



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1403323
Portefeuillehouder: Sam Goossens en Theo Geldens

Onderwerp

Bindend adviesrecht Bopa "Ruimtelijke procedure" Tijdelijke woningen Heidelust Sint-Michielsgestel

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. Een positief bindend advies af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning (BOPA) voor de ruimtelijke procedure om de realisatie van 50 tijdelijke woningen Heidelust in deelgebied Heidelust B mogelijk te maken.

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 10 december 2020 de Ontwikkelvisie Theereheide vastgesteld. Op 21 december 2023 heeft u de bijstelling ontwikkelvisie Theereheide voor de locaties Heidelust en Ericastraat bekrachtigd, om in te kunnen spelen op actuele maatschappelijke opgaven. Het scenario dat bekrachtigd is door de raad gaat uit van 35-50 tijdelijke woningen voor een termijn van 15 jaar op Heidelust B. De gemeenteraad heeft op 21 december 2023 tevens een amendement aangenomen, om halverwege de looptijd van de geplaatste tijdelijke woningen mogelijkheden voor permanente woningbouw op de locatie te onderzoeken.

Het college is aan de slag gegaan met de uitwerking van de gebiedsontwikkeling Heidelust. Daarvoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor het totale plangebied.



Figuur 1: Stedenbouwkundig plan gebiedsontwikkeling Heidelust (Woningen, School, Landschapspark)

Het ontwikkelen van de tijdelijke woningen op Heidelust in combinatie met een landschapspark op deelgebied B, is een deelproject van de gebiedsontwikkeling Heidelust.

Uw college heeft op 4 februari 2025 een positief besluit genomen over een intentiebrief tussen de gemeente en woningbouwvereniging Woonmeij voor de plaatsing en exploitatie van tijdelijke woningen.

In de RIB van 4 februari 2025 bent u geïnformeerd over de termijn van tijdelijkheid van de tijdelijke woningen. Deze termijn is opgerekt van 15 jaren naar 30 jaren. Er worden 50 sociale huurwoningen gerealiseerd.



Figuur 2: Deelgebied Heidelust B.

De ruimtelijke onderbouwing voor de Bopa procedure is gereed en er is een reguliere Bopa-aanvraag voor de ruimtelijke procedure ingediend op 17 maart 2026. Zie bijlage 1 tot en met 5. Voorafgaand aan de vergunningverlening wordt u een bindend advies gevraagd.

Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Beleid

Naam	Bevoegdheid van	Besluitvorming
Omgevingsvisie gemeente Sint Michielsgestel	Gemeenteraad	3 oktober 2024
Programma Volkshuisvesting wonen, welzijn en zorg	Gemeenteraad	21 september 2023

Eerder genomen besluitvorming ten aanzien van dit project

Naam	Bevoegdheid van	Besluitvorming
Ontwikkelvisie Theereheide 2020	Gemeenteraad	17 december 2020
Bijstelling ontwikkelvisie Theereheide voor Heidelust en Ericastraat	Gemeenteraad	21 december 2023
Intentiebrief tussen gemeente en Woonmeij tbv plaatsing en exploitatie tijdelijke woningen	College	4 februari 2025
RIB tijdelijkheidstermijn woningen	College	4 februari 2025
Vorbereidingskrediet tijdelijke woningen	Gemeenteraad	2025
Vorbereidingskrediet technische uitwerking deelgebied B (Modulaire woningen)	Gemeenteraad	2025
Vaststellen Stedenbouwkundig plan gebiedsontwikkeling Heidelust	College	24 maart 2026

Beoogd resultaat

Het mogelijk maken van de plaatsing van 50 tijdelijke woningen op Heidelust te Sint Michielsgestel. Er wordt uitvoering gegeven aan het programma volkshuisvesting 2023-2028.



Figuur 3: Impressie tijdelijke woningen vanaf de Kamperfoelstraat.

Argumenten

1.1. Zonder positief advies mag het college geen omgevingsvergunning verlenen voor de tijdelijke woningen op Heidelust.

Het college van B&W is het bevoegde gezag voor de beoordeling van de aangevraagde (tijdelijke) omgevingsvergunning (BOPA) voor de ruimtelijke procedure om 50 tijdelijke woningen op Heidelust mogelijk te maken. Op grond van uw "Besluit bindend adviesrecht omgevingsvergunningen Sint-Michielsgestel", zijn de gevallen aangewezen waarbij uw raad onder de Omgevingswet een verzwaaard



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

adviesrecht oftewel een zogenaamd bindend adviesrecht heeft. Het mogelijk maken van 50 tijdelijke woningen is een aangewezen geval waarbij de raad een bindend adviesrecht heeft.

1.2. *Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afgekort ETFAL).*

Er is getoetst aan wetgeving en beleid. Om aan te tonen dat hieraan wordt voldaan zijn diverse onderzoeken verricht en onderbouwingen opgesteld. Ten aanzien van de fysieke leefomgeving kan aan de hand van de onderbouwing van de fysieke leefomgeving gesteld worden dat er een goede balans bestaat tussen de functies die locaties binnen het gebied vervullen, met andere woorden: er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zie bijlage 1 tot en met 5.

1.3 *Het stedenbouwkundig plan voor deelgebied B is afgestemd op het totale plan van Heidelust.*

Er is een integraal samenhangend stedenbouwkundig plan opgesteld voor de woningbouwontwikkeling en de bouw van de school op Heidelust.

1.4. *Er is voldaan aan het vastgestelde participatiebeleid door het voeren van een omgevingsdialoog.*

Verslagen van de gevoerde omgevingsdialoog met de omgeving zijn opgenomen in de stukken. Op 6 september 2023 en op 11 maart 2025 zijn er bijeenkomsten geweest met omwonenden en organisaties. Omwonenden hebben 3 nieuwsbrieven ontvangen gedurende het proces. Naar aanleiding van de bijeenkomsten zijn de appartementen aan de Kamperfoeliestraat verlaagd van 3 lagen naar twee lagen en zijn de bouwblokken verschoven voor een beter doorzicht. Ook zijn extra parkeerplaatsen toegevoegd bij de woningen.

1.5 *Wettelijke partners zijn akkoord gegaan met het plan*

Zowel de Provincie als het Waterschap zijn akkoord gegaan met het stedenbouwkundig plan voor het totale plangebied Heidelust. Er hebben diverse overleggen plaatsgevonden om tot een optimale afstemming te komen. Zie bijlage 5 Brief Waterschap.

1.6 *Met Woonmeij is een intentiebrief overeengekomen*

De gemeente gaat met Woonmeij een erfpachtovereenkomst aan voor de exploitatie van 50 tijdelijke sociale huurwoningen voor de duur van 30 jaren.

Kantttekeningen

1.1 *De Bopa danwel omgevingsplanwijziging voor deelgebied Heidelust A dient afgestemd te worden op de Bopa tijdelijke woningen Heidelust B.*

Omdat de Bopa tijdelijke woningen Heidelust eerder is opgesteld dan de Bopa danwel omgevingsplanwijziging voor Heidelust A, dient de Bopa of omgevingsplanwijziging voor de inclusieve school afgestemd te worden op de Bopa voor de tijdelijke woningen. Het speelplein van de school heeft een functie voor het plan van de tijdelijke woningen.

Financiën

De leges voor de omgevingsvergunning worden conform de legesverordening opgelegd. De ambtelijke capaciteit is reeds begroot binnen de begroting van MijnGemeenteDichtbij.

Eerder genomen besluitvorming over financiën ten aanzien van dit project:

Betreft	Bedrag	Dekking
Vorbereidingskrediet planvorbereiding tijdelijke woningen	€ 100.000,-	de reserve Toekomstige investeringen geormerkte budget van € 650.000,- voor de ontwikkeling Heidelust
Aanvullend vorbereidingskrediet technische uitwerking deelgebied B (modulaire woningen).	€ 125.000,-	de reserve Toekomstige investeringen geormerkte budget van € 650.000,- voor de ontwikkeling Heidelust



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

De aanvraag van de overige uitvoeringskredieten voor de gebiedsontwikkeling Heidelust en een hieruit voortvloeiende begrotingswijziging voor de uitvoering van het landschapspark worden in de eerst volgende bestuursrapportage aan u voorgelegd. Pas daarna start de uitvoering.

Uitvoering

Woningcorporatie Woonmeij plaatst en exploiteert de sociale woningen. De gemeente geeft de gronden voor de sociale woningen in erfpacht uit.

Na een positief bindend advies van uw gemeenteraad is het college bevoegd om de vergunning te verlenen voor een tijdelijke wijziging van de bestemming ten behoeve van de bouw van 50 tijdelijke woningen voor een periode van 30 jaren.

Na 7 jaren wordt nagegaan of de woningen permanent kunnen worden. Na 30 jaren komen de tijdelijke woningen in principe in aanmerking voor verplaatsing en wordt het vrijgekomen gebied aan het landschapspark toegevoegd.

De Bopa bouw wordt later aangevraagd door woningbouwcorporatie Woonmeij, naar verwachting in de maand september 2026.

De planning is dat in 2027 met het bouw- en woonrijp maken begonnen kan worden door de gemeente en dat de woningen eind 2027 / begin 2028 te plaatsen zijn door Woonmeij. Een en ander is afhankelijk van bezwaar en beroep.

Initiatiefase	Definitiefase	Ontwerpfase	Vorbereidingsfase	Realisatiefase	Gereed
2020	2023	2024	2025 / 2026	2027	2027/2028

We bevinden ons in de voorbereidingsfase.

Projectplanning voorbereidingsfase en realisatiefase

Wat	Wanneer	Toelichting
Verlenen Bopa vergunning ruimtelijke onderbouwing	Medio 2026	Na een positief bindend advies van de gemeenteraad kan de vergunning worden afgegeven
Bezwaar en beroepstermijn Bopa ruimtelijke procedure	Medio 2026 - 2028	Afhankelijk van Bezwaar en Beroep en kan de vergunning onherroepelijk worden
Aanvraag Bopa bouw	Medio 2026	De exploitant vraagt de Bopa bouw aan (woningcorporatie)
Bezwaar en beroepstermijn Bopa bouw	Medio 2026 - 2028	Afhankelijk van Bezwaar en Beroep kan de vergunning onherroepelijk worden
Vorbereiding uitvoering	2026	Inclusief overige vergunningen en aanbesteding
Uitvoering bouw- en woonrijp maken en aanleg landschapspark	2027	Aanleg van gebiedsontwikkeling Heidelust, ook afhankelijk van bezwaar en beroep
Plaatsing woningen door woningcorporatie	2027/2028	Afhankelijk van bezwaar en beroep

Communicatie

Eerder genomen participatiestappen:

Datum	Participatiestap
6 sept 2023	Bijeenkomst gebiedsontwikkeling Heidelust voor omwonenden en organisaties; in gesprek over mogelijkheden
2023 - heden	Projectwebsite praat mee
10 dec 2024	Nieuwsbrief Heidelust
10 febr 2025	Nieuwsbrief Heidelust tevens uitnodiging 11 maart 2025
11 maart 2025	Bijeenkomst gebiedsontwikkeling Heidelust voor omwonenden en organisaties over stedenbouwkundig plan Heidelust
31 okt 2025	Nieuwsbrief Heidelust: terugkoppeling stedenbouwkundig plan Heidelust



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

De Vergunningverlening wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in het Gemeenteblad en via het DLO. Omwonenden worden op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen via een nieuwsbrief.

Ter inzage

De vergunning wordt na verlening gepubliceerd en ligt dan 6 weken ter inzage voor bezwaar bij de bezwarencommissie.

Bijlagen

- Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlage 2 Bijlagenboek
- Bijlage 3 Schets bebouwing
- Bijlage 4 Overzichtstekening kadastraal
- Bijlage 5 Brief Waterschap de Dommel

Sint-Michielsgestel, 31 maart 2026

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,

P.W.M. Geurts

E. Smid



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsbesluit

Registratienr.: 1403323

Portefeuillehouder: Sam Goossens en Theo Geldens

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 maart 2026;

en gehoord de beraadslaging in de oordeelsvormende commissievergadering Leefomgeving en Duurzaamheid van 6 mei 2026

Besluit

1. Een positief bindend advies voor het verlenen van de omgevingsvergunning (BOPA) voor de ruimtelijke procedure om de realisatie van 50 tijdelijke woningen Heidelust in deelgebied Heidelust B mogelijk te maken.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 20 mei 2026;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier,

de voorzitter,

D.S.J. Thissen

E. Smid