



Gebiedsgericht omgevingsprogramma 't Hof Gemonde

Beeldvormende raadsinformatieavond 9 september 2026



Aanleiding vanuit Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie is bij Gemonde een indicatief zoekgebied opgenomen voor dorpse en groene woonuitbreiding.

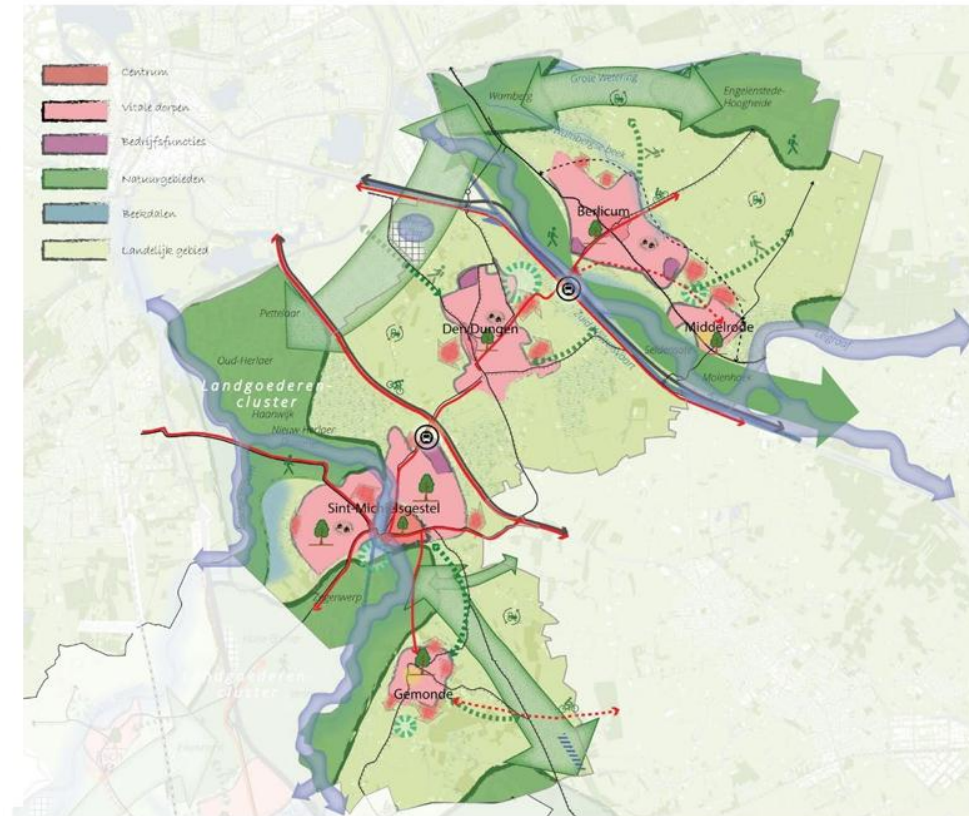
Met het gebiedsgericht omgevingsprogramma onderzoeken en bepalen we hoe een mogelijke ontwikkeling rondom 't Hof kan bijdragen aan de ambities voor Gemonde.

Omgevingsvisie | gemeente Sint-Michielsgestel

Dorps en groen wonen met de stad nabij!

LEGENDA

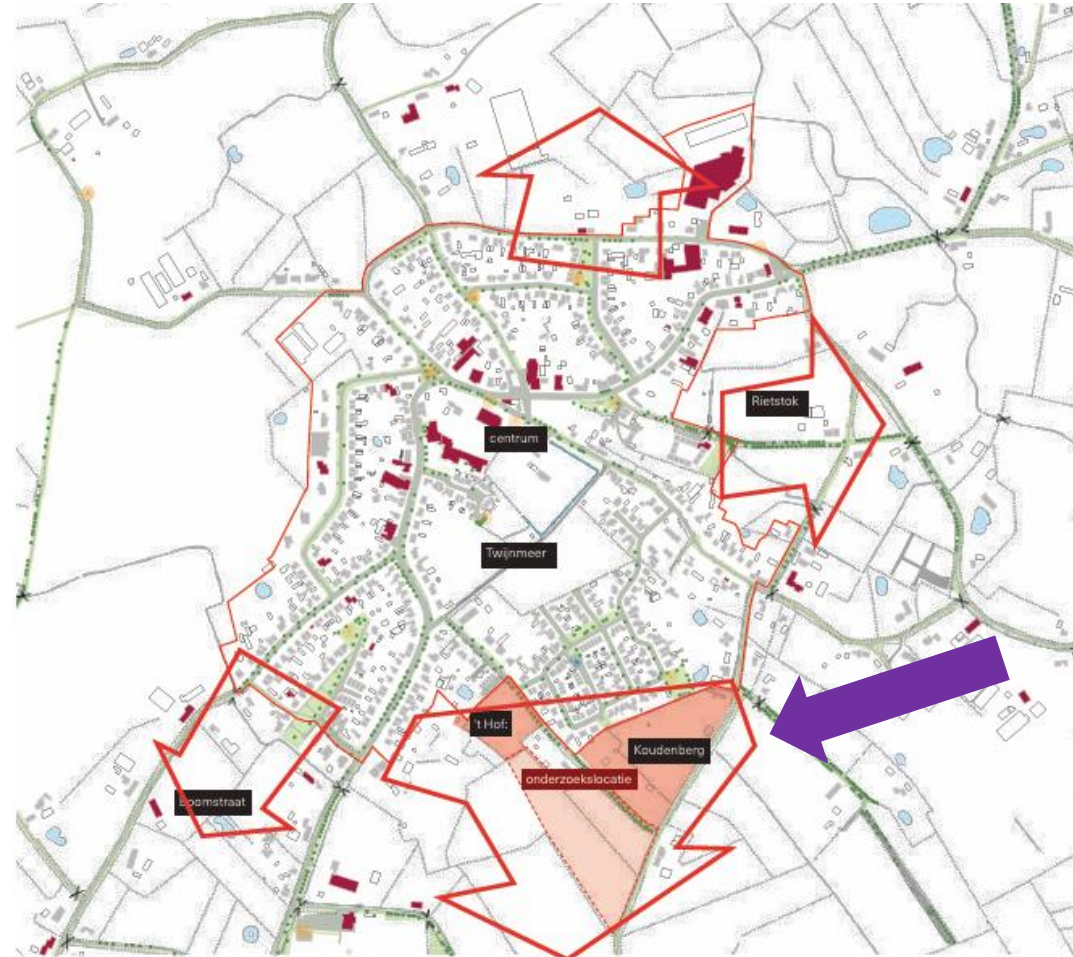
- Beekdalen beschermen en de vorm geven
- terbergingsgebied
- irgebieden versterken
- ren bedrijventerreinen
- ed dorpse en groene eiding
- ulb
- letsverbindingen
- e
- in nieuwe e Berlicum
- nd-energie
- wikkeling d
- ive en egelen
- nden en het ersterken
- dorpskernen met igen voor jong & oud van orzieningen
- clusters, met focus op egen en ontmoeten
- erbinden van de wijken met landelijk gebied en natuur
- Duurzame ontwikkeling woonwijken



Omgevingsvisiekaart Sint-Michielsgestel

Zoekgebied 't Hof

- Ligging aan de rand van Gemonde
- Indicatief zoekgebied uit de Omgevingsvisie
- Oppervlakte: circa 4,7 hectare
- Nadere exacte begrenzing volgt uit onderzoek en afweging.



Waarom een GOP?

- Omgevingsvisie
- Strategische kader voor de lange termijn (tot 2040).
 - Kernwaarden, ambities en uitgangspunten voor de fysieke leefomgeving.

Waarom een GOP?

- Omgevingsvisie
- Strategische kader voor de lange termijn tot 2040.
 - Kernwaarden, ambities en uitgangspunten voor de fysieke leefomgeving.

Gebiedsvisie



- Omgevingsvisie
- Strategische kader voor de lange termijn tot 2040.
 - Kernwaarden, ambities en uitgangspunten voor de fysieke leefomgeving.

~~Gemondevisie~~ → GOP

Waarom een GOP?

- Omgevingsvisie
- Strategische kader voor de lange termijn tot 2040.
 - Kernwaarden, ambities en uitgangspunten voor de fysieke leefomgeving.

~~Gebiedsvisie~~ → GOP

- **Samenhangende afweging**
Wonen, landschap, water, mobiliteit, voorzieningen, leefbaarheid en financiële haalbaarheid worden gezamenlijk onderzocht.
- **Gemeentelijke regie**
De gemeente bepaalt vooraf de publieke kaders voor de ontwikkeling van het gebied.
- **Duidelijkheid voor raad, omgeving en initiatiefnemers**
Uitgangspunten, keuzes en vervolgstappen worden transparant vastgelegd.
- **Participatie vóórdát keuzes vastliggen**
Inwoners en andere belanghebbenden kunnen gericht bijdragen aan de uitwerking.

GOP 't Hof kent een gefaseerde aanpak. Per fase verschilt de betrokkenheid van de raad.

Informeren

- Nota van Uitgangspunten;
- Ontwerp GOP;
- Vaststelling en publicatie GOP;
- Nadere uitwerking en uitvoering;
- Voortgang en monitoring → via de P&C-cyclus en waar nodig aanvullend via een RIB.

Richting meegeven

De raad via wensen en bedenkingen richting meegeven aan de kaderstelling en inhoudelijke keuzes, voordat het college het gebiedsgericht omgevingsprogramma definitief vaststelt.

Besluiten

De raad neemt afzonderlijke besluiten wanneer een bevoegdheid van de raad aan de orde is, zoals:

- eventuele delegatie van de bevoegdheid tot wijziging van het omgevingsplan;
- beschikbaarstelling van financiële middelen of een voorbereidingskrediet.

Routekaart: Fasering, planning en betrokkenheid raad

Fase	Inhoud	Planning	Betrokkenheid raad
1. Kaders	Opgaven, uitgangspunten en onderzoeksvragen. (Wat willen we bereiken?)	Q2 2027	- Besluit incidenteel budget - Informeren via RIB.
2. Uitwerking en afweging	Scenario's, onderzoeken, participatie en keuzes. (Welke ontwikkelrichting heeft de voorkeur?)	Q2 2027	Wensen en bedenkingen over kaderstelling en inhoudelijke keuzes.
3. Uitvoering	Uitwerking van maatregelen, verantwoordelijkheden en financiering. (Welke maatregelen voeren we uit?)	Q4 2027	Informeren via een RIB
4. Monitoring en bijsturing	Volgen van resultaten en zo nodig bijsturen	Doorlopend, Eind monitoring 2028	Informeren en verantwoorden via de P&C-cyclus

We betrekken inwoners, grondeigenaren, maatschappelijke partners, waterschap, provincie en andere belanghebbenden bij de analyse van het gebied, de ontwikkeling van mogelijke richtingen en de afweging van keuzes.

- Participatie sluit aan op iedere fase van het gebiedsgerichte programma.
- De vorm en intensiteit worden per fase bepaald.
- We maken vooraf duidelijk waarover invloed mogelijk is.
- De uitkomsten worden zichtbaar betrokken bij de besluitvorming.

Kostenraming GOP 't Hof

Onderdeel	Toelichting	Externe kosten (indicatie)
Analyse huidige situatie (integraal)	Ruimtelijke, sociale en ecologische analyse; kaarten/GIS; interviews en werksessies; opstellen integrale analyse	€ 10.000
Ontwerpende verkenning	Vertalen van kansen, knelpunten en koppelkansen.	€ 30.000
Ruimtelijke vertaling	Kaartbeelden, scenario's en ruimtelijke principes	€ 15.000
MER-beoordeling	Beoordeling milieueffecten incl. juridisch-planologisch overleg	€ 10.000
NRD (Notitie Reikwijdte en Detailniveau)	Opstellen en afstemming NRD	€ 10.000
<u>Totaal (indicatie)</u>	-	<u>€ 75.000</u>

Vragen?



Sint-Michielsgestel