie is binnen het plangebied geen duidelijk categorisering in het wegennet af te leiden. De wettelijk toegestane snelheid binnen het plangebied is overal gelijk gesteld met uitzondering van enkele woonpaden. Deze onduidelijke hiërarchie komt duidelijk naar voren in de huidige inrichting en vormgeving van de verschillende wegen in het plangebied.

Verkeersoverlast komt in Berlicum-noord nauwelijks voor. Hierbij wordt opgemerkt dat de verkeersaantrekkende werking van het inpakbedrijf en verhuisbedrijf binnen het plangebied en een door particulieren geëxploiteerd 'zwembad' en een wegenbouwbedrijf net buiten het plangebied gelegen, niet verder toe dient te nemen.

Op straten, met een belangrijke verkeersfunctie, ontstaan veelal problemen op het functionele vlak tussen de stroomfunctie (fietsers, parkeren, doorgaand verkeer). Er bevinden zich evenwel in Berlicum-noord geen wegen met een belangrijke verkeersfunctie, daardoor bestaan er weinig problemen op het vlak van veiligheid. Ook bestaat er geen of weinig conflict tussen langzaamverkeer en doorgaand verkeer.



Zoals in het gemeentelijk Verkeersveiligheidsplan is aangegeven is het uitgangspunt in de ontwikkeling van Berlicum, om de verkeersstromen uit de woonbuurten rechtstreeks, dat wil zeggen niet via andere woonbuurten, te leiden naar de hoofdroute Hasseltsedijk - Hoogstraat - Sassenheimseweg - Milrooijseseweg.

Er wordt gestreefd naar beperking van het autogebruik en stimulering van het langzaam verkeer. Daarnaast zal de overlast van het verkeer worden teruggedrongen door het beperken van (doorgaand) verkeer en herinrichting van de openbare ruimte.

Autoverkeer vanaf het bedrijventerrein De Ploeg dient zo direct mogelijk op de hoofdas te komen. Momenteel wordt de Pastoor van de Boomstraat regelmatig gebruikt voor sluipverkeer.

Er bestaan inmiddels plannen om de straat De Ploeg/Groenstraat rechtstreeks op de Milrooijsseweg aan te sluiten, een en ander in combinatie met de aanleg van de ontsluiting van het bedrijventerrein Milrooijsseweg. Hierdoor is het mogelijk een enigszins verbeterde routing voor het vrachtverkeer van en naar het bedrijventerrein, en een betere routing van en naar het sportcomplex 'De Brand' te realiseren. Mede daardoor zal ook het sluipverkeer uit de Pastoor van de Boomstraat worden verminderd. Bij reconstructie of herinrichting van wegen zal expliciet aandacht geschonken moeten worden aan de ontwerpeisen zoals samenhangend, direct, aantrekkelijk, veilig en comfortabel.

In het kader van het verkeersveiligheidsplan staat een duurzaam veilig verkeerssysteem voorop. Geheel Berlicum-noord valt binnen een verblijfsgebied. Dat wil zeggen dat in het wensbeeld 2010 een 30-km/u-zone zal moeten worden ingericht, dit alles conform de uitgangspunten van 'duurzaam veilig'.

3.5.2 Langzaam verkeer

Kenmerkend zijn het beperkte aantal doorsteken voor specifieke langzaam verkeersroutes vanuit het woongebied die een verbinding vormen met het centrum. Er komen geen aparte fietsroutes of wandelroutes voor binnen het gebied. De verbindingen die er zijn zijn gecombineerd met woon- en ontsluitingsstraten.

Het langzaam verkeer dient te worden gestimuleerd waarbij vooral aandacht moet worden geschonken aan de school-thuis routes. Hiervoor dienen de verbindingen vanuit de woongebieden naar het centrum en de verbindingen met het buitengebied te worden verbeterd. Zoals eerder aangegeven dient ook aandacht te worden gegeven aan de routes vanuit het woongebied naar het Sportpark De Brand.

3.5.3 Parkeren

Parkeren in het gebied vindt veelal plaats op eigen erf en of in de daarvoor beschikbare ruimte binnen het straatprofiel. Op veel plaatsen is zelfs een overdaad aan parkeerplaatsen, vooral omdat het overgrote deel van de woningen parkeergelegenheid op eigen terrein heeft. Er zijn in het plangebied geen geconcentreerde parkeerplaatsen.

Op sommige locaties in Berlicum-noord bestaat een hoge parkeerdruk. Dit geldt met name in De Onderstal als gevolg van het zwembad aan de Hoefse Vonder en nabij de horecagelegenheid aan de Braakven. Voor de rest is er binnen de huidige profielen voldoende ruimte voor parkeren.

Het beleid van de gemeente is er op gericht om parkeren bij de vrijstaande –en halfvrijstaande woningen te laten plaatsvinden op eigen erf. Voor het overige is er parkeerplaatsen binnen de straatprofielen.

3.5.4 Groen en spelen

Binnen het plangebied komen behoudens de groenzone tussen de Groeskant en de Wambergse Beek geen grote groenelementen voor. Deze zone is ingericht met bomen. Het is in feite het enige grote groenelement binnen de wijk. Binnen de zone bevindt zich het 'Kwetterbeekje', bestaande uit een dierenwei en wat speeltoestellen. Het groen vormt een afscherming van het woongebied met het buitengebied.

Kleinere groenplekken zijn gelegen aan het Apolloplein, Hof van Berle, het Postpad en aan de Veedijk.

In principe bevindt zich binnen elke buurt, zij het veelal minimaal van omvang, een groenplek met speelgelegenheid. Deze zijn allemaal op redelijke loopafstand gelegen.

4 VISIE BERLICUM-NOORD

In dit hoofdstuk wordt naar aanleiding van de ruimtelijke en functionele analyse en de analyse van het huidige beleid een visie geformuleerd welke als basis fungeert voor het te vervaardigen bestemmingsplan. Het gaat om een streefbeeld van het plangebied. De visie is te zien als een aanzet tot integraal wijkbeheer. Sommige maatregelen kunnen worden gerealiseerd in het kader van onderhoudsprogramma's of in combinatie met ander plannen en particuliere investeringen, andere ideeën zijn van een langere adem. Dit komt tot uitdrukking in het uitvoeringsschema waarmee dit hoofdstuk wordt afgesloten.

4.1 Ruimtelijke en functionele opzet

4.1.1 De laan als ruimtelijke drager

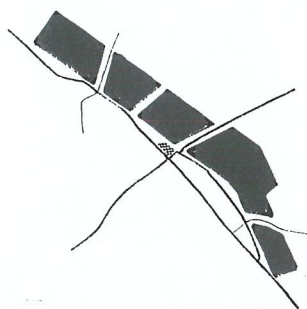
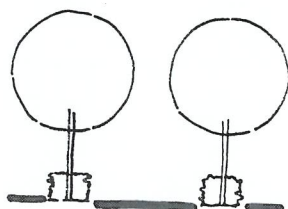
De vier woonbuurten en het bedrijventerrein De Ploeg worden door de aangesloten route Nederhof – Braakven – Past. van de Boomstraat – De Ploeg met elkaar verbonden. De hoofdopzet van het plan kan worden versterkt door deze route op te waarderen tot ruimtelijke drager en daarmee de afzonderlijke buurten aaneen te smeden tot één geheel. Dit element is thans reeds aanwezig, maar is (zoals uit de analyse blijkt) niet duidelijk waarneembaar. Voorgesteld wordt de laan een herkenbaar profiel te geven en daarmee de functie als ruimtelijke drager vorm te geven. Dit betekent niet dat deze route een belangrijke verkeersfunctie krijgt toebedeeld. Het betreft een ruimtelijke ingreep voor een route die een interne verdeelfunctie heeft. Gedacht wordt om langs de gehele route aan weerszijden een bermstrook en een dubbele bomenrij aan te brengen (met bomen in de eerste of tweede grootte = hoogte 10-15 meter). De bermstrook dient een overwegend groene invulling te krijgen met op beperkte plaatsen ruimte voor langsparkeren. Een en ander in relatie tot in de gemeente gehanteerde parkeernormen. Het basisprofiel hiervoor is hiernaast weergegeven.

4.1.2 De woonbuurten als herkenbare eenheden

In de analyse is geconstateerd dat het plangebied is te verdelen in vier afzonderlijke woonbuurten en het bedrijventerrein De Ploeg. Dit gegeven dient benadrukt te worden. Het benadrukken en versterken van de eigenheid van de buurten verhoogt de herkenbaarheid van de buurten afzonderlijk en maakt dat het plangebied te ervaren is als één samenhangend geheel. Deze eigenheid is thans niet duidelijk waarneembaar. Vooral bij een herinrichting van het openbaar gebied kan dit zichtbaar worden gemaakt. De herkenbaarheid kan verder versterkt worden door speciale aandacht voor de vormgeving van de visuele overgangen tussen de buurten. Voorgesteld wordt om aandacht te besteden aan een duidelijke geleiding tussen de buurten. Verder wordt voorgesteld om in elke buurt waar mogelijk te streven naar een centraal gelegen plein als ontmoetingsplek voor de omwonenden. De eigen identiteit van een buurt kan de verbondenheid van de mensen die er wonen met hun omgeving verhogen, als voorwaarde voor betrokkenheid bij het sociale leven in de buurt.

4.1.3 De ontsluitingstructuur

De hoofdontsluiting van het dorp is, zoals bij de analyse is aangegeven, aan de zuidzijde evenwijdig aan het plan gesitueerd. De Marsstraat-Werststeeg, richting Vinkel/Nuland, maakt eveneens deel uit van de ontsluitingsstructuur en doorsnijdt het plangebied wel.



Ter benadrukking van deze route wordt aan weerszijden een bermstrook en een dubbele bomenrij voorgesteld, overeenkomstig het basisprofiel van de laan.

In het kader van het gemeentelijk Verkeersveiligheidsplan (GVVP) is aangegeven dat de verkeersstructuur aanzienlijk wordt gewijzigd met het oog op veiligheid en kwaliteit van de openbare ruimte. Het gehele gebied van Berlicum-noord komt in aanmerking om als 30-km/zone te worden ingericht, met uitzondering van de Werststeeg en De Ploeg. Deze straten zullen fungeren als erf-toegangswegen met de daarbij behorende snelheidsremmende maatregelen. Dit zal echter niet ten koste gaan van de inrichtingskwaliteit van de openbare ruimte. Opgemerkt wordt dat 't Geerken reeds een status als 30 km-gebied heeft.

In het plangebied is overwegend voldoende parkeergelegenheid. De meeste woningen en bedrijven hebben parkeergelegenheid op eigen erf. Daarnaast is voldoende parkeerruimte op straat. Zelfs als de voorgestane herinrichting met groene bermen gestalte heeft gekregen. Binnen het gebied worden geen geconcentreerde parkeerplaatsen voorgestaan.

Waar mogelijk zal de langzaam-verkeersstructuur in de wijk verder worden uitgebreid en de bestaande paden worden gehandhaafd. Hierbij dient rekening te worden gehouden met aspecten van sociale veiligheid.

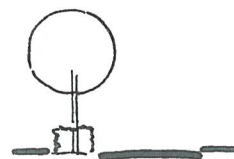
4.1.4 Groene inrichting woonstraten

De huidige verblijfskwaliteit van de openbare ruimte beantwoordt voor een groot aantal woonstraten in het plangebied niet aan wat in een landelijke kern verwacht kan worden. Veel nadruk ligt op de verkeersfunctie van de wegen, waarbij een overdaad aan verharding valt te constateren en weinig groen. Ter verhoging van de verblijfskwaliteit en het benadrukken van de landelijke situering en het hiërarchisch onderscheid van de woonstraten met de hoofdwegen, wordt een wijziging van het straatbeeld voorgesteld volgens het hiernaast weergegeven basisprofiel. Het idee is aan een zijde een groene berm te introduceren met één bomenrij met een boomgrootte in de derde orde (hoogte tot 8 meter). Een en ander in overeenstemming met de gemeentelijke parkeernormen. Een herinrichting van de openbare ruimte is wenselijk waarbij de beschreven karakteristiek verder zal worden ontwikkeld en ondersteund. Bij de herinrichting is het van belang dat er een samenhangend geheel binnen de buurten ontstaat. Hierbij zal met name de huidige (asfalt)bestrating dienen te worden aangepast aan de toegekende verblijfsfunctie.

Het voorgestelde straatbeeld zal vanwege de hoge investeringen niet ineens gerealiseerd kunnen worden. Het gaat om een eindbeeld dat in een langere periode gerealiseerd kan worden, bij voorkeur gekoppeld aan de gemeentelijke onderhoudsprogramma's voor de riolering en het openbaar gebied.

4.1.5 Het accent

De kruising van de laan (Braakven) en de hoofdontsluiting (Marsstraat – Werststeeg) vormt het ruimtelijke en functionele zwaartepunt in het plan. Ook de directe nabijheid van het centrum van Berlicum is hier van belang. Voorgesteld wordt de vormgeving van deze plek als stedenbouwkundig accent verder te versterken, met name het driehoekig parkje dient hierin een rol te spelen. Tevens is het voorstelbaar dat naast het wonen hier andere functies mogelijk zijn. Te denken valt aan huis verbonden beroepen en bedrijven, nevens geschikt aan wonen. Detailhandel is uitgezonderd.



4.1.6 Relatie buitengebied

Het plangebied wordt aan de noordgrens merendeels begrensd door het buitengebied en door het woongebied in aanleg Schuurkerkpad. Het is van wezenlijke betekenis om de landelijke ligging van het plangebied maximaal mogelijk ervaarbaar te houden. De bestaande zichtrelaties dienen gehandhaafd te blijven en waar mogelijk te worden benadrukt.

4.1.7 Landschapszone Wambergse Beek, recreatieve route

Direct ten noorden van het plangebied en deels erbinen is de Wambergse beek gesitueerd. Zoals in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan buitengebied en het plan voor het nieuwe woongebied Schuurkerkpad is aangegeven is het voornemen de Wambergse Beek te transformeren als landschapszone. Ook de recreatieve betekenis in de vorm van wandel- en fietsroute kan hierbij worden versterkt.

Voor het plangebied betekent dit dat het park aan De Groeskant een bijzondere functie heeft. Gezien de ligging vormt het namelijk een groene schakel tussen het woongebied en de landschapszone, met een bijzonder recreatieve verblijfskwaliteit. Het groen dient integraal onderdeel te zijn van de buurt en ook als zodanig bereikbaar te zijn. Voorstelbaar is dat gecombineerd met de aanleg van een bergingsbezinkbassin (BBB) de inrichting van het parkje wordt opgeknapt.

4.1.8 Relatie centrum

Een belangrijk gegeven is de situering van het plangebied in de directe nabijheid van het centrum van Berlicum. Met name de woonbuurten Braakven-oost en het zuidelijk deel van woonbuurt De Beek zijn hier nadrukkelijk op gericht. Deze situatie dient te worden gehandhaafd. In het algemeen zal worden gezorgd voor goede verbindingen voor het langzaam verkeer.

4.1.9 Voortuinen

Gezien het geconstateerde stenige beeld in grote delen van het plan wordt voorgesteld om de afmetingen van voortuinen en tuinen op hoeken van wegen niet verder te verkleinen. Het groene beeld van de woongebieden wordt namelijk in een belangrijke mate bepaald door de voortuinen.

De huidige mogelijkheden in de vigerende bestemmingsplannen 'Kom Berlicum' en 'De Beek, 1^e herziening' voor het bouwen van carports, en uitbouwen aan de voorzijde van de woningen, dienen als basis voor het nieuwe bestemmingsplan. Bezien zal worden op welke wijze en in welke mate dit vertaald kan worden in een bestemmingsplanregeling.

In geval bermen langs wegen en andere groenstroken in gebruik zijn of worden gegeven als particuliere tuinen, dienen deze qua inrichting en sfeer bij het openbaar gebied te blijven horen. Dit betekent geen afscheidingen en heesters, maar wel bijvoorbeeld gazons of het intact laten van de bermen. Uitgangspunt dient te zijn dat deze gronden niet verkocht worden aan particulieren. Dit om als gemeente greep te houden op het in stand houden en versterken van de groene, dorpse verschijningsvorm van het plangebied.

4.1.10 Wonen

De gemeente streeft een gedifferentieerd aanbod van woningen na teneinde de woonkwaliteit te verbeteren. Nieuwbouw vindt zoveel mogelijk plaats door inbreiding. De inbreidingen dienen aan te sluiten op de gewenste ruimtelijke opbouw en deze zelfs te versterken.

Gekoppeld aan de woonfunctie zijn beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten die geen afbreuk doen aan de woonfunctie mogelijk. Afhankelijk van de grootte van de percelen (zoals bijvoorbeeld in De Onderstal) wordt een variatie in de toegestane omvang voorgestaan.

In het woongebied zijn er op verschillende plekken kansen voor inbreiding binnen de stedenbouwkundige structuur. Verwezen wordt naar de beschrijving per gebied, waarin nader op deze plekken wordt ingegaan. Andere, veelal groene plekken in de woongebieden, komen vanwege hun functie en kwaliteit niet voor bebouwing in aanmerking. In totaal gaat het om circa 10 woningen in bestaand woongebied. Met uitzondering van gemeentewerf gaat het om mogelijkheden op gronden in particulier eigendom. Uitbreiding vindt de komende jaren geconcentreerd plaats in Schuurkerkpad.

Gezien het volkshuisvestingsprogramma en het accent koop in de eerste fase van Schuurkerkpad moet daarbij de bouw van woningen ten behoeve van onder meer senioren en (andere) kleine huishoudens overwogen worden.

In de ontwerp Structuurvisie Sint-Michielsgestel is ten noorden van Braakven west een zoekgebied toekomstig woongebied en ten noorden van bedrijventerrein De Ploeg een zoekgebied toekomstig bedrijventerrein aangegeven. Vanwege de lange termijn en grote mate van onzekerheid wordt in voorliggend plan hiermee nog geen rekening gehouden. Dit betekent dat de huidige situatie als open agrarisch gebied uitgangspunt vormt voor de beleidsvisie van Berlicum noord.

Een ander aspect is dat woningen geschikt dienen te zijn voor senioren en gehandicapten. Dit kan door binnen de huidige bestemming een verruiming van de gebruiksmogelijkheden voor inwoning mogelijk te maken. Verder kan in sommige gevallen woningsplitsing mogelijk worden gemaakt. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente, met name wat betreft de beschikbare woningbouwcontingenten, maar ook de gewenste woningvoorraad (zodat bijvoorbeeld woningen waarin tekorten bestaan hiervan kunnen worden uitgesloten). Ook dient bij elke aanvraag de ruimtelijke inpasbaarheid en de parkeersituatie te worden beoordeeld.

4.1.11 Voorzieningen

Voor de detailhandel geldt dat uitbreiding van bestaande bedrijven en winkels buiten het centrumgebied wordt beperkt en nieuwvestiging niet is toegestaan. De bestaande (winkel)vestigingen binnen het plangebied van enige omvang zullen indien geen onacceptabele uitstraling veroorzakend, positief worden bestemd.

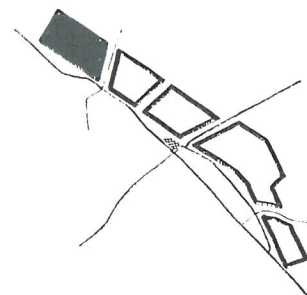
4.2 Visie per gebied

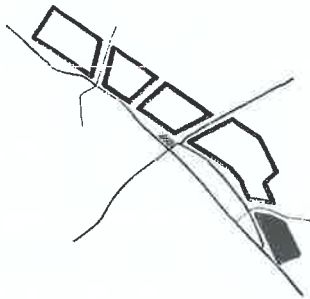
4.2.1 De Onderstal

De verschijningsvorm van de woonbuurt De Onderstal beantwoordt reeds aan de gewenste groene uitstraling. De aanwezige laanbeplanting kan verder worden gecombineerd en langs het Postpad kan eveneens boombeplanting worden aangelegd.

Op een tweetal locaties is de fysieke ruimte aanwezig voor de bouw van een nieuwe woning, in aansluiting op de aanwezige structuur.

Het zicht op het buitengebied dat op enkele plaatsen nog aanwezig is dient te worden gehandhaafd, dit betekent dat de open plekken in de straatwand niet mogen worden ingevuld met woningen. De weilanden zijn in eigendom van de gemeente. In een ervan zal een bergingsbezinkriool worden aangelegd. Voorstelbaar is dat met de aanleg hiervan eveneens de groeninrichting geschikt wordt gemaakt ten behoeve van de buurt.





4.2.5 De Ploeg

Het bedrijventerrein De Ploeg functioneert goed en wordt in het algemeen gesteld optimaal benut. Van een grote revitalisatie of herstructurering, zoals bijvoorbeeld het groeperen van bedrijvigheid, hoeft niet uitgaan te worden. Wel zijn enkele kleine verbeteringen mogelijk.

De laanbeplanting langs De Ploeg kan gecompleteerd te worden als ondersteuning van de ruimtelijke drager. Bekeken zal worden of er een ander type lage beplanting gewenst is vanwege de veelvuldig voorkomende woonfunctie aan de straatzijde bij de bedrijven.

Het zicht op de binnenterreinen kan worden weggenomen door het gewenste beeld, aan de voorzijde woningen met daarachter de bedrijven, langs de wegen op het bedrijventerrein door te zetten, dan wel middels visueel afschermerende groenaanleg. Gedacht wordt aan het verder opvullen van gaten in de woonbebouwing met bedrijfswoningen. Gedacht wordt aan het verder opvullen van gaten in de woonbebouwing, c.q. containering van het groene dorpse karakter. In totaal gaat het om ca. 4 woningen. Op De Ploeg is met name tussen twee aannemersbedrijven (B14, huisnr. 14 en B13, huisnr. 13) nog ruimte is voor één of twee woningen. Verder is ruimte aanwezig op de Nieuwe Ploeg, de verdeelweg, voor twee bedrijfswoningen (perceelsnr. 9, 11).

Veel aandacht zal gegeven dienen te worden aan de wandvorming naar de Milrooyseweg. Aan de voorzijde ontstaat na de genoemde reconstructie van de kruising, in combinatie met de aanleg van de ontsluiting van het bedrijventerrein Milrooyseweg, ruimte voor uitbreiding van de bebouwing. De bedrijven dienen zich naar deze weg te presenteren, waarbij met name aandacht geschonken dient te worden aan een schaalgrootte die past bij het dorpse/landelijke beeld van Berlicum.

Hiertoe is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat dient als handleiding voor deze toekomstige ontwikkeling. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage aan de toelichting bijgevoegd.

5 RANDVOORWAARDEN

Het bestemmingsplan biedt een kader voor de bestaande ruimtelijke en functionele gegevens. Op sommige plaatsen zijn beperkte ontwikkelingen mogelijk. In de planvorming hiervoor moet met de volgende randvoorwaarden rekening worden gehouden.

5.1 Relatie Wet geluidhinder

Langs alle wegen bevindt zich in principe een zone. In het kader van het verkeersveiligheidsplan staat een duurzaam verkeerssysteem voorop. Geheel Berlicum-noord valt binnen een verblijfsgebied. Dat wil zeggen dat in het wensbeeld 2010 een 30-km/u-zone zal worden ingericht, dit alles conform de uitgangspunten 'duurzaam veilig'. Om deze reden is voor de beperkte nieuwbouwmogelijkheden geen akoestisch onderzoek verricht.

5.2 Hinder bedrijven

Agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische bedrijven met intensieve veehouderij. Deze bedrijven veroorzaken stankhinder welke vertaald zijn in hindercirkels. Een gedeelte van het plangebied valt binnen de individuele stankruimte (cirkel) van drie agrarische bedrijven. (zie afbeelding)

Binnen de hindercirkels van agrarische bedrijven mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd. Geen van de woningbouwmogelijkheden ligt binnen een stankcirkel van een agrarisch bedrijf. Via een wijzigingsbevoegdheid is woningbouw mogelijk nadat de stankcirkel is opgeheven.

Niet-agrarische bedrijven

Het gaat daarbij om zowel grootschalige bedrijven als om kleine ambachtelijke bedrijven. Het merendeel van de ondernemingen betreft bouwondernemingen. Daarnaast komen enkele auto(gelieerde)bedrijven voor, een constructiebedrijf, een opslag en een tweetal transportbedrijven voor. In het bedrijvencentrum zijn onder meer kantoren en een keukenbedrijf gevestigd. De milieuhinder van de bedrijven De Ploeg is beperkt. De aan te houden afstand tot een rustige woonwijk wordt doorgaans bepaald door geluid en varieert van 30 tot 100 meter.

Voor de bedrijven aan de Nederhof (onder andere het verhuisbedrijf) is in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Nederhof' uit 1995 het ruimtelijk eindpunt van deze bedrijven ter plaatse aangegeven. De verkeersdruk die van deze bedrijven uitgaat dient niet verder toe te nemen, om te kunnen blijven spreken over een prettig en veilig woonklimaat.

In het plangebied is een wegenbouwbedrijf gesitueerd aan De Ploeg, grenzend aan het bedrijventerrein De Ploeg. De invloed van dit bedrijf qua verkeers- en geluidsoverlast strekt zich uit over het aanliggend woongebied. Opgemerkt wordt dat ervoor gezorgd dient te worden dat de milieuhygiënische belasting op de omgeving niet verder zal toenemen.

Dit plan is gericht op handhaving van de bestaande bedrijven, uiteraard wat betreft schaal en hinder passend in de omgeving.

Bedrijven dienen qua uitstraling andere functies niet te hinderen of te beperken.

Bestaande hinderlijke bedrijven zullen positief bestemd worden met een omschakelingsmogelijkheid naar categorie 1-2 of een andere functie. Uitbreidingsmogelijkheden moeten per situatie gezien worden.



Situering individuele stankcirkels

5.3 Bodemonderzoek

Om te beoordelen of de nieuwbouwmogelijkheden geschikt kunnen worden bevonden voor woningbouw is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk, volgens de voornorm NVN 5740 'Bodem: Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek'. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal dit verkennend onderzoek zijn afgerond en aangetoond worden dat de locaties als 'onverdacht' van verontreiniging mogen worden beschouwd.

5.4 Waterhuishoudkundige aspecten

Bij eventuele extra maatregelen voor aansluiting van woningen op het bestaande rioleringsstelsel zal het Rioleringsplan als uitgangspunt worden gehanteerd.

De nieuw te ontwikkelen bebouwing binnen het plangebied kan worden aangesloten op het bestaande gemengde rioleringsstelsel. De omvang van de ontwikkelingen is zodanig beperkt, dat er geen aanpassingen in de vorm van rioolleidingen met een grotere capaciteit noodzakelijk zijn.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Plansystematiek

Het plangebied Berlicum-noord wordt opgenomen in een bestemmingsplan met een globaal kaartbeeld. Dat vindt zijn grondslag in een wijze van bestemmen in gebieden in tegenstelling tot een wijze van bestemmen per perceel. Kenmerkend voor de gebieden is dat ze zowel wat betreft de bebouwingsstructuur als de aanwezige functies veel gelijkenis vertonen.

In Berlicum-noord is de diversiteit in de aanwezige en toe te laten functies beperkt. Het gebied is de kwalificeren als een overwegend woongebied waar de beheersfunctie de belangrijkste functie is. De ontwikkelingen die middels het plan mogelijk worden gemaakt, zijn overwegend ondergeschikt van aard. Dit betekent dat ze, op een enkele uitzondering na, zonder nadere procedure worden toegelaten.

Bij de bespreking van de toekomstige bestemmingen wordt daar nader op ingegaan.

Zoals gesteld leent het plangebied Berlicum-noord zich voor een gebiedsgerichte benadering. Dat betekent dat de toegelaten functies per gebied worden bepaald. Functies worden onderscheiden in hoofd-, neven- en ondergeschikte functies. De toegelaten hoofdfunctie is bepalend voor het type bestemming waarin een gebied wordt opgenomen. In de toelichting op de bestemmingen wordt daar nader op ingegaan.

Op de functiezoneringskaart worden zes bestemmingen onderscheiden:

- wonen I;
- wonen II;
- gemengde doeleinden;
- bedrijven;
- groen;
- beek;
- onbebouwd gebied.

Voor iedere bestemming wordt een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. De bebouwingsmogelijkheden zijn in kwantitatief opzicht weinig flexibel. Uitgangspunt is een objectieve begrenzing van de bebouwingsmogelijkheden. Door een relatie te leggen met de omvang van het bouwperceel wordt bewerkstelligd dat op grotere percelen meer mag worden gebouwd dan op kleinere percelen.

Voor het nagenoeg gehele plangebied is een direct bouwrecht in de zin van artikel 10 WRO opgenomen, hetgeen betekent dat er slechts enkele uitwerking- en wijzigingsbevoegdheden zijn.

Wat betreft:

- de omvang van de aan- en bijgebouwen;
- de beroepsmatige activiteiten aan huis;
- de bedrijfsmatige activiteiten aan huis;

wordt aangesloten bij de systematiek zoals deze is ontwikkeld in het ontwerpbestemmingsplan 'Theereheide 1997'.

Ook wat betreft de tekenwijze van de plankaart wordt aangesloten op de in dat plan ontwikkelde systematiek.

6.2 De bestemmingen

Wonen I

FUNCTIONEEL

Binnen deze bestemming is wonen de hoofdfunctie. Als ondergeschikte functie aan het wonen zijn beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Hiertoe worden de navolgende begripsbepalingen opgenomen.

Beroepsmatige activiteiten in een woning of bijgebouw

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig en ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie en zonder afbreuk te doen aan de woonomgeving kan worden uitgeoefend.

Activiteit	Bouwpercelen tot 750 m ²	Bouwpercelen van 750 – 1500 m ²	Bouwpercelen vanaf 1500 m ²
Beroepsmatige act.*	45 m ²	60 m ²	75 m ²

* de uitoefening van beroepsmatige activiteiten op maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak van hoofd- en bijgebouwen tot maximaal aangegeven omvang.

Geconcludeerd kan worden dat beroepsmatige activiteiten slechts als een ondergeschikte functie zijn toegelaten.

Voor de goede orde dient er op gewezen te worden dat de 30 % van het totale bruto-vloeroppervlak slechts een maal voor niet woonfuncties mag worden gebruikt. Een benutting van twee maal 30 % zou de grenzen van de bestemming 'wonen I' te buiten gaan.

Een aantal panden aan de Bleyendaalseweg zijn overwegend in gebruik als kantoor/architectenbureau. Deze panden worden opgenomen in de bestemming 'wonen I', maar zowel op de plankaart als in de voorschriften wordt het huidige gebruik als kantoor positief geregeld. Op de plankaart wordt de aanduiding 'kantoor toegestaan' opgenomen, hetgeen wil zeggen dat het gehele pand ook voor wonen mag worden gebruikt.

BEBOUWINGSREGELING

Voor hoofd- en bijgebouwen worden aparte bebouwingsregelingen opgenomen. Het onderscheid in hoofd- en bijgebouwen zal middels daarop toegesneden begripsbepalingen, verduidelijkt worden.

De bebouwingsregeling voor **hoofdgebouwen** zal overwegend conserverend van aard zijn, hetgeen wil zeggen dat in bepaalde situaties uitbreiding van het hoofdgebouw mogelijk is maar dat het hoofdgebouw zelf geen verandering kan ondergaan.

Zo zullen vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en aaneengebouwde woningen als zodanig worden geregeld. Er is geen aanleiding af te wijken van de verschijningsvorm van de bestaande hoofdgebouwen.

Wat de **bijgebouwen, aan- en uitbouwen** betreft is er eveneens een relatie gelegd met de omvang van het bouwperceel. Onderstaand schema laat dat zien.

Bijgebouwen	Percelen tot 300 m²	Percelen > 300 m² en < 2000 m²	Percelen > 2000 m²
Totale oppervlakte	65 m ²	+ 10% (max. 150 m ²)	+ 10% (max. 250 m ²)

Voor de **hoogte van bijgebouwen** geldt het hoogste van de hieronder genoemde maxima:

- een goothoogte van 3 m;
- een hoogte van 60% van de hoogte van het hoofdgebouw

VOORTUINEN EN HOEKPERCELEN

Aangezien het niet gewenst is dat voortuinen en hoekpercelen worden bebouwd zal middels bebouwingsgrenzen op de plankaart het onbebouwde karakter van deze gronden worden bepaald.

Voor vergunningvrije bouwwerken is in de jurisprudentie immers bepaald dat de planologische situatie doorslaggevend is, d.w.z. indien het bestemmingsplan aangeeft wat als voorgevelrooilijn wordt aangemerkt (in casu bebouwingsgrens I) hiervoor geen vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.

NIEUWE BOUWLOCATIES

De nieuwe bouwlocaties voor woningen zijn gesitueerd langs De Beekstraat en op individuele percelen verspreid over het plangebied. Voor het realiseren van deze nieuwe bouwmogelijkheden zal een direct bouwrecht worden opgenomen.

De individuele bouwmogelijkheden zijn op de kaart Beleidsvisie zijn ze als 'nieuwe woningbouwmogelijkheden' opgenomen.

In het plangebied zijn eveneens via wijziging en uitwerking enkele locaties voor woningbouw opgenomen.

AFWIJKENDE FUNCTIES

De van de bestemming afwijkende functies zijn niet als zodanig bestemd en vallen daarmee onder het overgangsrecht. De binnen deze bestemming aanwezige kantoren zijn positief bestemd.

Wonen II

De bestemming 'wonen II' zal op een tweetal locaties worden gelegd, te weten:

- op een vijftal percelen ten westen van en grenzend aan het bedrijventerrein De Ploeg;
- rond het pleintje bij de Jupiterstraat en langs de Marsstraat vanaf het Mercuriusplein.

FUNCTIONEEL

Binnen deze bestemming zijn beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis als nevensgeschikte activiteit toegestaan. Dat wil zeggen dat het percentage van 30 wordt verhoogd naar 50 % en dat de maximale toegestane oppervlakten eveneens worden verhoogd tot respectievelijk 75 m², 100 m² en 125 m².

Activiteit	Bouwpercelen tot 750 m ²	Bouwpercelen van 750 – 1500 m ²	Bouwpercelen vanaf 1500 m ²
Beroepsmatige act.*	75 m ²	100 m ²	125 m ²
Bedrijfsmatige act.**	75 m ²	100 m ²	125 m ²

* de uitoefening van beroepsmatige activiteiten op maximaal 50% van het bruto-vloeroppervlak van hoofd- en bijgebouwen tot maximaal aangegeven omvang.

** de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten op maximaal 50% van het bruto-vloeroppervlak van de woning inclusief bijgebouwen tot maximaal aangegeven omvang.

Binnen de locatie Marsstraat/Jupiterstraat zijn aan het pleintje een horeca-bedrijf en twee winkels aanwezig. Deze worden binnen de bestemming 'wonen II' als zodanig bestemd. Op de plankaart worden ze aangeduid als 'horeca toegestaan' en 'detailhandel toegestaan'. Mochten deze functies verdwijnen dan staan voor deze panden de mogelijkheden van de bestemming 'wonen II' open.

BEBOUWINGSREGELING

Voor de bebouwingsregeling :zie het gestelde onder 'wonen I'.

Gemengde doeleinden

Deze bestemming wordt gelegd op

- een kantoorachtig bedrijf voor optische instrumenten met bedrijfswoning;
- het gebouwtje van de lokale omroep.

FUNCTIONEEL

Onder gemengde doeleinden worden begrepen:

- kantoren;
- kantoorachtige bedrijvigheid;
- bedrijfswoning;
- maatschappelijke voorzieningen;
- dienstverlenende bedrijven;
- onderwijsvoorzieningen;

of daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen voorzieningen.

BEBOUWINGSREGELING

De bebouwingsregeling wordt in principe afgestemd op de huidige bebouwingsomvang. Het bebouwingspercentage zoals op de plankaart is aangegeven mag niet worden overschreden.

Op de bestemming ligt een wijzigingsbevoegdheid. Indien de stankcirkel is opgeheven kunnen maximaal 4 seniorenwoningen worden gebouwd.

Bedrijven

In deze bestemming zijn opgenomen:

- het bedrijventerrein De Ploeg;
- het bedrijventerrein Nederhof;
- het wegenbouwbedrijf 'van Lith'.

Voor het bedrijventerrein Nederhof (onder andere het verhuisbedrijf) geldt het ruimtelijk eindpunt dat in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Nederhof (1995) is vastgelegd.

De bestemmingsregeling zal zich toespitsen op het bedrijventerrein De Ploeg.

■ Toegelaten hoofdfuncties

Bedrijven in de categorieën 2 en 3 zijn toegelaten binnen deze bestemming.

Categorie 1 is niet toegelaten omdat dat functies zijn die verenigbaar zijn met de woonomgeving en deze functies om die reden die thuishoren op een bedrijventerrein.

Bij het wegenbouwbedrijf 'van Lith' is de categorie 2 of 3 toegestaan. Het gebied is door middel van een grens gescheiden. Deze grens is afgeleid van het gegeven dat categorie 3 bedrijven op 50 meter afstand moet liggen van de omliggende woningen. In het gebied dat zich het dichtst bij de woningen bevindt is de categorie 2 toegestaan. Achter de grens van 50 meter is categorie 3 toegestaan.

■ Toegelaten ondergeschikte functies

Productiegebonden detailhandel als ondergeschikte activiteit is toegestaan.

■ Niet toegelaten functies

Zelfstandige detailhandel is niet toegestaan.

Horecabedrijven zijn eveneens niet toegestaan.

■ Staat van bedrijfsactiviteiten

De Staat van bedrijfsactiviteiten wordt planologisch opgeschoond, hetgeen wil zeggen dat slechts activiteiten die binnen de bestemming zijn toegestaan, zijn opgenomen.

■ Bedrijfswoningen

Nieuwe bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de plankaart.

■ Herstructurering

Beoogd wordt de grootschalige bebouwing langs de Milrooyseweg te vervangen door een wand met kleinschalige bebouwing. De rooilijn zal hier meer naar de Milrooyseweg worden gelegd en aan de bebouwing zullen ruimtelijke randvoorwaarden worden gesteld. Deze randvoorwaarden zijn opgenomen in het 'Beeldkwaliteitsplan Milrooyseweg 55, Berlicum' dat als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan is bijgevoegd.

Groen

In deze bestemming zijn twee typen groen opgenomen;

- een structureel groenelement langs de rand van het plangebied;
- een structureel groenelement op het kruispunt Braakven/Werststeeg.

Het structurele groenelement langs de rand van het plangebied maakt onderdeel uit van een landschapszone.

Weiland

De weilanden binnen deze bestemming garanderen de gewenste openheid naar het buitengebied. Ze zijn private eigendom en hebben een niet-openbaar karakter.

Verkeer en verblijf

In het onbebouwd gebied zijn overwegend de verkeersfuncties van dit plangebied opgenomen en het groen op buurtniveau.

Onder de verkeersfuncties worden begrepen:

- de buurtstraten;
 - de woonstraten;
- alsmede
- garageboxen;
 - kunstobjecten.

Het bestemmingsplan zal zodanig worden ingericht dat de herinrichting van de buurt- en woonstraten en de langzaamverkeersroutes past binnen de begrenzing van de bestemming 'verkeer en verblijf'.

De herinrichtingsprofielen krijgen geen juridische status. Ze zullen noch op de plankaart noch in de voorschriften worden opgenomen.

De kaart Beleidsvisie geeft inzicht in de situering van de verschillende verkeersfuncties.

Wonen (nader uit te werken)

Deze bestemming is gelegd op de gronden aansluitend aan het bestemmingsplan 'Schuurkerkpad', de regeling is ook afgestemd op dit bestemmingsplan. Het is de bedoeling dat de gronden gelijktijdig met het bestemmingsplan Schuurkerkpad worden uitgewerkt. Na uitwerking kan op deze gronden worden gewoond. Totdat tot uitwerking wordt overgegaan ligt er een voorlopig bouwverbod op de gronden.

7 PROCEDURES

7.1 inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Berlicum-Noord' heeft van 16 april 1999 tot en met 14 mei 1999 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er een aantal mondelinge en schriftelijke reacties ingekomen.

Voor een compleet overzicht van de schriftelijk ingekomen zienswijzen wordt verwezen naar het eindverslag 'inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Berlicum-Noord' (zie bijlage).

Als gevolg van de inspraak hebben de volgende planaanpassingen plaatsgevonden:

- opname regeling in de voorschriften dat ter plaatse van de aanduiding op de plankaart, agrarische doeleinden zijn toegestaan binnen de bestemming 'openbaar groen';
- opname bepaling in de voorschriften zodat bebouwing die afwijkt van het plan positief bestemd wordt;
- aanpassing plankaart met betrekking tot kadastrale begrenzing tussen Bleijendaalseweg 8 en 10;
- aanpassing plankaart met betrekking tot aanduidingen goothoogte en bebouwingstype in het renvooi op de plankaart;
- aanpassing plankaart met betrekking tot de situering van een woning met kantoorruimte aan de Kasteel ter Aalaan 1;
- aanpassing plankaart met betrekking tot de situering van een woning op de hoek Pastoor van den Boomstraat / De Ploeg;
- aanpassing plankaart met betrekking tot de wijziging bestemming 'weiland' in de bestemming 'woondoeleinden'.

Ambtshalve wijzigingen:

- aanpassing van begripsbepaling en wijze van meten;
- toevoeging van een regeling met betrekking tot bebouwingsgrenzen I en II in de bestemming 'wonen';
- aanpassing aan- en bijgebouwenregeling;
- opname van een wijzigingsbevoegdheid naar religieuze doeleinden;
- toevoegen van een uitwerkingsbevoegdheid grenzend aan het bestemmingsplan Schuurkerkpad.
- aanpassing van de voorschriften en de plankaart ten behoeve van de mogelijkheid tot het bouwen van een woning in gemengd gebied (Groeskant).

7.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 25 augustus 1999 behandeld in de Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant. De commissie heeft opgemerkt ervan uit te gaan dat de in het plan geboden mogelijkheden tot nieuwbouw van woningen, zijn opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Voor het overige wordt ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan en geadviseerd dit verder in procedure te brengen.

Reactie:

De woningen zullen in het woningbouwprogramma worden opgenomen en aan de restcapaciteiten worden toegevoegd.

7.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 juni tot en met 13 juli 2000 ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen tegen het plan in te dienen, overeenkomstig artikel 23 lid 1, sub d van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zijn de indieners van de zienswijzen door de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld een nader mondelinge toelichting te geven.

De korte inhoud van de zienswijzen, de beantwoording van de gemeente en de daaruit voortvloeiende aanpassingen zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

BIJLAGE(N)

bij de toelichting



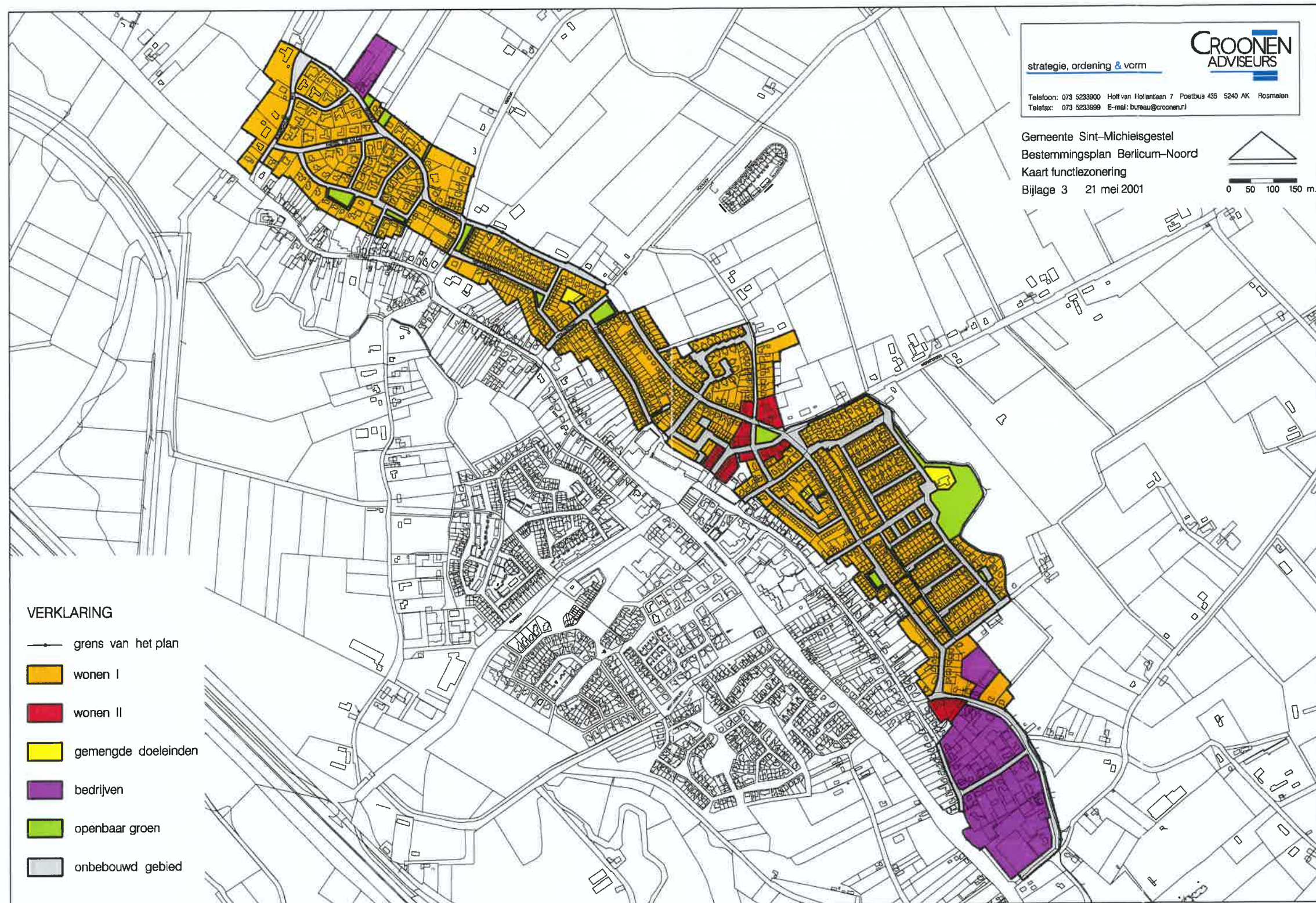
KAART BELEIDSVISIE BERLICUM-NOORD

BIJLAGE 2 17 MAART 2000

strategie, ordening & vorm

CROONEN
ADVISEURS

Telefoon (073) 523 39 00 Hoff van Hollantlaan 7 Postbus 435 5240 AK Rosmalen
Telefax (073) 523 39 99 E-mail bureau@croonen.nl



BEELDKWALITEITPLAN MILROOIJSEWEG 55, BERLICUM

Algemeen

Voor het terrein van het bedrijvenmotel aan de Milrooijsseweg 55 in Berlicum is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat dient als handleiding voor toekomstige ontwikkeling. Hierbij zijn zowel de stedenbouwkundige- alsmede de architectonische uitgangspunten van het gewenste ruimtelijk beeld aangegeven. Met de bijbehorende afbeeldingen, schetsen wordt verduidelijkt wat met de uitgangspunten wordt bedoeld. Deze geven voorbeelden en suggesties, waarbij het niet om dwingende regels gaat maar meer om inspirerende richtlijnen. Het beeldkwaliteitplan vormt tevens de basis voor de beoordeling van het ontwerp van de bebouwing door de Welstandscommissie.

Visie Berlicum-Noord

In de nota beleidsvisie voor Berlicum-noord is voor deze locatie het volgende aangegeven.

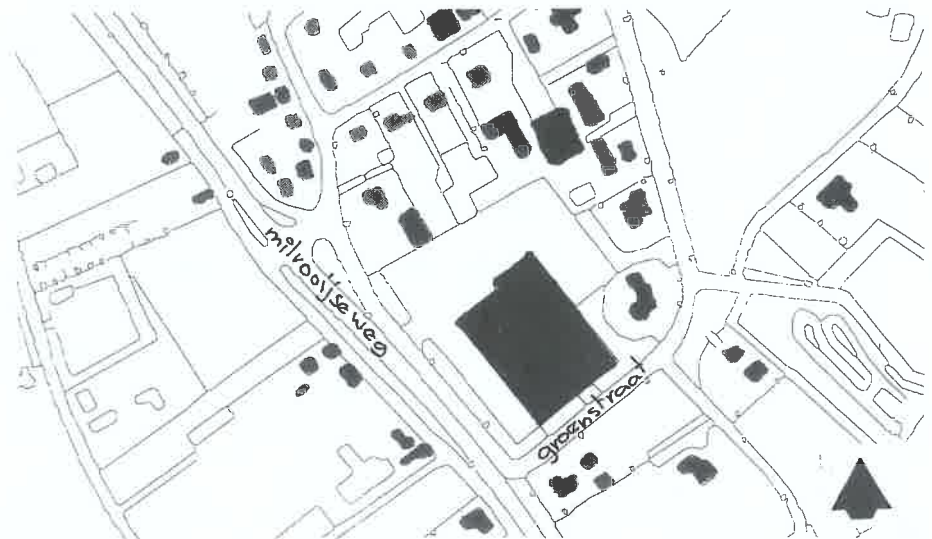
Ruimtelijke analyse

Bebouwing

Op de hoek van de Groenstraat en de Milrooijsseweg bevindt zich grootschalige bebouwing welke als storend ervaren wordt, vanwege de grootte, de schaal en de visuele uitstraling.

Beleidsvisie

Veel aandacht zal gegeven dienen te worden aan de wandvorming naar de Milrooijsseweg. Aan de voorzijde ontstaat na de reconstructie van de kruising Milrooijsseweg/Groenstraat, in combinatie met de aanleg van de ontsluiting van het bedrijventerrein Milrooijsseweg, ruimte voor uitbreiding van de aanwezige bebouwing. De bedrijven dienen zich daarbij naar deze weg te presenteren, waarbij met name aandacht geschonken dient te worden aan een schaalgrootte die past bij het dorpse/landelijke beeld van Berlicum.



Bestaande situatie

Richtlijnen gebieden

I Voorbouw en zijwand

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De bestaande bebouwing is te grootschalig en heeft geen uitstraling welke past binnen het karakter van het dorp Berlicum. Dit ondanks het aanwezige groen en bomen. Het gebouw is gesitueerd aan de zuidelijke hoofdentree van de bebouwde kom van Berlicum. Het betreft hier dan ook een zichtlocatie. Bij uitbreiding van het gebouw dient een beeldbepalende entree van Berlicum te worden gerealiseerd. Dat houdt in een dorpse schaalgrootte. Dat wil zeggen een opdeling van het gebouw in kleine eenheden, met name middels verticale geleding.

Het gebouw is thans gericht op de Milrooijsesweg, met een zij-orientatie op de Groenstraat. Dit dient ook in de toekomst het uitgangspunt te zijn. Bij de voorgenomen uitbreiding wordt gedacht aan het toevoegen van bebouwing vóór de huidige hal. Deze bebouwing dient een representatieve uitstraling te hebben met zodanige afmetingen dat de huidige hal aan het zicht onttrokken wordt en tevens past in de schaal van Berlicum. Dat betekent een uitbreiding van de bedrijfshal met een representatieve invulling zoals kantoorruimte, een entree, een showroom en dienstverlenende voorzieningen. De bedrijven zullen zich moeten presenteren met een verzorgd publieksgedeelte

De volgende afmetingen dienen te worden gehanteerd:

- De diepte van de bebouwing van de voorbouw is maximaal 13 meter gemeten vanaf de huidige bebouwing.
- De goothoogte is maximaal 8 meter. Voor de nokhoogte geldt een hoogte van maximaal 10 meter.
- Voor de dakhelling geldt een percentage van 0 – 30°.

De bestaande wand aan de Groenstraat dient eveneens verbeterd te worden middels een face-lift. Door elementen aan de gevelwand toe te voegen, zoals geringe uitbouwen, gaten in de wand, variaties in het materiaalgebruik, dient een verticale geleding in de wand te worden aangebracht. Op deze wijze ontstaat een gevelindeling in een schaal en maat welke beter past bij de sfeer van de (dorpse)omgeving.

De huidige groene setting van het gebouw, door middel van bomen, hagen en gras, dient te worden gehandhaafd c.q. versterkt.

De huidige rooilijn van het gebouw aan de zijde van de Groenstraat zal niet worden verschoven. Ten behoeve van de gewenste geleding is een ondergeschikte overschrijding van de rooilijn mogelijk.

Architectonische uitgangspunten

Gezien de belangrijke ligging aan de entree van Berlicum en de moeilijke opgave de schaalgrootte van het gebouw af te stemmen op de dorpse schaal dient een geregistreeerde architect gekozen te worden, die ervaring heeft met vergelijkbare ontwerp-opgaven.

Karakter

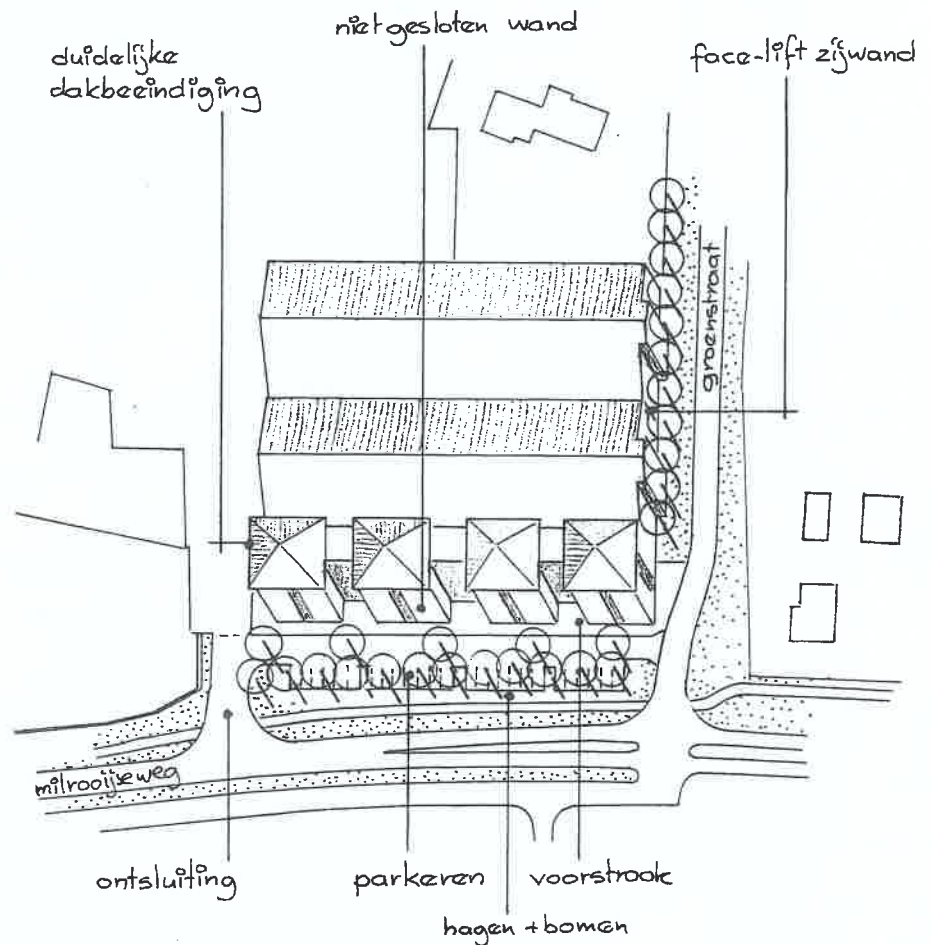
Om de dorpse sfeer te bewerkstelligen dient voor de wandopbouw veel aandacht te worden geschonken aan de verticale geleding. Daarbij mag er geen gesloten bebouwingsfront ontstaan maar juist kleinschalige blokvormige bebouwingselementen met terugliggende delen.

De bouwmasa bestaat uit 2 bouwlagen aan de straatzijde (Milrooijsseweg).

In de detaillering van de gevels dienen de 2 bouwlagen in één architectonische thema te worden ontworpen, om zo een horizontale geleding te voorkomen en de verticale geleding voldoende tot uitdrukking te laten komen.

De dakvorm dient een duidelijke beëindiging van de gevel te vormen, 'een pet'. De daken dienen plat tot zwak hellend te zijn in de vorm van tentdaken, zadeldaken etc. Wel dient gekozen te worden voor een eenheid van daken met aandacht voor overstekken.

Uitwerking dient ook te worden gegeven aan de gevel aan de Groenstraat. Deze wand dient een representatieve dorpse verschijningsvorm te krijgen. De verticale geleding van de gevelwand kan worden vormgegeven met vooruitspringende elementen met een diepte van 1 a 1.5 meter.



Kleur- en materiaalgebruik

Voor de naar voren geplaatste (publieks)ruimte en de in het zicht liggende gevels dienen duurzaam ogende materialen te worden toegepast zoals natuur- en baksteen en eventueel betonsteen, in donkere kleuren zoals roodbruin en/of bruin. Daken zwart of antraciet.

In de delen tussen de bebouwingselementen is een transparant materiaal mogelijk, zoals glas. Langs de Groenstraat zijn constructies van glas en baksteen mogelijk waarbij de bestaande wand wordt ingepast.

II Voorgebied

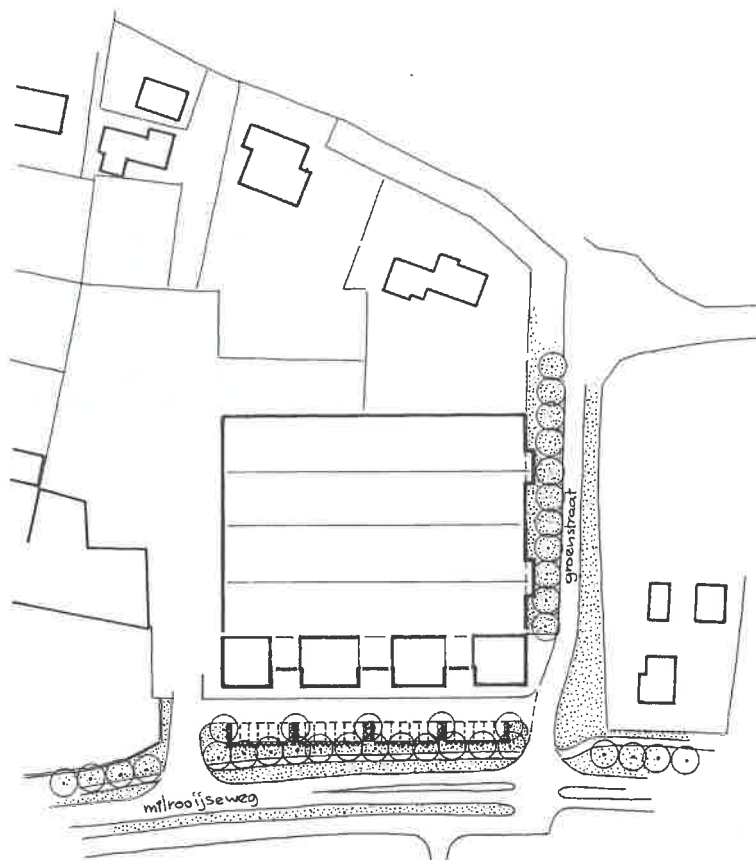
Stedenbouwkundige uitgangspunten

Ontsluiting van de hal en het ernaast gelegen transportbedrijf dient te geschieden vanaf de Milrooijsseweg. De ontsluiting van de nieuwe voorbouw kan ook gebruik maken van de bestaande ontsluiting van de huidige hal en de achterliggende activiteiten op de Milrooijsseweg. Daarnaast is er de mogelijkheid voor een ontsluiting op de Groenstraat. Parkeren ten behoeve van de activiteiten dient op eigen terrein plaats te vinden. Het voorterrein dient derhalve ruimte te bieden voor ontsluiting en parkeren ten behoeve van de bedrijvigheid.

Het voorterrein dient vanaf de Milrooijsseweg een overwegend groene uitstraling te krijgen. Afscherming van de parkeerplaatsen, ten opzichte van de Milrooijsseweg en het aan te leggen fietspad, wordt voorgesteld door een groenstrook met bomen en een lage haag (ca. 70 cm hoog)

De bestaande bomen aan de voorzijde dienen gehandhaafd danwel verplaatst te worden in overeenstemming met het groenplan behorend bij de reconstructie van de Milrooijsseweg.

Hekwerken zijn op deze zichtlocatie niet toegestaan



Eindverslag inspraak en vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan 'Berlicum-Noord'.**Procedure**

Met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan 'Berlicum-Noord' heeft inspraak plaatsgevonden, overeenkomstig artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de 'Inspraakverordening van de gemeente Sint-Michielsgestel 1998'. Hierbij is de openbare voorbereidingsprocedure gevolgd, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 16 april tot en met 14 mei 1999 ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekend gemaakt in weekblad De Brug op 15 april 1999, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze mondeling of schriftelijk naar voren te brengen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingekomen.

Schriftelijk ingekomen zienswijzenZienswijze J. Scholten, Berlingenweg 6, 5258 CG Berlicum

De zienswijze is tijdig ingekomen op 26 april 1999. De zienswijze heeft betrekking op een aantal in het woongebied 'Onderstal' gevestigde bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten op met name de volgende locaties:

1. instructiebad/agrarisch bedrijf De Hoefsevonder 1;
2. Nederhof 3-7 (voormalige Brabants Inpak Centrum);
3. verplaatsing Boerenbond naar Hoogstraat.

Reactie burgemeester en wethouders

- ad 1. Het ter plaatse van De Hoefsevonder 1 aanwezige Instructiebad en agrarische bedrijf valt buiten de begrenzing van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Berlicum-Noord'. De betreffende gronden maken deel uit van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, 1e herziening' (1989). Voor het bestemmingsplan Buitengebied is thans een integrale herziening in procedure genomen. De betreffende gronden zijn opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied' (1999). In het kader van het bestemmingsplan 'Berlicum-Noord' zijn daarom de ontwikkelingen op het perceel De Hoefsevonder 1 niet aan de orde. Dit onderdeel van de zienswijze is daarom niet-ontvankelijk.
- ad 2. De bedrijfspanden Nederhof 3-7 zijn opgenomen met de bestemming 'bedrijven'. Uitgangspunt is de bestaande situatie en de bebouwings- en gebruiksregeling, zoals deze specifiek voor deze locatie zijn vastgelegd in het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Nederhof' (1995). Gelet op deze bestaande situatie, die volledig in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, kan er geen sprake zijn van het terugdringen van bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Binnen de voorgestelde regeling kan echter geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten plaats vinden. De plantoelichting vermeldt dan ook expliciet dat in het bestemmingsplan het ruimtelijk eindpunt van de betreffende bedrijven is aangegeven. Wat betreft de hergebruiksmogelijkheden van het voormalige Brabants Inpak Centrum, bieden de voorgestelde bestemmingsplanvoorschriften, in combinatie met de milieuwetgeving, voldoende waarborgen voor de inpasbaarheid van de bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving. Hetzelfde geldt voor de overige in de zienswijze genoemde panden, zoals het accountantskantoor Bleijendaalseweg 14-16, de woning met praktijkruimte Hof van Berle 8 en de woning met architectenbureau Kasteel ter Aalaan 1. In alle gevallen gaat het om bestaande situaties, die in overeenstemming zijn met de geldende

bestemmingsplannen, respectievelijk 'Kom Berlicum' (1986) en 'Kom Berlicum, herziening Kasteel ter Aalaan' (1997).

- ad 3. Appellant geeft niet concreet aan welke locatie wordt bedoeld. Vermoed wordt dat het voormalige garagebedrijf Hoogstraat 9-11 wordt bedoeld. De Hoogstraat valt echter buiten de begrenzing van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Berlicum-Noord'. De gehele Hoogstraat is opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrum Berlicum'. Hergebruik van de betreffende panden dient daarom in overeenstemming te zijn met dit bestemmingsplan. In het kader van het bestemmingsplan 'Berlicum-Noord' is dit niet aan de orde. Evenmin is het treffen van verkeersmaatregelen aan de Hoogstraat in dit kader aan de orde. Dit onderdeel van de zienswijze is daarom niet-ontvankelijk.

Zienswijze P.J.M. van Hedel, Braakven 3, 5258 AG Berlicum

De zienswijze is tijdig ingekomen op 12 mei 1999. De zienswijze richt zich tegen de bestemming 'openbaar groen' op een tweetal locaties aan de Nederhof.

Reactie burgemeester en wethouders

De beide perceelsgedeelten, direct grenzend aan de Nederhof, zijn in gebruik als landbouwgrond. Het ligt niet in de bedoeling deze functie ter plaatse te wijzigen, door middel van de aanleg van plantsoenen. De perceelsgedeelten blijven in gebruik als landbouwgrond. Met de bestemming 'openbaar groen' is slechts bedoeld het open karakter van deze locaties te benadrukken, hetgeen van belang is als doorkijk tussen de lintbebouwing naar het direct aangrenzende buitengebied. Naar aanleiding van de zienswijze hebben wij besloten binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming 'openbaar groen' het agrarische gebruik rechtstreeks toe te staan. In deze zin wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen.

Zienswijze M.W.M. van der Heijden, Bleijendaalseweg 8, 5258 SR Berlicum

De zienswijze is tijdig ingekomen op 17 mei 1999. De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

1. de kadastrale begrenzing tussen Bleijendaalseweg 8 en 10;
2. de wijziging van de bouwdiepte in 10 meter;
3. de verkleining van het bouwblok;
4. de verlegging van de rooilijn aan de Kasteel ter Aalaan;
5. verzoek om de rooilijn maximaal 6 meter van de Kasteel ter Aalaan te leggen;
6. de mogelijkheid van meerdere woningen op het perceel;
7. de compensatiemogelijkheden bij beëindiging van de kantoorruimte;
8. het niet meer aanwezig zijn van een architectenbureau;
9. de relatie tussen de gebruiker van de woning en de gebruiker van de kantoorruimte;
10. het opnemen van de kantoorruimte als hoofdfunctie;
11. de beperking van de beroepsmatige activiteiten;
12. de beperking in het aantal m² voor beroepsmatige activiteiten tot 75 m²;
13. de beperking in het aantal m² voor bijgebouwen tot 120 m²;
14. de beperking van de beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in de bestemmingsregeling voor woondoeleinden;
15. onduidelijkheid over de maximale oppervlakte voor bijgebouwen;
16. verlaging van de nokhoogte in de bijgebouwenregeling tot 4,5 m.

Reactie burgemeester en wethouders

- ad 1. De concept-plankaart is gebaseerd op kadastrale gegevens van eind 1998/begin 1999. De betreffende wijziging is daarom nog niet op de kaart opgenomen. De plank kaart zal op dit punt aan de recente kadastrale situatie worden aangepast.
- ad 2. In het voorontwerp-bestemmingsplan is uitgegaan van een volledig andere systematiek, dan is toegepast in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom Berlicum'.

Er zijn geen bebouwingsvlakken opgenomen, maar er wordt een maximale diepte van 10 meter toegestaan voor hoofdgebouwen. Het gaat hier om een algemeen gebruikelijke maat. Voor die gevallen waarin wordt afgeweken van deze maat, zal aan de planvoorschriften worden toegevoegd dat woningen, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan al een grotere diepte hadden, worden geacht aan het bestemmingsplan te voldoen. Deze situaties worden hierdoor positief bestemd en komen niet onder het overgangsrecht te vallen.

- ad 3-5. De bebouwingsgrens op de plankaart zal worden aangepast aan het bebouwingsoppervlak zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Kom Berlicum'. De bebouwingsregeling behorende bij de aanduiding 'kantoor toegestaan', zal eveneens hierop worden afgestemd. Het kantoor moet hierbij niet worden beschouwd als nevenfunctie, maar als hoofdfunctie, waarbij uiteraard de ruimtelijke relatie met de woning van belang blijft. Het kantoor moet dus, evenals de woning, tot de hoofdbouwing worden gerekend.
- ad 6. De bebouwingsvoorschriften behorende bij de ter plaatse geldende bestemming 'Woningen met kantoor en/of praktijkruimte II' in het bestemmingsplan 'Kom Berlicum' dienen zodanig te worden uitgelegd dat in het 'bebouwingsvlak I' niet meer dan één woning is toegestaan. In die zin betekent het voorontwerp-bestemmingsplan 'Berlicum-Noord' geen beperking ten opzichte van het geldende plan.
- ad 7. Als compensatiemogelijkheid bij het beëindigen van een toegestane bedrijfsmatige activiteit, zal in het bestemmingsplan, onder nader aan te geven voorwaarden, de mogelijkheid worden opgenomen de functie te wijzigen in wonen. Het plan zal hierop worden aangepast.
- ad 8. Op de bij het voorontwerp-bestemmingsplan behorende inventarisatiekaart heeft het perceel de aanduiding 'kantoren en dienstverlenende bedrijven'. Dit is in overeenstemming met het huidige gebruik als tandartsenpraktijkruimte.
- ad 9. Uitgangspunt in het bestemmingsplan is dat er een ruimtelijke relatie is tussen de woning en de kantoor-/praktijkruimte. Dit houdt niet noodzakelijkerwijs in dat de gebruiker van deze ruimte ook de bewoner van de woning moet zijn.
- ad 10. Het geldende bestemmingsplan 'Kom Berlicum' staat ter plaatse een woonfunctie in combinatie met een kantoor- en/of praktijkruimte toe. De in het voorontwerp-bestemmingsplan 'Berlicum-Noord' ter plaatse voorgestelde bestemmingsregeling gaat uit van een woonbestemming, waarbij op de plankaart de aanduiding 'kantoor toegestaan' is opgenomen. Dit houdt in dat de kantoorfunctie tevens hoofdfunctie is en, qua bebouwing en gebruik, positief is bestemd. Gebleken is dat de bestemmingsregeling hierover niet voldoende duidelijk is. Deze zal dan ook worden aangepast. Hierbij zal voor de kantoorfunctie het aantal m² worden aangehouden dat in het geldende bestemmingsplan 'Kom Berlicum' mogelijk is.
- ad 11. Bij de in het bestemmingsplan bedoelde beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten wordt gedacht aan activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied. Als randvoorwaarde geldt dat de activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben, die met de woonfunctie in overeenstemming is. Wij zijn van mening dat dit geen enkele beperking oplevert ten opzichte van de geldende bestemmingsregeling in 'Kom Berlicum'.
- ad 12. Verwezen wordt naar onze reactie onder 3-5 en 10.
- ad 13. De in het voorontwerp-bestemmingsplan 'Berlicum-Noord' opgenomen bijgebouwenregeling betekent een aanzienlijke verruiming van het maximaal toegestane aantal m². Het geldende bestemmingsplan 'Kom Berlicum' staat een maximum toe van 60 m², te verruimen tot maximaal 90 m². Volgens het kadaster bedraagt de perceelsoppervlakte ca. 2200 m². Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Berlicum-Noord' staat bij deze perceelsoppervlakte maximaal 250 m² aan bijgebouwen toe, met dien

verstande dat het bebouwingspercentage niet meer dan 50% mag bedragen. De kantoorruimte dient hierbij als hoofdbebouwung te worden beschouwd.

ad 14. Verwezen wordt naar onze reactie onder 11.

ad 15. Bepalend is hetgeen hieromtrent in de planvoorschriften is opgenomen. Verwezen wordt naar onze reactie onder 13. Voor zover de plantoelichting hiervan afwijkt, zal deze worden aangepast.

ad 16. Het geldende bestemmingsplan 'Kom Berlicum' staat ter plaatse een (nok)hoogte toe van maximaal 4.5 meter voor bijgebouwen. Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Berlicum-Noord' gaat eveneens uit van een hoogte van 4.5 m voor bijgebouwen. In de praktijk blijkt een dergelijk voorschrift echter niet doelmatig te zijn. Wij vinden het echter wel van belang dat een bijgebouw qua hoogte ondergeschikt is aan de hoofdbouw. In plaats van een maximale (nok)hoogte voor bijgebouwen in meters, wordt daarom als voorschrift opgenomen dat de hoogte van het bijgebouw niet meer dan 60% van de hoogte van het hoofdgebouw mag zijn.

Zienswijze D. van der Heijden, Kasteel ter Aalaan 1, 5258 CH Berlicum

De zienswijze is tijdig ingekomen op 17 mei 1999. De zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

1. het niet correct weergeven van de aanduidingen goothoogte en bebouwingstype in het renvoi op de plankaart;
2. de in werkelijkheid bestaande afwijking van de op de plankaart aangegeven goothoogte en diepte voor hoofdgebouwen;
3. het limiteren van het aantal woningen per deelplan;
4. de beperking van de goothoogte van bijgebouwen tot 4.5 m;
5. de beperking van de inbreidingsmogelijkheid aan de Apollostraat tot 4 vrijstaande woningen, in plaats van meerdere patio-bungalows;
6. de noodzaak van de carportregeling;
7. het ontbreken van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
8. het ontbreken van nadere voorschriften bij de aanduidingen op de concept-plankaart van kantoor, horeca en detailhandel en het ontbreken van een compensatieregeling voor het inleveren van deze functies.
9. verschillen tussen de plantoelichting en de voorschriften met betrekking tot de oppervlakten voor bijgebouwen.
10. het ontbreken van de woning Kasteel ter Aalaan 1 op de plankaart;

Reactie burgemeester en wethouders

ad 1. Beide aanduidingen zijn verwisseld in het renvoi. Dit zal worden hersteld.

ad 2. De goothoogte voor hoofdgebouwen is afgestemd op de gemiddelde hoogte van de binnen de betreffende zone gelegen woningen. Bij de bepaling van de diepte voor hoofdgebouwen is uitgegaan van algemeen gebruikelijke maten. Dit houdt in dat niet alle woningen aan deze norm zullen voldoen. Aan de planvoorschriften zal worden toegevoegd dat woningen, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan al een grotere goothoogte of diepte hadden, worden geacht aan het bestemmingsplan te voldoen. Deze situaties worden hierdoor positief bestemd en komen niet onder het overgangsrecht te vallen.

ad 3. Het limiteren van het aantal woningen per deelplan is wenselijk om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Inbreiding vraagt om een zorgvuldige afweging, waarbij aan een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden moet worden voldaan. De mogelijkheden tot inbreiding die zich in het plangebied voordoen, zijn in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen.

ad 4. In de concept-planvoorschriften is een maximale (nok)hoogte voor bijgebouwen voorgeschreven van 4.5 m. In de praktijk blijkt een dergelijk voorschrift echter niet doelmatig te zijn. Wij vinden het echter wel van belang dat een bijgebouw qua

hoogte ondergeschikt is aan de hoofdbouw. In plaats van een maximale (nok)hoogte voor bijgebouwen in meters, wordt daarom als voorschrift opgenomen dat de hoogte van het bijgebouw niet meer dan 60% van de hoogte van het hoofdgebouw mag zijn.

- ad 5. Ter plaatse van de gemeentewerf aan de Apollostraat is rekening gehouden met de bouw van woningen. Er is nog geen keuze gemaakt voor een bepaald woningtype. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid gelegd voor kantoren met dienstverlening en praktijkruimte.
- ad 6. De in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen bouwvoorschriften voor carports voorzien in die gevallen dat wordt afgeweken van de regeling voor vergunningsvrije bouwwerken in artikel 43 sub d van de Woningwet. Het gaat hier met name om afwijkingen van de goothoogte en maximale oppervlakte. Het stellen van een afzonderlijke maat voor carports is niet nodig, omdat de carport moet voldoen aan de overige voorschriften voor bijgebouwen.
- ad 7. De 'Staat van bedrijfsactiviteiten' is niet als bijlage bij het voorontwerp-plan gevoegd. Deze zal aan het ontwerp-plan worden toegevoegd.
- ad 8. De planvoorschriften zullen aangepast worden aan de op de plankaart aangegeven aanduidingen. Als compensatiemogelijkheid bij het beëindigen van een toegestane bedrijfsmatige activiteit, zal in het bestemmingsplan, onder nader aan te geven voorwaarden, de mogelijkheid worden opgenomen de functie te wijzigen in wonen. Het plan zal hierop worden aangepast.
- ad 9. De plantoelichting en de voorschriften zullen nader op elkaar worden afgestemd, met betrekking tot de oppervlakten van bijgebouwen.
- ad 10. De woning met kantoorruimte van de heer Van der Heijden is niet op de ondergrond van de concept-plankaart weergegeven, omdat deze op dat moment nog niet kadastraal verwerkt was. De woning zal aan de kadastrale ondergrond worden toegevoegd. Hierbij zal 150 m² kantoorruimte maximaal wordt toegestaan, conform het geldende bestemmingsplan 'Kom Berlicum, herziening Kasteel ter Aalaan' dat specifiek voor deze woning is vastgesteld.

Zienswijze D. van der Heijden namens A.P. van Grunsven en J.A.M. van Grunsven-Van Osch, De Ploeg 7, Berlicum

De zienswijze is tijdig ingekomen op 17 mei 1999. De zienswijze heeft betrekking op het niet op de plankaart opnemen van een woningbouwmogelijkheid op de hoek Pastoor Van den Boomstraat/De Ploeg.

Reactie burgemeester en wethouders

Ten behoeve van het bouwen van de woning is een wijzigingsplan vastgesteld en inmiddels goedgekeurd, met toepassing van de in het bestemmingsplan 'Kom Berlicum' opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De woning zal aan het ontwerp-bestemmingsplan 'Berlicum-Noord' worden toegevoegd, conform het wijzigingsplan.

Zienswijze D. van der Heijden namens M. de Hommel, Nederhof 21, Berlicum

De zienswijze is tijdig ingekomen op 17 mei 1999. De zienswijze heeft betrekking op het bestemmen van een gedeelte van het perceel Nederhof 21 tot 'weiland'.

Reactie burgemeester en wethouders

Op de concept-plankaart is op het betreffende perceel de bestemming 'weiland' gelegd. Het perceel maakt ruimtelijk gezien geen onderdeel uit van het aangrenzende buitengebied. De bestemming zal dan ook worden gewijzigd in 'woondoeleinden'.

Zienswijze R.F.J. Seegers, Braakven 85, 5258 AH Berlicum

De zienswijze is tijdig ingekomen op 17 mei 1999. In de zienswijze wordt verzocht een erfafscheiding aan de zijkant van het perceel mogelijk te maken.

Reactie burgemeester en wethouders

Het betreffende perceel is gelegen op de hoek Braakven/Werststeeg. Het perceelsgedeelte heeft de bestemming 'woondoeleinden' en is gelegen vóór bebouwingsgrens I (voorgevelrooilijn), welke is gelegd aan de Werststeeg. In de bij de bestemming 'wonen I' behorende voorschriften is uitdrukkelijk bepaald dat een terreinafscheiding, welke vóór de voorgevelrooilijn is gelegen, niet meer dan 1 m mag bedragen. Dit sluit aan bij de regeling voor vergunning-vrije bouwwerken in artikel 43 van de Woningwet. Inmiddels zijn door de gemeente standaardbouwvoorschriften ontwikkeld, welke zullen worden opgenomen in integrale herzieningen van bestemmingsplannen. Hierbij worden vóór de voorgevelrooilijn pergola's toegestaan tot maximaal 2,5 m. Hierbij is uitdrukkelijk bedoeld een open constructie. In hoeverre de ter plaatse aanwezige terreinafscheiding aan deze uitgangspunten voldoet, zal nader worden beoordeeld.

Conclusie inspraak

De zienswijzen kunnen deels niet-ontvankelijk, deels ongegrond en deels gegrond worden verklaard. In onze afzonderlijke reacties op de zienswijzen hebben wij per onderdeel aangegeven op welke wijze het plan zal worden aangepast. Deze aanpassingen zullen in het ontwerp-bestemmingsplan worden aangebracht.

Advies Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Het voorontwerp-bestemmingsplan is op 25 augustus 1999 behandeld in de Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant. De commissie heeft opgemerkt ervan uit te gaan dat de in het plan geboden mogelijkheden tot nieuwbouw van woningen, zijn opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Voor het overige wordt ingestemd met het voorontwerp-bestemmingsplan en geadviseerd dit verder in procedure te brengen.

Reactie burgemeester en wethouders

De woningen worden in het meerjarenprogramma woningbouw 1999-2005 opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen

Aanpassing planvoorschriften

Naast de reeds genoemde aanpassingen van de planvoorschriften, zullen deze nog nader worden afgestemd op de standaard-planvoorschriften, zoals deze op 29 april 1999 door de gemeenteraad zijn vastgesteld in het kader van het bestemmingsplan 'Theereheide Sint-Michielsgestel 1998'. De aanpassingen zullen in het ontwerp-bestemmingsplan worden opgenomen.

Wijzigingsbevoegdheid bedevaartsoord Torenstraat

Tevens zal in het ontwerp-bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen ter plaatse van de percelen Torenstraat 3 tot en met 11. Hierin wordt de mogelijkheid geboden de bestemming 'Wonen I' te wijzigen in 'bedevaartsoord'. Duidelijk is dat de

activiteiten zich ter plaatse zodanig hebben ontwikkeld, dat deze eigenlijk niet meer passen binnen de woonbestemming. Wij zijn in goed overleg met de Stichting Turris Davidica over de verdere ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse. Door middel van deze wijzigingsbevoegdheid kan worden ingespeeld op mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Wij stellen voor hierbij tevens het aangrenzende perceel Torenstraat 3 te betrekken, omdat dit ruimtelijk gezien aansluit bij de percelen van genoemde stichting en wij het, los van de eigendomssituatie, ruimtelijk gezien mogelijk achten dat dit perceel op enig moment bij de ontwikkeling wordt betrokken. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden de volgende randvoorwaarden gesteld:

1. aangetoond moet worden dat de parkeeroverlast in de omgeving ten gevolge van de wijziging in voldoende mate is beperkt; dit kan worden aangetoond door een plan waarin de parkeermaatregelen aangegeven worden;
2. de privacy van de woningen aan de achterzijde van het terrein moet voldoende gewaarborgd zijn.

Om uitvoering te geven aan de wijzigingsbevoegdheid zal te zijner tijd een wijzigingsplan in procedure worden gebracht, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld te reageren.

Wijziging plangrens ter plaatse van De Ploeg en positieve bestemming wegenbouwbedrijf De Ploeg 9

De Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 25 februari 2000 het verzoek om voorlopige voorziening/schorsing van de milieuvergunning van Wegenbouwbedrijf P. van Lith afgewezen. Dit betekent dat de milieuvergunning in werking is getreden. De behandeling van het beroep in hoofdzaak moet nog plaats vinden. Aan de ondernemer is toegezegd medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan, zodra er duidelijkheid is over de milieuvergunning. Nu het bedrijf op basis van de Wet Milieubeheer ter plaatse mag worden uitgeoefend, dient dus ook een positieve bestemming te worden gelegd. Het perceel maakt thans deel uit het bestemmingsplan Buitengebied. Vanwege de ligging op de rand van de bebouwde kom, kan het perceel ook in het bestemmingsplan Berlicum-Noord worden opgenomen. De plangrens zal daarom worden verlegd naar de oostelijke grens van het perceel De Ploeg 15. Hierdoor ontstaat een logischer planbegrenzing, welke aansluit bij het in procedure zijnde bestemmingsplan Buitengebied. Het wegenbouwbedrijf krijgt de bestemming 'bedrijven'. De bouw mogelijkheden sluiten aan bij de beperkingen die de milieuvergunning oplegt aan het bedrijf. Zo is het bebouwingsvlak beperkt tot de aanwezige bebouwing van de voormalige manege. Voor de bedrijfsvoering is uiteraard de milieuvergunning bepalend.

Het bouwen van een woning aan het Postpad op de achterzijde van het perceel Hoogstraat 39

Een verzoek om op het perceel gelegen tussen de woningen Postpad 8 en 10, aan de achterzijde van het perceel Hoogstraat 39 een woning te mogen bouwen is positief beoordeeld. Deze extra woning is aan het ontwerp-bestemmingsplan toegevoegd en de plangrens is ter plaatse aangepast.

Het leggen van een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw op het perceel Groeskant 1

In verband met verkoop van het bedrijfspand Groeskant 1 is verzocht om ter plaatse 7 seniorenwoningen te realiseren binnen het beschikbare bebouwingsvlak. Vanuit planologisch/stedenbouwkundig oogpunt kan dit verzoek positief worden beoordeeld, mits het bouwplan de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van de locatie respecteert en versterkt. Het aantal woningen dient daarom beperkt te worden tot maximaal 4 en de open uitstraling naar het buitengebied dient behouden te blijven. Het wijzigen van de bestemming 'gemengd gebied' in 'wonen' is echter thans nog niet mogelijk omdat het perceel is gesitueerd binnen de hindercirkel van het agrarisch bedrijf Werststeeg 28. In het ontwerp-

bestemmingsplan wordt daarom een wijzigingsbevoegdheid gelegd op dit perceel, waarbij de woningbouw afhankelijk wordt gesteld van het opheffen van de hindercirkel. Verwacht wordt dat dit binnen de planperiode kan worden gerealiseerd, b.v. ten gevolge van wijziging van de hindernormen of veebezetting. Daarnaast is de wijzigingsbevoegdheid afhankelijk gesteld van het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Splitsing woonboerderijen

In het ontwerp-bestemmingsplan zal een splitsingsregeling worden opgenomen voor woonboerderijen (art. 3, lid 4). Splitsing kan worden gerealiseerd door middel van een vrijstelling, waaraan een aantal randvoorwaarden zijn verbonden. Zo mag een woonboerderij pas worden gesplitst nadat de overtollige voormalige agrarische bijgebouwen zijn afgebroken.

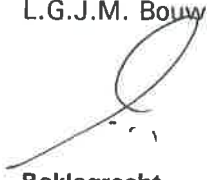
Vastgesteld op 13 juni 2000.

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
de secretaris,

de burgemeester,

L.G.J.M. Bouwens

drs. G.J.J. Schinck.



Beklagrecht

Overeenkomstig de Inspraakverordening van de gemeente Sint-Michielsgestel 1998, kunt u desgewenst over de uitvoering van deze verordening uw beklag doen. Dit beklag kan uitsluitend betrekking hebben op de uitvoering van de inspraakprocedure en niet op de inhoud van het eindverslag van de inspraak.

Gemeenteraad



Raadsvergadering van 26 april 2001.

Punt__11__ Bijlage__044__

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Berlicum-Noord'

Burgemeester en wethouders stellen voor het bestemmingsplan 'Berlicum-Noord' gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen hebben deels betrekking op de ingekomen zienswijzen en worden deels ambtshalve voorgesteld.

Inleiding

Het plan betreft een integrale herziening van de bestemmingsplannen voor het gedeelte van de bebouwde kom van Berlicum, gelegen ten noorden van het bestemmingsplan 'Centrum Berlicum'. Dit betreft de bestemmingsplannen 'Kom Berlicum' (1986), 'Oude Pastorieweg' (1973), Industrierrein, 1e herziening' (1980), Industrierrein, herziening De Ploeg' (1993), Industrierrein herziening Milrooijseweg 41' (1995), 'Bedrijventerrein Nederhof' (1995) en 'Kom Berlicum, herziening Kasteel ter Aalaan' (1997).

Inspraak en vooroverleg

Met betrekking tot het voorontwerp-bestemmingsplan heeft inspraak plaatsgevonden, overeenkomstig artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Inspraakverordening van de gemeente Sint-Michielsgestel 1998. Hierbij is de openbare voorbereidingsprocedure gevolgd, als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 16 april tot en met 14 mei 1999 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn in het ontwerp-bestemmingsplan enkele wijzigingen aangebracht. Daarnaast zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht. De Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant heeft in haar vergadering van 25 augustus 1999 ingestemd met het voorontwerp-bestemmingsplan en heeft geadviseerd het plan verder in procedure te brengen. Wij verwijzen u verder naar het door ons op 13 juni 2000 vastgestelde eindverslag inspraak en vooroverleg.

Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 16 juni tot en met 13 juli 2000 ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 23, lid 1, sub d van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zijn de indieners van de zienswijzen door de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld een nadere mondelinge toelichting te geven. Bij besluit van de gemeenteraad van 26 september 1996 is deze bevoegdheid gedelegeerd aan de adviescommissie voor grondgebiedzaken. De indieners zijn hiertoe uitgenodigd in de openbare vergadering van de adviescommissie voor grondgebiedzaken op 14 september 2000. De hieronder onder de nummers 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9.4 en 9.5 genoemde indieners hebben hiervan gebruik gemaakt. De volgende zienswijzen zijn ingekomen.

1. Zienswijze mevrouw Thr. Hendrix, Pastoor van den Boomstraat 57, Berlicum

De zienswijze is ingekomen op 28 juni 2000 en is ontvankelijk. De zienswijze richt zich tegen het uitbreiden van de speelgelegenheid ter plaatse van het grasveldje aan de Pastoor van den Boomstraat zowel qua aantal speeltoestellen als leeftijdsgrens.

Reactie van burgemeester en wethouders

In het bij het ontwerp-bestemmingsplan gevoegde uitvoeringsschema wordt nog uitgegaan van het voornemen het speelterrein ook geschikt te maken voor kinderen van 5 tot 12 jaar, bij gebleken behoefte. Dit voornemen is echter achterhaald. Het uitvoeringsschema is overgenomen uit de beleidsvisie, zonder dat aanpassingen hebben plaats gevonden. Er is voor het betreffende grasveldje geen andere functie voorzien dan overeenkomt met de huidige inrichting als speelveldje voor kinderen tot ca. 5 jaar. Mocht zich op enig moment de behoefte voordoen hierin wijziging aan te brengen, dan zal overleg met de omwonenden plaats vinden. Overigens is het inrichten van de groenvoorziening voor speeldoeleinden geen zaak die in het bestemmingsplan regeling behoeft, maar is een op uitvoering gerichte maatregel. In deze zin is er dan ook geen aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen. Aan het uitvoeringsschema kan geen zelfstandige betekenis worden toegekend. Er is dan ook voor gekozen dit schema niet meer in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

2. Zienswijze Stichting Turris Davidica, JA.M.A. Roosen, Torenstraat 7, Berlicum

De zienswijze is ingekomen op 6 juli 2000 en is ontvankelijk. In de zienswijze wordt verzocht het gebied, waarop de wijzigingsbevoegdheid voor het bedevaartsoord betrekking heeft, uit te breiden met de percelen Torenstraat 2 en 4 en de resterende perceelgedeelten van Torenstraat 3 en 5.

Reactie van burgemeester en wethouders

Ter plaatse van de aan de noordzijde van de Torenstraat gelegen percelen Torenstraat 3,5,7,9 en 11 is in het ontwerp-bestemmingsplan 'Berlicum-Noord' de bevoegdheid opgenomen de woonbestemming onder een aantal voorwaarden te wijzigen in 'religieuze doeleinden' ten behoeve van het bedevaartsoord. Vergroting van het gebied van de wijzigingsbevoegdheid met de resterende gedeelten van de percelen Torenstraat 3 en 5 vinden wij niet wenselijk vanwege de zeer korte afstand tot de achterliggende woonbebouwing aan de Sint Jorisstraat. In de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid is een afstand van 13 à 15 meter aangehouden tot de betreffende woningen. Verkleining van deze afstand vinden wij ter bescherming van deze woningen niet acceptabel. Wij stellen voor aan dit onderdeel van de zienswijze niet tegemoet te komen. Het uitbreiden van het gebied van de wijzigingsbevoegdheid met de aan de overzijde van de Torenstraat gelegen percelen Torenstraat 2 en 4 vinden wij daarentegen wel acceptabel. Wij maken hierbij echter de restrictie dat het achterste gedeelte van het perceel Torenstraat 4 buiten de wijzigingsbevoegdheid blijft, met het oog op bescherming van de aangrenzende woonpercelen. Wij stellen voor aan de zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen door het gebied met 'wijzigingsbevoegdheid 2' uit te breiden met de percelen Torenstraat 2 en 4, waarbij de zuid-oostelijke begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid wordt gelegd op de achterste grens van het perceel Torenstraat 2 en het verlengde daarvan (zie onderdeel 5.A van het concept-besluit).

3. Zienswijze W. Tibosch, De Groeskant 22, Berlicum

De zienswijze is ingekomen op 11 juli 2000 en is ontvankelijk. De zienswijze richt zich tegen het niet opnemen van een bouwmogelijkheid voor een woning tussen de panden Bleijendaalseweg 9 en 11 en het niet opnemen van alle bijgebouwen in de bouwblokken.

Reactie van burgemeester en wethouders

Het bouwen van woningen op onbebouwde locaties aan de rand van de bebouwde kom, zoals het geval is tussen de woning Bleijendaalseweg 9 en de voormalige boerderij Bleijendaalseweg 11, is reeds in het kader van de beleidsvisie 'Berlicum-Noord' aan de orde geweest. Wij hebben toen het standpunt ingenomen dat het bebouwen van deze plekken om planologische redenen niet wenselijk is. De motivatie hiervan is het behoud van de visuele relatie met het direct aangrenzende open buitengebied, op die plaatsen aan de rand van de dorpskom waar deze relatie nog aanwezig is. Juist aan de Bleijendaalseweg weegt dit argument des te meer vanwege de landschappelijke en natuurwaarden van het achterliggende agrarische gebied. Wij zien in de

zienswijze geen aanleiding op dit beleidsuitgangspunt terug te komen. Het niet opnemen van alle bijgebouwen in de op de ontwerp-plankaart aangegeven bebouwingsvlakken kan worden verklaard uit het feit dat enige concentratie van bebouwing wenselijk is aan de rand van de bebouwde kom. Met name de percelen aan de westzijde van de Bleijendaalseweg zijn zodanig ruim dat dit geen onevenredige beperking van de bebouwingsmogelijkheden oplevert. Het feit dat wellicht niet alle bestaande bijgebouwen binnen deze bebouwingsvlakken zijn gelegen doet hieraan niet af. Het gaat erom dat bij nieuw op te richten bebouwing enige clustering wenselijk is, met name vanwege de verruiming van de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen. De oppervlakte van bijgebouwen is afhankelijk van de perceelsoppervlakte. In dit onderdeel van de zienswijze zien wij evenmin aanleiding tot aanpassing van het plan.

4. Zienswijze mr. H.J.P. van Erp namens de heer M.A.P. van Helvoort, Postpad 8, Berlicum

De zienswijze is ingekomen per fax op 12 juli 2000 (per post ontvangen op 14 juli 2000) en is ontvankelijk. De zienswijze is aangevuld bij schrijven van 12 juli 2000, ingekomen op 17 juli 2000. De zienswijze richt zich tegen het bouwen van een woning op het hoekperceel gelegen tussen de woningen Postpad 8 en 10.

Reactie van burgemeester en wethouders

De betreffende bouwmogelijkheid is in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen, omdat het bouwen van een woning op dit perceel vanuit stedenbouwkundig/planologische motieven volstrekt aanvaardbaar is. De afmetingen van het perceel kunnen ruim voldoende worden geacht om een goede inpassing van de woning mogelijk te maken. Evenmin is de ligging in een hoek een belemmering. De ter plaatse toelaatbare bouwvorm is ter beoordeling van de welstandscommissie. De parkeerdruk zal niet toenemen ten gevolge van het bouwen van de woning. Het bestemmingsplan bevat het uitgangspunt dat in de eigen parkeerbehoefte moet worden voorzien (artikel 9, onder 2.2). Het feit dat de woning van de heer Van Helvoort aan één zijde nog slechts gedeeltelijk vrijstaand zal zijn, wordt niet veroorzaakt door het leggen van een woonbestemming op het naastgelegen perceel, maar door het gegeven dat de linkerzijgevel van de woning van de heer Van Helvoort op de perceelsgrens is gebouwd. De mogelijke aantasting van het woongenot vindt dan ook hier zijn oorzaak. Wij zien in de zienswijze geen aanleiding af te zien van een bouwmogelijkheid op het hoekperceel tussen Postpad 8 en 10. In het bestemmingsplan 'Kom Berlicum' (1986) is om niet nader bekende redenen het bebouwingsvlak op het perceel Postpad 8 over de oostelijke kadastrale perceelsgrens heen gelegd. Volledigheidshalve wijzen wij erop dat de heer Van Helvoort hieraan geen rechten kan ontleen in de zin van bouwmogelijkheden, vanwege het feit dat hij privaatrechtelijk niet over de grond kan beschikken. In het ontwerp-bestemmingsplan 'Berlicum-Noord' zijn, ten gevolge van de gekozen plansystematiek, de bouwmogelijkheden gekoppeld aan het perceel en niet meer aan een op de plankaat aangegeven bebouwingsvlak. Dat de op het perceel aanwezige schuur niet op de plankaat is opgenomen, kan worden verklaard uit het gegeven dat de plankaat is gebaseerd op de beschikbare kadastrale ondergrond. Voor de bouwmogelijkheden op het perceel is het niet van betekenis of de schuur wel of niet op de plankaat is aangegeven. Wij zien dan ook geen aanleiding het ontwerp-bestemmingsplan hierop aan te passen. In de aanvullende zienswijze is verzocht de plangrens aan te passen aan de feitelijke eigendomsgrens. De eigendomsgrens vormt een logische planbegrenzing. Wij stellen daarom voor aan dit onderdeel van de zienswijze tegemoet te komen door de plangrens ter plaatse van het perceel Postpad 8 in zuidelijke richting te verschuiven en te situeren op de kadastrale eigendomsgrens (zie onderdeel 5.B van het concept-besluit). Onlangs heeft de eigenaar van het hoekperceel tussen Postpad 8 en 10 langs de oostzijde van het perceel een strook grond ter grootte van circa 82 m² aangekocht, ten gevolge waarvan het bouwperceel is vergroot. Wij stellen ambtshalve voor deze wijziging van het bouwperceel over te nemen op de plankaat door middel van het verleggen van de plangrens in oostelijke richting op de nieuwe kadastrale eigendomsgrens. Aan de zuidzijde van het hoekperceel zal de plangrens eveneens in het verlengde van de kadastrale begrenzing van het perceel Postpad 8 worden doorgetrokken (zie onderdeel 5.C van het concept-besluit).

5. Zienswijze D. van der Heijden namens P. Eekels, Marsstraat 5, Berlicum

De zienswijze is ingekomen op 13 juli 2000 en is ontvankelijk. In de zienswijze wordt verzocht in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen een kap op de achter de woning gelegen garageboxen te realiseren.

Reactie van burgemeester en wethouders

De betreffende garageboxen zijn gelegen achter de woningen aan de Marsstraat. Op de ontwerp-plankaart zijn de garageboxen aangeduid binnen de bestemming 'verkeer en verblijf'. Uitgangspunt is het handhaven van deze 8 aaneen gebouwde garageboxen in de bestaande vorm met een plat dak. Hiervoor is gekozen in het belang van de uniformiteit. Naar aanleiding van het verzoek is medewerking toegezegd op voorwaarde dat op alle 8 garageboxen eenzelfde kapconstructie wordt opgericht. De uniformiteit kan op deze wijze gehandhaafd blijven. Betrokkenen zijn, door tussenkomst van hun adviseur en de heer Eekels, verzocht om in een gezamenlijke verklaring de bereidheid hiertoe uit te spreken. Betrokken hebben hierop niet gereageerd. Wij maken hieruit op dat de bereidheid tot een gezamenlijke en uniforme aanpak niet aanwezig is. Wij zien daarom geen aanleiding aan de zienswijze tegemoet te komen door de mogelijkheid op te nemen een kap op de garageboxen te realiseren. Overigens stellen wij ambtshalve voor aan de bestemming 'verkeer en verblijf' (artikel 9) voorschriften toe te voegen waaraan de garageboxen in het plangebied moeten voldoen (zie onderdeel 5.H van het concept-besluit).

6. Zienswijze D. van der Heijden, Kasteel ter Aalaan 1, Berlicum

De zienswijze is ingekomen op 13 juli 2000 en is ontvankelijk. In de zienswijze wordt verzocht de bebouwingsgrens ter plaatse van het perceel Kasteel ter Aalaan 1 aan te passen.

Reactie van burgemeester en wethouders

Op de ontwerp-plankaart springt de bebouwingsgrens I aan de westzijde van het perceel over een lengte van ca. 5 meter terug met een diepte van eveneens 5 meter. Voor dit terugspringen is geen noodzaak. Wij stellen u voor aan de zienswijze tegemoet te komen door de bebouwingsgrens I in een rechte lijn te leggen in het verlengde van de bebouwingsgrens ter plaatse van de voorgevel (zie onderdeel 5.D van het concept-besluit).

7. Zienswijze D. van der Heijden namens Fam. De Hommel, Nederhof 21, Berlicum

De zienswijze is ingekomen op 13 juli 2000 en is ontvankelijk. In de zienswijze wordt verzocht ter plaatse van de percelen Nederhof 19 en 21 de bebouwingsgrens II op te heffen of te verleggen zodat de bebouwingmogelijkheden worden verruimd.

Reactie van burgemeester en wethouders

De bebouwingsgrens II is ter plaatse van de percelen Nederhof 19 en 21 gelegd ter bescherming van de openheid in verband met het tussen deze percelen gelegen toegangswegje naar het achterliggende open weidegebied. Deze openheid is echter ter plaatse niet meer aanwezig en de relatie met het achterliggende buitengebied is niet visueel waarneembaar. Er is daarom geen noodzaak de bebouwingsgrens II aan de zijkant van beide percelen op te nemen. Aan de achterzijde van de percelen blijft de bebouwingsgrens II wel wenselijk vanwege de relatie met het direct aangrenzende buitengebied. Wij stellen u voor aan de zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen door het verwijderen op de plankkaart van de bebouwingsgrens II aan de oostzijde van het perceel Nederhof 19 en westzijde van het perceel Nederhof 21 (zie onderdeel 5.E van het concept-besluit).

8. Zienswijze Stepro B.V., H. Steenberg, Milrooijseweg 41, Berlicum

De zienswijze is ingekomen op 13 juli 2000 en is ontvankelijk. De zienswijze richt zich tegen de beperking om op het perceel Groeskant 1 maximaal 4 woningen te kunnen realiseren. Gevraagd wordt 7 woningen toe te staan.

Reactie van burgemeester en wethouders

In het ontwerp-bestemmingsplan is ter plaatse een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel b 5, lid 3), op basis waarvan onder een aantal voorwaarden medewerking kan worden verleend aan het wijzigen van de bestemming 'gemengd gebied' in 'wonen I'. Een van deze voorwaarden is dat niet meer dan 4 woningen mogen worden gerealiseerd binnen het aangegeven bebouwingsvlak. Wij hebben, in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan 'Berlicum-Noord', medewerking toegezegd aan een functiewijziging in 'wonen', omdat dit vanuit planologisch/stedenbouwkundig oogpunt ter plaatse aanvaardbaar is. Wij vinden het echter noodzakelijk dat het bouwplan de uitgesproken landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van deze locatie respecteert en versterkt. Wij blijven daarom van mening dat het aantal woningen beperkt dient te worden tot maximaal 4 en de open uitstraling naar het buitengebied behouden dient te blijven. Het argument dat de huidige bebouwing van het aldaar gevestigde bedrijf reeds 4 woningen mogelijk maakt en er daarnaast nog een bouwvergunning voor een woning van kracht is, vinden wij niet doorslaggevend. Bij de toekomstige herontwikkeling van de locatie moeten geen kwantitatieve aspecten voorop staan, maar moet worden gestreefd naar een kwalitatief hoogwaardige invulling, welke gebaad is bij een beperkt aantal woningen. Wij zien in de zienswijze dan ook geen aanleiding het plan aan te passen in die zin dat een groter aantal woningen kan worden toegestaan.

9. Zienswijzen met betrekking tot Wegenbouwbedrijf P.van Lith, De ploeg 9, Berlicum

1. R.T. Kirpestein van ARAG Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Vlootman, De Ploeg 13, Berlicum, ingekomen op 6 juli 2000;
2. R.T. Kirpestein van ARAG Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Van Nuenen-van Lokven, Beekstraat 1, Berlicum, ingekomen op 10 juli 2000;
3. Th.J.M. Huisman en Th.W.M. Huisman-Gerichhausen, Beekstraat 11, Berlicum, ingekomen op 11 juli 2000;
4. mevrouw M.H.J.M. Matser-van Dinther, Beekstraat 9, Berlicum, ingekomen op 12 juli 2000;
5. C.J.M. Vlootman, De Ploeg 13, Berlicum, ingekomen op 12 juli 2000;
6. Actiecomité Bewoners, ondertekend door een twintigtal personen, p.a. Beekstraat 1, Berlicum.

De zienswijzen 1 tot en met 5 zijn ontvankelijk. Uit de onder 6 genoemde zienswijze valt niet zonder meer op te maken dat de twee overgelegde handtekeninglijsten bij deze zienswijze behoren. Wij gaan er echter vooralsnog vanuit dat dit het geval is en stellen voor de zienswijze ontvankelijk te verklaren.

De zienswijzen richten zich tegen de in het ontwerp-bestemmingsplan 'Berlicum-Noord' gelegde bedrijfsbestemming op het perceel De Ploeg 9, ten behoeve van Van Lith Wegenbouw B.V. In de zienswijzen worden samengevat de volgende argumenten aangevoerd:

- de bedrijfsbestemming past niet in een woongebied;
- het bedrijf is niet zodanig lokaal gebonden dat hierin een argument ligt voor de bedrijfsbestemming;
- de bezwaren zijn niet alleen ingegeven vanuit milieuhygiënische overwegingen, maar de bedrijfsbestemming is op zichzelf een ongewenste stedenbouwkundige ontwikkeling;
- de aanduiding 'afschermend groen' heeft geen juridische waarde aangezien deze niet afdwingbaar is;
- de bedrijfsbestemming voldoet niet aan de VNG-uitgave "bedrijven en milieuzonering";
- de overlast die het bedrijf veroorzaakt voor de omgeving;
- de illegale vestiging van het bedrijf ter plaatse;

Reactie van burgemeester en wethouders

Het betreffende perceel was opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, 1^e herziening' (1989), met de bestemmingen 'manege' en 'agrarisches gebied'. Het beëindigen van de manege ter plaatse vraagt om een nieuwe bestemming. Gebleken is dat er geen gebruik overeenkomstig deze bestemming meer mogelijk is. Vanwege de oppervlakte van het perceel

en de aanwezigheid van een qua omvang grote hal (manege), ligt de vestiging van een woonfunctie voor één woning niet voor de hand. De bouw van meerdere woningen ter plaatse is geen optie. De locatie is in de 'Structuurvisie 1999-2015' niet opgenomen als mogelijke inbreidingslocatie voor woningbouw. Woningbouw past bovendien niet in het woningbouwprogramma, laatstelijk vastgesteld voor de periode 2000 tot en met 2004. Ook in de daaropvolgende jaren is er geen behoefte aan woningbouw ter plaatse, gelet op de verwachte woningbouwcontingenten en de reeds beschikbare bouw mogelijkheden. Een tweede reden waarom woningbouw niet mogelijk is, is de ligging van hindercirkels van een tweetal agrarische bedrijven over het perceel. De noodzaak van een herziening van de bestemming is daarom evident. Niet ontkend kan worden dat het betreffende wegenbouwbedrijf zich begin 1995 op het perceel van de voormalige manege De Ploeg 9 heeft gevestigd in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, 1^e herziening' en zonder de vereiste milieuvergunning. In afwachting van onderzoek naar de mogelijkheid de bedrijfsvestiging te legaliseren, is bij schrijven van 9 februari 1995 van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Berlicum toegestaan het voormalige manegegebouw te gebruiken voor opslag ten behoeve van het wegenbouwbedrijf. Bij schrijven van 3 mei 1995 is aan de heer Van Lith medegedeeld dat in beginsel de bereidheid aanwezig is medewerking te verlenen aan een bestemmingsherziening op voorwaarde dat het bedrijf inpasbaar is in een woonomgeving. Om de planologische inpasbaarheid volledig te kunnen beoordelen is een milieuvergunning in procedure genomen. De tegen de op 20 juli 1999 verleende milieuvergunning gevoerde beroepsprocedure heeft geresulteerd in een beslissing van de Raad van State d.d. 25 februari 2000 waarbij het verzoek om voorlopige voorziening werd afgewezen. Ten gevolge hiervan is de milieuvergunning in werking getreden en mag het bedrijf op basis van de Wet milieubeheer ter plaatse worden uitgeoefend. Op het moment van inwerkingtreding van de milieuvergunning is besloten medewerking te verlenen aan een positieve bedrijfsbestemming op het perceel. Overigens is het bedrijf inmiddels onder de werking van het 'Besluit opslag en transport-bedrijven Milieubeheer' komen te vallen, welke besluit per 1 oktober 2000 in werking is getreden. Ten gevolge hiervan is het bedrijf niet langer vergunningplichtig op grond van de Wet milieubeheer. De beroepsprocedure tegen de milieuvergunning is daarom niet voortgezet. Het bedrijf moet voldoen aan de voorschriften in het Besluit. Hierin zitten waarborgen om een nadelige beïnvloeding van de woonomgeving door het bedrijf te voorkomen.

De bezwaren richten zich niet zozeer tegen de bedrijfsbestemming in zijn algemeenheid, maar meer tegen het afzonderlijke wegenbouwbedrijf. De vestiging van dit specifieke bedrijf is in het kader van deze bestemmingsplanprocedure echter niet aan de orde, maar het leggen van een bedrijfsbestemming op het perceel De Ploeg 9. De wel of niet aanwezige lokale gebondenheid van het bedrijf speelt hierbij geen rol, omdat hierin geen ruimtelijk argument is gelegen. De bedrijfsbestemming kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt op zichzelf aanvaardbaar worden geacht. Het perceel is gesitueerd aan de rand van de bebouwde kom, waarbij het aan de noordzijde grenst aan het onbebouwde buitengebied en aan de west- en zuidzijde aan woonbebouwing. Aan de overzijde van de weg De Ploeg ligt de begrenzing van bedrijventerrein De Ploeg. De omgeving kan daarom worden geschetst als een gebied waar diverse functies voorkomen. De functie van bedrijventerrein is dan ook niet vreemd in deze omgeving. De ontsluiting van het bedrijfsperceel is via de weg De Ploeg mogelijk. De aan de overzijde van de weg gelegen bedrijfspercelen worden ook via deze weg ontsloten. De vestiging van het bedrijf zal dan ook naar verhouding nauwelijks een toename van de verkeersbewegingen inhouden. Er is voor gekozen het perceel met de aangrenzende percelen niet langer deel uit te laten maken van het bestemmingsplan Buitengebied, waarvoor eveneens een herziening in procedure is, maar de betreffende gronden op te nemen in het ontwerp-bestemmingsplan 'Berlicum-Noord'. De reden hiervan is een logischer begrenzing van de bebouwde kom ten opzichte van het buitengebied. De direct belanghebbenden zijn hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht. Wij zijn met appellanten niet van mening dat er een verslechtering optreedt van de situatie in planologische zin. Het in het bestemmingsplan 'Buitengebied, 1^e herziening' rechtstreeks toegestane gebruik ten behoeve van een manege is niet zonder overlast voor de omgeving. De op deze manege van toepassing zijnde bebouwingsregeling staat een bebouwd oppervlak toe

van 880 m². Dit betekent een mogelijkheid tot uitbreiding van de bedrijfsbebouwing met 220 m². Op de tot 'agrarisches gebied' bestemde gronden is het mogelijk via een vrijstelling bouwwerken op te richten zoals een melkstal, schuilgelegenheid voor vee en/of veldschuur ten dienste van een agrarisch bedrijf. Daarnaast is het mogelijk via een vrijstelling een gebouw ten dienste van een agrarisch bedrijf op te richten met een oppervlakte van 165 m². Indien deze bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden benut, kan zonder meer een situatie ontstaan waarin de overlast voor de omgeving ernstiger zal zijn dan in de voorgestelde bestemmingsregeling. Hierin is immers de bebouwingsmogelijkheid voor bedrijfsbebouwing op het hele perceel beperkt tot de bestaande voormalige manegehal met een oppervlakte van 600 m². Evenmin bevat de voorgestelde bestemmingsregeling een mogelijkheid om met de bedrijfsbebouwing te schuiven, in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, 1^e herziening'. Er is dus niet zonder meer sprake van een verslechtering van de situatie. In het ontwerp-bestemmingsplan Berlicum-Noord was ter plaatse een algemene bedrijfsbestemming geprojecteerd. Naar aanleiding van de zienswijzen stellen wij voor de bedrijfsbestemming aan te scherpen door te kiezen voor een specifieke bestemmingsregeling. Hierdoor worden de bedrijfsactiviteiten meer afgestemd op de omgeving. De motivatie hiervoor is dat, in afwijking met het nabijgelegen bedrijventerrein De Ploeg, in de directe omgeving van het wegenbouwbedrijf meerdere woningen zijn gelegen. Deze aangrenzende woonpercelen vormen een beperking voor de ontwikkeling van het wegenbouwbedrijf. Om ervoor te zorgen dat de omgeving zo min mogelijk hinder ondervindt stellen wij voor op de plankaart aan te geven welke bedrijfsactiviteiten op de gronden zijn toegestaan. Hierbij wordt aangesloten bij de milieuzonering in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (1999). Op het gedeelte van het bedrijfsp perceel dat het dichtst bij de woonbebouwing is gelegen, zijn alleen bedrijfsactiviteiten in categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hiervoor geldt als grootste afstand 30 meter tot de woningen, uitgaande van een rustige woonwijk. Op het gedeelte van het bedrijfsterrein dat wat verder van de woningen is gelegen, zijn bedrijfsactiviteiten in categorie 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hiervoor geldt als grootste afstand 50 meter tot de woningen. Door deze splitsing in de milieucategorieën aan te brengen wordt bereikt dat die bedrijfsactiviteiten die de meeste hinder veroorzaken het verst van de woningen plaats vinden. Evenals in het ontwerp-bestemmingsplan wordt niet toegestaan dat de bedrijfsbebouwing wordt uitgebreid. Het bebouwingsvlak blijft dan ook beperkt tot het gebouw van de voormalige manege. Naast het aanbrengen van een onderscheid tussen de milieucategorieën van de bedrijfsactiviteiten, stellen wij voor de visuele afscherming tussen het bedrijfsp perceel en de woonpercelen te vergroten. Op de ontwerp-plankaart was een afschermende groenvoorziening aan de zuid-, west- en noordzijde van het bedrijfsp perceel van 5 meter breed opgenomen. Wij stellen voor deze zone aan de zuid- en westkant van het bedrijfsp perceel te verbreden tot 10 meter met daarin een aarden wal van maximaal 3 meter hoogte. De aanleg van deze afschermende groenvoorziening kan op zich weliswaar niet worden afgedwongen, maar kan wel als voorwaarde worden gesteld bij het verder ontwikkelen van het bedrijf. Vervolgens stellen wij voor aan de oostzijde van het bedrijfsp perceel de mogelijkheid op te nemen van een geluidsscherm, zodat aan de eisen op basis van de milieuwetgeving kan worden voldaan. In de voorschriften zal worden opgenomen dat dit scherm een natuurlijke uitstraling moet hebben vanwege de inpasbaarheid in de omgeving. De maximale hoogte van het geluidsscherm kan worden vastgesteld op 3 meter, afgestemd op het in het kader van de milieuwetgeving uitgevoerde akoestische onderzoek. Tenslotte stellen wij voor, ter voorkoming hinderlijke lichtuitstraling naar de omgeving, de hoogte van lichtmasten te beperken tot 4 maximaal 4 meter. Door de milieuzonering, de afschermende groenvoorziening en het geluidsscherm wordt een zorgvuldige inpassing van het bedrijf gewaarborgd, ten aanzien van de direct aangrenzende woonpercelen.

Samenvattend stellen wij u voor in de zienswijze geen aanleiding te zien ter plaatse geen bedrijfsbestemming op te nemen, maar aan de zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen door een specifieke bestemmingsregeling op te nemen, afgestemd op de omgeving en uitgaande van milieuzonering, waarbij de afstand tot de woningen bepalend is voor de bedrijfsactiviteiten.

Tevens stellen wij voor een bredere afschermende groenvoorziening met aarden wal op te nemen aan de zuid- en westzijde, een geluidsscherm aan de oostzijde van het bedrijfsperceel en de hoogte van lichtmasten te beperken tot maximaal 4 meter (zie onderdelen 5.F, 5.K, 5.L, 5.M, 5.N, 5.O van het concept-besluit).

10. D.A. Soesbergen SRK Rechtsbijstand namens Van Lith Wegenbouw B.V.

De zienswijze is per fax ingekomen op 12 juli 2000 en is ontvankelijk. In de zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen het niet opnemen van een uitbreidingsmogelijkheid voor de bedrijfsbebouwing. Daarnaast wordt verzocht om een tweede bedrijfswoning.

Reactie van burgemeester en wethouders

Van aanvang heeft voor de gemeente het uitgangspunt gegolden dat ter plaatse geen uitbreiding van de bedrijfsbebouwing aan de orde kan zijn. In onze reactie op zienswijzen 9 hebben wij reeds onze brief van 9 februari 1995 aangehaald, waarin slechts opslag in het voormalige manegegebouw wordt toegestaan. Wij hebben nooit enige toezegging gedaan om de mogelijkheid van uitbreiding van de bedrijfsbebouwing te onderzoeken. In het overleg met de heer Van Lith is dit zelfs niet aan de orde geweest. Het gaat hier om een bestaand semi-agrarisch perceel, dat om herbestemming vraagt. De bestaande bebouwing is hierbij een randvoorwaarde voor de herontwikkelingsmogelijkheden. Gelet op de ligging van het bedrijfsperceel ten opzichte van de woningen zijn wij van mening dat uitbreiding van de bedrijfsbebouwing niet wenselijk is. Wij verwijzen verder naar onze reactie op zienswijze 9. Wat betreft de wens van een tweede bedrijfswoning vinden wij, los van het feit dat wij hiertoe geen enkele noodzaak zien, dat dit ruimtelijk gezien niet mogelijk is, omdat de woning zich niet aan De Ploeg kan oriënteren. Wij verwijzen verder naar hetgeen wij in onze reactie op zienswijzen 9 hebben vermeld over woningbouw ter plaatse. Wij zien in de zienswijze geen aanleiding over te gaan tot wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Apollostraat

In het ontwerp-bestemmingsplan 'Berlicum-Noord' is, met het oog op het verplaatsen van het steunpunt gemeentewerken naar de Runweg, ter plaatse van de gemeentewerf aan de Apollostraat een woonbestemming gelegd. Tevens is ter plaatse de bevoegdheid opgenomen deze nog te realiseren woonbestemming op een later moment te wijzigen in die zin dat kantoren met dienstverlening zijn toegestaan. De achterliggende gedachte hierbij is dat deze locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt uitstekend geschikt is voor praktijkruimte en dergelijke in combinatie met een woning. Inmiddels doet zich echter een concreet plan voor op een gedeelte van het perceel een woning met medische dienstverlening te realiseren. Op het resterende gedeelte van de gemeentewerf kan dan nog één vrijstaande woning worden gerealiseerd met behoud van de voormalige dienstwoning van het hoofd gemeentewerken. Wij stellen u voor de bouw van een woning met praktijkruimte rechtstreeks mogelijk te maken in het noord-oostelijke gedeelte van het perceel en hier de bestemming 'gemengd gebied' te leggen en de bijbehorende planvoorschriften (artikel 5) aan te passen (zie de onderdelen 5.G, 5.I en 5.J van het concept-besluit).

Seksinrichtingen

Uitgangspunt van het gemeentelijk prostitutiebeleid is een restrictief beleid met betrekking tot seksinrichtingen binnen de bebouwde kom. Vestiging van seksinrichtingen binnen het plangebied Berlicum-Noord wordt niet wenselijk geacht, vooral vanwege het overwegende woonkarakter van het gebied. Wij stellen voor in de algemene gebruiksbepaling in artikel 13 van de planvoorschriften het gebruik ten behoeve van seksinrichtingen met name uit te sluiten. Daarnaast moet aan de begripsbepalingen in artikel 1 van de planvoorschriften het begrip 'seksinrichting' worden toegevoegd (zie de onderdelen 5.P en 5.Q van het concept-besluit).

Overige ambtshalve wijzigingen

Binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Openbaar Groen' (artikel 7, lid 1) ontbreekt het gebruik als speelvoorziening. Wij stellen voor dit aan het betreffende voorschrift toe te voegen (zie onderdeel 5.S van het concept-besluit).

In artikel 6 ('Bedrijven'), lid 2.3 is een vrijstellingsregeling opgenomen voor nieuwe bedrijfswoningen. Een dergelijke regeling is niet doelmatig, omdat de locaties waar nieuwe bedrijfswoningen mogelijk zijn reeds op de plankaart zijn aangegeven door middel van de aanduiding 'nieuwe bedrijfswoning toegestaan'. Wij stellen voor deze vrijstellingsbevoegdheid te schrappen in de planvoorschriften (zie onderdeel 5.R van het concept-besluit).

In onze reactie op de zienswijzen 4 en 5 hebben wij reeds ambtshalve wijzigingen voorgesteld met betrekking tot respectievelijk de plangrens op het hoekperceel tussen Postpad 8 en 10 (onderdeel 5.C van het concept-besluit) en het opnemen van voorschriften voor garageboxen (onderdeel 5..H van het concept-besluit).

In de bijlagen ontbreekt tabel 2 van de VNG-richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering'. Wij stellen voor deze alsnog op te nemen (zie onderdeel 5.U van het concept-besluit).

Interactiviteit

Overeenkomstig artikel 26 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt het bestemmingsplan binnen 4 weken na de dagtekening van het raadsbesluit ter inzage gelegd voor de duur van 4 weken. Binnen deze termijn kunnen bedenkingen worden ingebracht tegen de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan bij Gedeputeerde Staten.

Kostendekking

Het jaarkrediet ruimtelijke ontwikkeling 2001 voorziet in de kosten verband houdende met de vaststelling van het bestemmingsplan.

Toets aanbestedingsnota

n.v.t.

Advies commissie

Het voorstel is op 12 april jl. ter advisering voorgelegd aan de adviescommissie voor Grondgebiedzaken. De commissie achtte het voorstel voldoende besproken, heeft unaniem met ons voorstel ingestemd en heeft ons geadviseerd het ontwerp-besluit aan u ter vaststelling aan te bieden.

Voorstel

Wij stellen u voor het bestemmingsplan 'Berlicum-Noord' gewijzigd vast te stellen, waarbij de ingediende zienswijzen ontvankelijk worden verklaard en de wijzigingen worden opgenomen, zoals in dit voorstel per zienswijze aangegeven en genoemd in het bijgevoegde concept-raadsbesluit. Tevens stellen wij voor de plantoelichting te wijzigen waar nodig in verband met de voorgestelde wijzigingen van plankaart en voorschriften.

Sint-Michielsgestel, 17 april 2001.

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,

L.G.J.M. Bouwens

drs. G.J.J. Schinck

Bijlagen:

1. concept-raadsbesluit.

Ter inzage:

1. dossier bestemmingsplan waarin opgenomen de zienswijzen.

Alleen ter inzage voor raadsleden:

n.v.t.

Ambtelijke coördinatie:

Sector: Grondgebiedzaken
Afdeling: Bouwen en Wonen
behandeld door: drs. J. Roozen

De Raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 april 2001;

gehoord het advies van de adviescommissie voor grondgebiedzaken d.d. 12 april 2001;

gelet op artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

b e s l u i t :

1. de zienswijze van D. van der Heijden, ontvankelijk te verklaren en hierin aanleiding te zien tot het wijzigen van het ontwerp-bestemmingsplan, zoals genoemd in onderdeel 5.D van dit besluit;
2. de zienswijzen van Stichting Turris Davidica, H.J.P. van Erp namens M.A.P. van Helvoort, D. van der Heijden namens Fam. De Hommel, Arag Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Vlootman, Arag Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Van Nuenen-van Lokven, Th.J.M. Huisman en Th.W.M. Huisman-Gerichhausen, M.H.J.M. Matser-van Dinther, C.J.M. Vlootman en Actiecomité Bewoners ontvankelijk te verklaren en hierin gedeeltelijk aanleiding te zien tot het wijzigen van het ontwerp-bestemmingsplan, zoals genoemd in de onderdelen 5.A, 5.B, 5.E, 5.F, 5.K, 5.L, 5.M, 5.N, en 5.O van dit besluit;
3. de zienswijzen van Thr. Hendrix, W. Tibosch, D. van der Heijden namens P. Eekels, Stepco B.V., SRK Rechtsbijstand namens Van Lith Wegenbouw B.V. ontvankelijk te verklaren en hierin geen aanleiding te zien tot het wijzigen van het ontwerp-bestemmingsplan;
4. ambtshalve de wijzigingen aan te brengen zoals genoemd in de onderdelen 5.C, 5.G, 5.H, 5.I, 5.J, 5.P en 5.Q van dit besluit;
5. het bestemmingsplan 'Berlicum-Noord' vast te stellen, waarbij de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan worden aangebracht:
 - A. op de plankaart het gebied met 'wijzigingsbevoegdheid 2' uit te breiden met de percelen Torenstraat 2 en 4, waarbij de zuid-oostelijke begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid wordt gelegd op de achterste grens van het perceel Torenstraat 2 en het verlengde daarvan;
 - B. op de plankaart de plangrens ter plaatse van het perceel Postpad 8 in zuidelijke richting te verschuiven en te situeren op de kadastrale eigendomsgrens;
 - C. op de plankaart de plangrens ter plaatse van het hoekperceel tussen Postpad 8 en 10 aan de oostzijde te situeren op de nieuwe kadastrale eigendomsgrens en aan de zuidzijde de plangrens te situeren in het verlengde van de kadastrale begrenzing van het perceel Postpad 8;
 - D. op de plankaart aan de westzijde van het perceel Kasteel ter Aalaan 1 bebouwingsgrens I in een rechte lijn te situeren in het verlengde van de bebouwingsgrens ter plaatse van de voorgevel;
 - E. op de plankaart bebouwingsgrens II aan de oostzijde van het perceel Nederhof 19 en westzijde van het perceel Nederhof 21 te verwijderen;
 - F. op de plankaart ter plaatse van het perceel De Ploeg 9;

1. de bestemming 'bedrijven' te wijzigen in die zin dat twee zones worden aangegeven waarin respectievelijk bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 2 en 3 zijn toegestaan;
 2. de aanduiding 'afschermend groen' te wijzigen in die zin dat deze wordt verbreed tot 10 meter met daarin een aarden wal;
 3. aan de oostzijde van het perceel een geluidsscherm op te nemen;
- G. op de plankaart ter plaatse van de gemeentewerf aan de Apollostraat de bestemming in het noord-oostelijk gedeelte te wijzigen in 'gemengd gebied' met daarin aangegeven een bebouwingsvlak en een bebouwingpercentage van 80%;
- H. aan de voorschriften in artikel 9 ('verkeer en verblijf'), lid 3 toe te voegen een bebouwingsregeling voor garageboxen luidende als volgt:
 "Bebouwingsregeling garageboxen
 Ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 1. de oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen;
 2. de hoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.";
- I. in artikel 3 ('Wonen I'), lid 6, sub 2 genoemde wijzigingsbevoegdheid te laten vervallen en de bepalingen sub 3 en 4 te vernummeren in respectievelijk 2 en 3;
- J. artikel 5 ('Gemengd gebied'), lid 2.1, sub 1 te wijzigen als volgt:
 "de hoogte ter plaatse van De Groeskant niet meer dan 5 m en ter plaatse van de Apollostraat niet meer dan 8 m mag bedragen.";
- K. aan artikel 6 ('Bedrijven'), lid 1 toe te voegen: "geluidsscherm ter plaatse van de aanduiding op de plankaart";
- L. in artikel 6 ('Bedrijven'), lid 2.1 tussen de 1^e en 2^e alinea in te voegen:
 "Binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding '2' zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 2 toegestaan.
 Binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding '3' zijn bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 3 toegestaan.";
- M. in artikel 6 ('Bedrijven'), lid 2.5 tussen de 1^e en 2^e zin in te voegen:
 "Binnen de aanduiding 'afschermend groen' is een aarden wal toegestaan aangegeven met de aanduiding 'aarden wal'. De hoogte van de aarden wal mag niet meer dan 3 m bedragen.";
- N. aan artikel 6 ('Bedrijven') een lid 2.6 toe te voegen, luidende als volgt:
 "2.6 Geluidsscherm
 Ter plaatse van de aanduiding op de plankaart is een geluidsscherm met natuurlijke uitstraling toegestaan. De hoogte van dit scherm mag niet meer dan 3 m bedragen";
- O. aan artikel 6 ('Bedrijven') lid 3.4, sub 2 toe te voegen: "met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten op het perceel De Ploeg 9 niet meer dan 4 m mag bedragen.";
- P. aan artikel 1 ('Begripsbepalingen') toe te voegen:
 "seksinrichting: een gebouw of een gedeelte van een gebouw, waarin bedrijfsmatig handelingen en/of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard";
- Q. aan artikel 13 (Algemene gebruiksbevestigingen'), lid 1 toe te voegen: "waaronder ook begrepen het gebruik ten behoeve van seksinrichtingen";
- R. artikel 6 ('Bedrijven'), lid 2.3 te wijzigen als volgt:
 "Nieuwe bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de plankaart 'nieuwe bedrijfswoning toegestaan'. De bestaande bedrijfswoningen voldoen aan het plan.";

- S. aan de doeleindenomschrijving in artikel 7 ('Openbaar groen'), lid 1 toe te voegen:
"speeltoestellen";
 - T. de plantoelichting te wijzigen waar nodig in verband met bovengenoemde wijzigingen;
 - U. tabel 2 uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (Opslagen en installaties) toe te voegen aan de bijlagen;
- een en ander overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte voorstel, bestemmingsplan en plankaarten.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel in zijn openbare vergadering van 26 april 2001.

De raad voornoemd.

de secretaris,

de voorzitter,

L.G.J.M. Bouwens

drs. G.J.J. Schinck.