



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1412344
Portefeuillehouder: Femke Klomp-Pullens

Onderwerp

Vaststelling 'TAM-Omgevingsplan Domein aan de Dommel fase 1'

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. De 'Nota van Zienswijzen en Nota van wijzigingen' behorende bij het TAM-Omgevingsplan Domein aan de Dommel fase 1 vast te stellen.
2. Het TAM-Omgevingsplan Domein aan den Dommel fase 1 conform deze Nota van Zienswijzen en Nota van wijzigingen gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het voormalige terrein van Kentalis aan de Theerestraat 42 in Sint-Michielsgestel wordt de komende jaren getransformeerd. De gemeente en Kentalis hebben ten behoeve van de transformatie een ontwikkelkader opgesteld en in mei 2022 een samenwerkingsovereenkomst gesloten (vertrouwelijk). Een gedeelte van het terrein blijft van en in gebruik bij Kentalis, maar een groot deel, inclusief hoofdgebouw, is verkocht aan BPD Ontwikkeling (hierna: ontwikkelaar), die daarmee ook de positie in de samenwerkingsovereenkomst heeft overgenomen.

Het plan Domein aan de Dommel kent 3 ontwikkelgebieden. Deze worden in twee fasen voorbereid door ontwikkelaar:

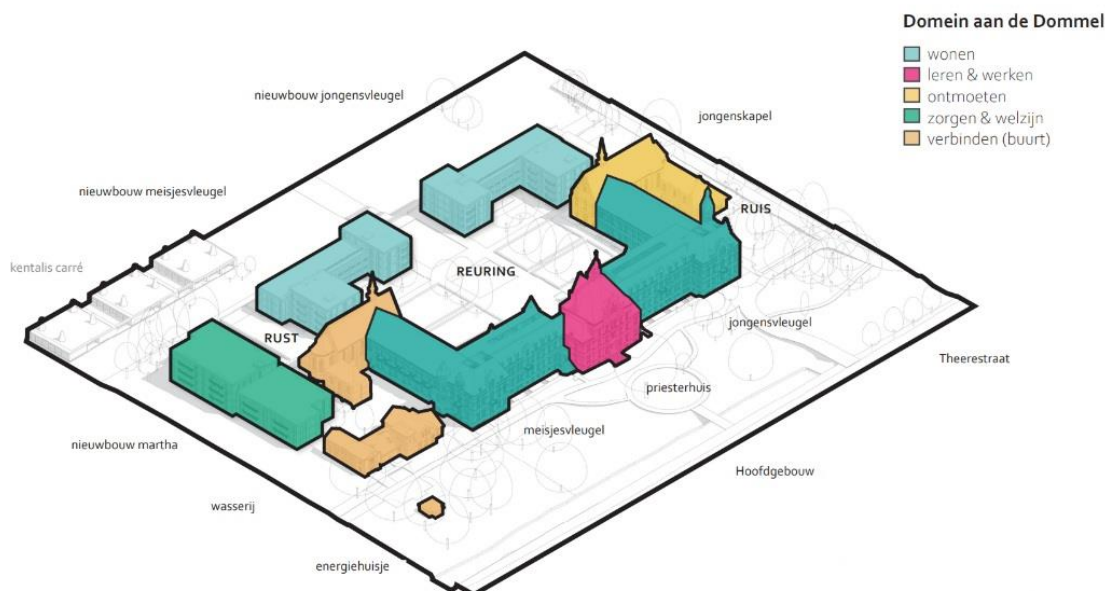
- Fase 1: ontwikkelgebied 1: Het Hoofdgebouw
- Fase 2: ontwikkelgebied 2 (Polderzicht) en ontwikkelgebied 3 (Oeverpark)



Ontwikkelaar is gestart met de ontwikkeling van fase 1. In fase 1 wordt het monumentale Hoofdgebouw getransformeerd naar 200 woningen en commerciële/maatschappelijke functies. Daarnaast worden grenzend aan het monumentale hoofdgebouw ook nieuwe woningen gebouwd. Binnen ontwikkelgebied 1 worden 4 deelplannen gerealiseerd (zie afbeelding onder tekst), het een en ander conform de eerdere afspraken en het ontwikkelkader.

- a) Voormalige wasserij. Deze blijft grotendeels intact. Beoogd is om hier een kinderdagverblijf, ca. 750 m², in te realiseren.
- b) Marthagebouw. Het eerste gedeelte (nabij de voormalige wasserij) blijft behouden. De rest van het Marthagebouw is reeds gesloopt. Op dezelfde locatie komt nieuwbouw met 45-50 seniorenwoningen, in de sociale huur.
- c) Hoofdgebouw. Het rijksmonumentale hoofdgebouw blijft intact. Hierin komen 70-75 woningen voornamelijk vrije sector, 1.750 m² kantoorfuncties in het Priesterhuis, 800 m² maatschappelijke voorzieningen (huiskamer van de wijk) in de meisjeskapel en 1.000 m² horecafuncties in de jongenskapel.
- d) Nieuwbouw. Door nieuwbouw toe te voegen aan de achterzijde van het hoofdgebouw wordt het oorspronkelijke carrévormig complex hersteld. De nieuwbouw bestaat uit twee appartementengebouwen met in totaal 75-80 woningen, in de middeldure huur. Het parkeren voor auto's vindt ondergronds plaats in een parkeergarage voor 180 plaatsen onder het complex.

Daarnaast wordt het voormalige transformatorhuisje getransformeerd, definitieve invulling is nog nader te bepalen.



Door te starten (fase 1) met het ontwikkelgebied waarin het monumentale hoofdgebouw is gelegen, wordt tegemoet gekomen aan de wens van de gemeenteraad om het hoofdgebouw zo snel als mogelijk tot ontwikkeling te brengen.

Voor wat betreft de woningcategorieën voldoet het plan aan de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst. Voor het gehele plan (Fase 1 en 2) is de verplichting dat in de Ontwikkelgebieden samen sprake moet zijn van een verdeling van woningen in ten minste 20% sociale huur, 20% goedkope koop en 60% vrije sector (20-20-60), exclusief de woningen in het bestaande hoofdgebouw.

In de samenwerkingsovereenkomst zijn een aantal mijlpalen vastgelegd per fase. Mijlpaal 1 betreft de nota van uitgangspunten die door het college is vastgesteld en waarover de gemeenteraad op 26 mei 2025 is geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief. Op 2 december 2025 is door het college de uitwerking van het Concretiserend Plan, mijlpaal 2, vastgesteld. Mijlpaal 3 en 4 betreffen het sluiten van een anterieure overeenkomst en de planologische procedure. Op 9 december 2025 is de anterieure overeenkomst door het college vastgesteld en is het ontwerp TAM-Omgevingsplan Domein aan de Dommel fase 1 door het college ter inzage gelegd.

Voor de realisatie van fase 1 van het plan heeft ontwikkelaar een TAM-omgevingsplan, met bijbehorende onderbouwing en onderzoeken opgesteld. Het ontwerp 'TAM-Omgevingsplan 'Domein aan de Dommel fase 1' heeft van donderdag 18 december 2025 tot en met donderdag 29 januari 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn geen ontvankelijke zienswijzen ontvangen. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan is enkel op ambtshalve punten verduidelijkt. Deze aanpassingen leiden niet tot een inhoudelijke wijziging van het plan. Het TAM-Omgevingsplan Domein aan de Dommel fase 1 kan nu door de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel worden vastgesteld.

Verwijzing naar relevant beleid.

Naam	Vastgesteld door,,,,,, op ,,,,,,	Toelichting
Participatiebeleid	Gemeenteraad, 15-12-2022	
Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023	Gemeenteraad, 21-09-2023	In SOK zijn andere afspraken gemaakt m.b.t. percentages huur en koop.
Omgevingsvisie Sint-Michielsgestel	Gemeenteraad, 03-10-2024	

Eerder genomen besluitvorming ten aanzien van dit project.

Naam	Bevoegdheid van	Besluitvorming
Transformatiekader 'Kentaliscomplex Sint-Michielsgestel' d.d. 23 november 2018	Ter kennisname gemeenteraad	
Brief inbreng, moties en aandachtspunten op transformatiekader	Gemeenteraad	29 januari 2019
Ambitiedocument d.d. 25 februari 2021	Ter kennisname aan gemeenteraad	
Zienswijze ambitiedocument	Gemeenteraad	27 mei 2021
Ontwikkelstudie d.d. 5 januari 2022	Ter kennisname aan gemeenteraad	
Zienswijze ontwikkelstudie	Gemeenteraad	4 maart 2022
Samenwerkingsovereenkomst (SOK). Ambitiedocument, ontwikkelstudie en ingediende zienswijzen door de gemeenteraad zijn als bijlage onderdeel van de SOK	College	19 april 2022 getekend (vertrouwelijk)
Akte van contractoverneming rechten en plichten uit de SOK aan de ontwikkelaar	College	18 juli 2023 (vertrouwelijk)
Projectopdracht transformatie Kentalisterrein	College	28 november 2023
Raadsinformatiebrief	College	28 november 2023
Memo aan gemeenteraad Participatieplan Domein aan de Dommel	College	23 januari 2024
Nota van Uitgangspunten	College	26 mei 2025
Raadsinformatiebrief Nota van Uitgangspunten	College	26 mei 2025
Uitwerking Concretiserend plan	College	2 december 2025
Anterieure overeenkomst fase 1	College	9 december 2025
Ontwerp TAM-Omgevingsplan DadD fase 1	College	9 december 2025

Beoogd resultaat

Ontwikkeling van fase 1 van Domein aan de Dommel. Dit betreft de transformatie van het monumentale Hoofdgebouw naar woningen en commerciële/maatschappelijke functies en de realisatie van nieuwe woningen. In totaal worden 200 woningen gerealiseerd, 2.750 m2 commerciële functies (werken en horeca) en 1.550 m2 maatschappelijke functies.

Argumenten

1.1 Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen en er is geen ontvankelijke zienswijze ontvangen

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn geen ontvankelijke zienswijzen ontvangen. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan is enkel op ambtshalve punten verduidelijkt. Deze aanpassingen leiden niet tot een inhoudelijke wijziging van het plan.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

1.2 De nota van zienswijzen draagt bij aan transparantie en maatschappelijk vertrouwen

In de Nota van wijzigingen staan de ambtelijke wijzigingen, dit leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van het plan. Dit zorgt voor transparantie richting inwoners, woningzoekenden, omwonenden en andere belanghebbenden en vergroot het vertrouwen in de besluitvorming.

2.1 Het plan past binnen het vastgestelde ontwikkelkader

Voorgestelde ontwikkeling van fase 1 past binnen het vastgestelde ontwikkelkader. Dit ontwikkelkader betreft het ambitiedocument 'Kentalis verbindt Sint-Michielsgestel' en de Ontwikkelstudie, inclusief de zienswijzen van de gemeenteraad daarop.

2.2 De ontwikkeling voldoet aan de ETFAL-toets (evenwichtige toedeling van functies aan locaties)

De voorliggende ontwikkeling voldoet aan de vereisten voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het initiatief is integraal beoordeeld op de relevante ruimtelijke en milieutechnische aspecten die onder de Omgevingswet noodzakelijk zijn voor een goede ruimtelijke afweging. Hierbij is onder meer gekeken naar thema's zoals verkeer en parkeren, geluid, bodem, archeologie, milieu, water, flora en fauna en omgevingskwaliteit.

Uit deze integrale beoordeling blijkt dat er geen planologische of ruimtelijke belemmeringen worden verwacht die de ontwikkeling in de weg staan. De beoogde functie past binnen de bestaande omgeving en vormt geen onevenredige belasting voor de fysieke leefomgeving. Daarmee is vastgesteld dat het initiatief bijdraagt aan een zorgvuldig en evenwichtig gebruik van de locatie en dat wordt voldaan aan de vereisten van de ETFAL-toets zoals bedoeld in de Omgevingswet.

2.3 Het plan sluit aan bij het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2028

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft in het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2028 duidelijke ambities geformuleerd om te voorzien in voldoende passende en betaalbare woningen voor diverse doelgroepen, waaronder ouderen en starters. De gemeente beoogt de realisatie van 1685 woningen in de periode 2023 t/m 2032 en groei in alle kernen. Daarnaast werkt de gemeente aan de verduurzaming van de woningvoorraad en woonomgeving. Waarbij de gemeente wonen, leefbaarheid en verduurzaming graag in samenhang ziet. De ontwikkeling Domein aan de Dommel draagt hier direct aan bij door de realisatie van 200 woningen. Het plan sluit aan op de behoefte aan woningbouw voor diverse doelgroepen en de behoefte aan toegankelijke en duurzame woonvormen. Bovendien draagt het project bij aan de integrale benadering van wonen, welzijn en zorg zoals beoogd in het programma, door het creëren van een woonomgeving die toekomstbestendig is en ruimte biedt voor sociale cohesie.

2.4 De bekende TAM-procedure draagt bij aan een versnelling in de procedure

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn ruimtelijke procedures aanzienlijk gewijzigd. Voor onderhavig plan van fase 1 is gekozen voor een TAM procedure (Tijdelijk Alternatieve Maatregel, mogelijk tot 01-01-2026) die nog vergelijkbaar is met een bestemmingsplan, zoals dat onder de Wet Ruimtelijke ordening werd gebruikt. Omdat dit een bekende procedure is, die alleen gebruikt kan worden bij het ter inzage leggen van een ontwerp in 2024 en 2025 (dat is het geval), wordt een versnelling in de ruimtelijke procedure bereikt. Dit komt ten goede aan een kortere leegstandsperiode van het Rijksmonument wat essentieel is voor behoud daarvan en een snellere realisatie van een groot aantal woningen in de gemeente Sint-Michielsgestel.

Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

2.5 Het voorstel voldoet aan het duurzaamheidsbeleid

Het plan kent een aantal aanvullende ambities op het gebied van duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Het bestaande hoofdgebouw wordt ontkoppeld van het gasnetwerk en krijgt energielabel A waardoor de energiekosten voor de woningen tot een minimum worden gereduceerd. Op alle daken van de nieuwbouw komen zonnepalen om zo te voorzien in gebouw gebonden energie. De cultuurhistorische waarden van het hoofdgebouw blijven intact en de nieuwbouw voedt de oudbouw op het gebied van energie. Zowel het hoofdgebouw als de aangrenzende nieuwbouw krijgen een collectief WKO-systeem. Dit systeem is complementair aan de bodemenergie van Kentalis. De groenvoorziening in de parkachtige voortuin zal worden versterkt. Deze ambities zijn onder andere verankerd via het TAM-omgevingsplan en beeldregieplan dat als voorwaardelijke verplichting is opgenomen.

2.6 Er is draagvlak voor de ontwikkeling bij de omwonenden.

De ontwikkelaar heeft een uitgebreid participatieproces doorlopen. Er is een Participatieplan opgesteld. Eind 2023 is de omgevingsdialoog gestart waarbij onder meer bijeenkomsten zijn georganiseerd voor medewerkers van Kentalis en een bijeenkomst voor direct omwonenden. Daarnaast zijn werksessies georganiseerd en participatieactiviteiten specifiek gericht op Kentalis. Recent zijn nog twee omgevingsdialogen voor omwonenden gehouden. Met het zeer uitgebreide participatieproces is veel informatie opgehaald uit diverse perspectieven om de invulling voor Domein aan de Dommel te versterken.

2.7 Het voorstel voldoet aan de Omgevingsvisie

Voornamelijk door de toevoeging van extra woningen en woningen waar zorg verleend kan worden, het realiseren van een gezonde leefomgeving met sociale cohesie, versterking van de groenvoorzieningen, het waarborgen van cultuurhistorische waarden van het hoofdgebouw en aanvullende ambities op het gebied van duurzaamheid past deze ontwikkeling goed bij de speerpunten uit de omgevingsvisie.

Kanttekeningen

2.1 Er wordt afgeweken van de Doelgroepenverordening 2023

De afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst (conform de daarover genomen raadsbesluiten) dateren uit 2022 en prevaleren ten opzichte van de doelgroepenverordening. Derhalve hoeft dit woningbouwinitiatief niet volledig te worden getoetst aan de Doelgroepenverordening (o.a. de indeling in categorieën en doelgroepen). Indien over bepaalde onderwerpen geen afspraken zijn gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst, wordt de Doelgroepenverordening wel van toepassing verklaard.

2.2 Er wordt afgeweken van de Regionale Woondeal Noordoost Brabant

In de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant wordt een regionale doorvertaling gemaakt naar gemeenten en corporaties van de gemaakte afspraken tussen Rijk en provincie en tussen Rijk en corporaties. Voor het plan Domein aan de Dommel wordt hier niet aan voldaan, gezien de eerder gemaakte afspraken in de samenwerkingsovereenkomst die dateert van voor de regionale woondeal. Dit is al afgestemd met de provincie en de regio. Omdat dergelijke samenwerkingsovereenkomsten die dateren van voor de woondeal uitgezonderd zijn in de regionale woondeal, heeft de provincie ingestemd met de beoogde woningen en bijbehorende categorieën.

Financiën

De gemeente vervult bij dit project een faciliterende rol en handelt daarbij budgetneutraal. Alle kosten die de gemeente maakt in het kader van de planologische medewerking aan dit initiatief worden verhaald op de initiatiefnemer, BPD Ontwikkeling. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

De anterieure overeenkomst voorziet in het verhalen van planbegeleidings- en procedurekosten, waaronder ambtelijke inzet, juridische toetsing, communicatie en nadeelcompensatie. Daarnaast worden, volgens de geldende legesverordening, leges in rekening gebracht voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Uitvoering

Nadat u het TAM-omgevingsplan heeft vastgesteld wordt het plan opnieuw ter inzage gelegd. Tegen de vaststelling van het TAM-omgevingsplan kan gedurende de inzagetermijn (6 weken), beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Sint-Michielsgestel treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Het besluit treedt dan niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Projectfase en planning totaalproject.

Onderdeel	2023	2024	2025	Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026	Q4 2026	2027	2028	2029	2030
Levering plangebied	X										
Placemaking	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Omgevingsdialog		X	X								
Start planontwikkeling	X										
Planvoorbereiding ontwikkelgebied 1		X	X	X							
Planvoorbereiding ontwikkelgebied 2 en 3		X	X	X	X	X	X				
Realisatie ontwikkelgebied 1								X			
Realisatie ontwikkelgebied 2 en 3								X	X	X	X

	Gereed		Hier staan we nu
--	--------	--	------------------

Planning ontwikkelgebied 1.

Onderdeel	2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026	Q4 2026	2027
Nota van uitgangspunten (mijlpaal 1)	X	X	X							
Concretiserend plan (mijlpaal 2) Einde fase: raadsinformatiebrief			X	X	X					
Anterieure overeenkomst (mijlpaal 3)				X	X					
Planologische procedure (mijlpaal 4) TAM-IMRO omgevingsplan besluitvorming gemeenteraad			X	X	X	X	X			
Realisatie						X	X	X	X	X

	Gereed		Hier staan we nu
--	--------	--	------------------

Communicatie

Publicatie en terinzagelegging

Van de terinzagelegging van het vastgestelde TAM-omgevingsplan wordt kennisgegeven via een publicatie in De Brug en het Digitaal Gemeentebblad (www.officielebekendmakingen.nl). In deze publicatie wordt vermeld hoe en tot wanneer beroep kan worden ingediend. Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Sint-Michielsgestel treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Het besluit treedt dan niet in werking voordat op het verzoek is beslist.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Projectcommunicatie

Projectcommunicatie verloopt via de ontwikkelaar (zie website: <https://ontwikkeling-domeinaandedommel.nl/home/default.aspx>) en via de gemeentelijke kanalen indien de situatie daar om vraagt.

Omgevingsdialoog

De ontwikkelaar is in gesprek gegaan met de omgeving door middel van bijeenkomsten en werksessies. Alle informatie over de plannen en participatie is te vinden via de website en nieuwsbrief(ven). Verslagen van de dialogen zijn ook opgenomen in de bijlage bij de motivering TAM-omgevingsplan. Ook is in een infographic samengevat hoe dit traject is verlopen. Met het participatieproces is veel informatie opgehaald uit diverse perspectieven om het plan te versterken. Er is grotendeels positief gereageerd door de omwonenden en anderen belanghebbenden. Ook na de ter inzagelegging zal de omgevingsdialoog worden voortgezet voor fase 2.

Samenvatting participatietraject tot nu toe.

Fase	Participatiestap
Planvoorbereiding Totaal project	November 2023: Raadsinformatiebrief projectopdracht transformatie Kentalisterrein Sint-Michielsgestel
	December 2023: Presentatie tenderplan van BPD aan gemeenteraad
	Januari 2024: Memo Lianne van der Aa aan gemeenteraad betreffende participatieplan Domein aan de Dommel
	BPD heeft verschillende bijeenkomsten georganiseerd om geïnteresseerden te informeren over de plannen en om op een laagdrempelige manier wensen en ideeën te bespreken: <ul style="list-style-type: none">- Online bijeenkomst ouders en begeleiders Kentalis, 28 november 2023- Bijeenkomst naasten en direct omwonenden, 27 januari 2024- Bijeenkomst onderdompeling Kentalis, 2 juni 2024- Beleeffestival en afscheid hoofdgebouw, 24 mei 2025- Informatiebijeenkomst fase 1, 30 juni 2025- Informatiebijeenkomst verkeer fase 1, 24 november 2025- In drie werksessies is samen met lokale en inhoudelijke experts nagedacht over specifieke onderwerpen. Zie: https://ontwikkeling-domeinaandedommel.nl/tijdlijn+participatie/default.aspx
Planvoorbereiding Ontwikkgebied 1	Mei 2025: Raadsinformatiebrief nota van uitgangspunten ontwikkelgebied 1

Bijlagen

Sint-Michielsgestel, 12 mei 2026
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,

de secretaris,

de burgemeester,

P.W.M. Geurts

E. Smid



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Raadsbesluit

Registratienr.: 1412344

Portefeuillehouder: Femke Klomp-Pullens

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 mei 2026;

en gehoord de beraadslaging in de oordeelsvormende commissievergadering Leefomgeving en Duurzaamheid van 17 juni 2026

Besluit

1. De 'Nota van Zienswijzen en Nota van wijzigingen' behorende bij het TAM-Omgevingsplan Domein aan de Dommel fase 1 vast te stellen.
2. Het TAM-Omgevingsplan Domein aan den Dommel fase 1 conform deze Nota van Zienswijzen en Nota van wijzigingen gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 1 juli 2026;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier,

de voorzitter,

D.S.J. Thissen

E. Smid