



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1409118
Portefeuillehouder: Peter Raaijmakers

Onderwerp

Vaststelling 'TAM-omgevingsplan Bramerslandstraat Den Dungen'.

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. De 'Nota van Zienswijzen' behorende bij het TAM-omgevingsplan Bramerslandstraat Den Dungen vast te stellen.
2. Het TAM-omgevingsplan Bramerslandstraat Den Dungen conform deze Nota van Zienswijzen (t.o.v. het ontwerpplan) gewijzigd vast te stellen.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Inleiding

Op 29 oktober 2024 heeft uw college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van initiatiefnemer Woonmeij om op de locatie Bramerslandstraat 11 in Den Dungen negen grondgebonden sociale huurwoningen te realiseren, specifiek gericht op 1- en 2-persoonshuishoudens.

Het plan omvat vijf levensloopbestendige woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond en vier woningen met slaapkamers en een badkamer op de verdieping. De woningen worden in twee composities speels in het perceel geplaatst. Het plangebied wordt ingericht als een parkachtige tuin die openbaar toegankelijk is, maar in eigendom van Woonmeij blijft.

Op 6 juni 2024 heeft Woonmeij een eerste inloopavond georganiseerd om met omwonenden in gesprek te gaan over het plan. Een deel van de omwonenden reageerde positief op de plannen. Tegelijkertijd is er ook weerstand: een aanzienlijk deel van de buurtbewoners heeft niet deelgenomen aan de dialoog en spreekt zich uit tegen bebouwing op deze locatie. Woonmeij heeft per brief uitleg gegeven over het plan en de mogelijkheid geboden om te reageren. De woordvoerder vanuit de buurtbewoners geeft aan geen behoefte te hebben om in gesprek te gaan. Op 15 januari 2026 heeft Woonmeij nogmaals een inloopavond georganiseerd waarbij omwonenden en belangstellenden zijn uitgenodigd. De avond werd bezocht door woningzoekenden die erg positief zijn over het plan en er graag willen wonen.

De omwonenden die tegen het plan zijn hebben uiteindelijk ook gezamenlijk hun zienswijze ingediend, die in de vast te stellen Nota van Zienswijzen wordt behandeld.

Voor de realisatie van het plan heeft Woonmeij een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een TAM-omgevingsplan opgesteld. Voorafgaand zijn er een aantal integrale overleggen geweest met externe en interne deskundigen. Naar aanleiding van deze overleggen zijn de onderzoeken in het kader van de ETFAL (evenwichtige toedeling van functies aan locaties) opgestart. Uit deze onderzoeken is gebleken dat een evenwichtige toedeling mogelijk is.

Het TAM-omgevingsplan Bramerslandstraat Den Dungen heeft 11 december 2025 tot en met 22 januari 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op het TAM-omgevingsplan zijn vijf zienswijzen van omwonenden en/ of belanghebbenden ontvangen. Provincie en Waterschap De Dommel zijn door middel van een melding op de hoogte gebracht van het plan. De provincie heeft inhoudelijk niet gereageerd op het plan. Het waterschap heeft een zienswijze ingediend op 12 januari 2026. In de bijbehorende Nota van Zienswijzen is de gemeentelijke reactie op de ingebrachte zienswijzen opgenomen. Het TAM-omgevingsplan Bramerslandstraat Den Dungen kan nu door de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel worden vastgesteld.

TAM-omgevingsplan

Een TAM-omgevingsplan (Tijdelijke Alternatieve Maatregel, mogelijk tot en met 1 januari 2026) vervangt het bestemmingsplan zoals dat onder de Wet ruimtelijke ordening werd vastgesteld. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 worden geen nieuwe bestemmingsplannen meer ingediend. De inhoud en procedure van een TAM-omgevingsplan zijn grotendeels gelijk aan die van een bestemmingsplan, waaronder de terinzagelegging voor zienswijzen en vaststelling door de gemeenteraad, waarna het plan wordt toegevoegd aan het Omgevingsplan van Sint-Michielsgestel.

Beleid

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

Voorliggend project is niet eerder ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Beoogd resultaat

De realisatie van negen grondgebonden sociale huurwoningen, specifiek gericht op 1- en 2-persoonshuishoudens.

Argumenten

1.1 Zorgvuldige afweging: 5 zienswijzen beoordeeld, 1 ambtshalve aanpassing

Tijdens de procedure zijn vijf zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn zorgvuldig inhoudelijk beoordeeld. Eén zienswijze van het waterschap De Dommel heeft geleid tot een ambtshalve aanpassingen van het plan. Deze aanpassingen zijn helder en volledig opgenomen in de Nota van Zienswijzen. De overige vier zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen in het plan. Uit de ambtelijke beoordeling blijkt dat de inhoud van deze zienswijzen al voldoende is meegewogen in het ontwerp TAM-omgevingsplan of niet leidt tot een verandering van de planologische afweging. Korthedshalve wordt u naar de bijgevoegde Nota van Zienswijzen verwezen (bijlage 5).

1.2 Draagt bij aan transparantie en maatschappelijk vertrouwen

Met de Nota van Zienswijze wordt openbaar inzichtelijk gemaakt welke reacties zijn ontvangen, hoe deze zijn beoordeeld en welke gevolgen dit heeft gehad voor het plan. Dit zorgt voor transparantie richting inwoners, woningzoekenden, omwonenden en andere belanghebbenden en vergroot het vertrouwen in de besluitvorming.

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

De voorliggende ontwikkeling van 9 sociale huurwoningen 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.

2.2 Het plan sluit aan bij het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2028 gemeente Sint-Michielsgestel.

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 ontwikkeling aan de Bramerslandstraat draagt hier direct aan bij door de realisatie van negen sociale huurwoningen in modulaire bouwvorm. Vijf woningen zijn levensloopbestendig en alle negen woningen zijn geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens, waarmee het plan aansluit op de behoefte aan kleinschalige, toegankelijke en duurzame woonvormen.

Kanttekeningen

3.1 Er kunnen bezwaren ingediend worden bij de Raad van State.

Nadat de gemeenteraad het TAM-omgevingsplan Bramerslandstraat Den Dungen heeft vastgesteld wordt het opnieuw voor zes weken in procedure gebracht. Tegen de vaststelling van het TAM-omgevingsplan kan, net als voorheen met een bestemmingsplan, gedurende de inzagetermijn (6 weken) beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

3.2 Beperkt draagvlak onder omwonenden en risico op vertraging

Hoewel het initiatief ruimtelijk en milieutechnisch goed uitvoerbaar is, voldoet het voorliggende plan niet aan de wensen van een deel van de omwonenden en belanghebbenden. In de periode 2024–2026 zijn



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

meerdere omgevingsdialogen georganiseerd om buurtbewoners tijdig en actief te betrekken bij de planvorming. Omwonenden hebben er echter voor gekozen niet deel te nemen aan deze dialogen, omdat zij hebben aangegeven tegen elke vorm van bebouwing op deze locatie te zijn. Woonmeij heeft aanvullend per brief het plan toegelicht. (bijlage 4 bevat de Omgevingsdialoog p.358 t/m 374).

Onder de omwonenden is daarmee sprake van beperkt draagvlak. Een deel van de omwonenden staat positief tegenover de komst van 9 sociale huurwoningen, maar een ander deel spreekt zich expliciet uit tegen bebouwing op de locatie. Dit leidt tot weerstand en kan gevolgen hebben voor het verdere planproces. Het beperkte draagvlak kan ertoe leiden dat er mogelijk beroep wordt ingediend.

Dit brengt een reëel risico op vertraging met zich mee. Bij een regulier verloop wordt verwacht dat het totale proces tot het verkrijgen van een onherroepelijk plan circa een half jaar in beslag neemt. Wanneer echter beroep wordt ingesteld bij de Raad van State, kan deze termijn oplopen met naar verwachting één tot twee jaar. Dit betekent dat de daadwerkelijke realisatie van de 9 sociale huurwoningen mogelijk later kan plaatsvinden dan beoogd.

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, woningcorporatie Woonmeij. Deze afspraken zijn vastgelegd in de onderling gesloten anterieure overeenkomst.

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

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 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.

Initiatieffase	Definitiefase	Ontwerpfase	Vorbereidingsfase	Realisatiefase
Q3 2023	Q2 2024	Q3 2025	Q1 2026	2026-2027

Communicatie

Net zoals voorheen bij bestemmingsplannen, is de indieners van zienswijzen onderhavige concept-besluitvorming toegestuurd en de mogelijkheid geboden om in te spreken bij uw raad. Dit tijdens de oordeelsvormende commissievergadering Leefomgeving en Duurzaamheid van 17 juni 2026.

Publicatie en terinzagelegging

Van de terinzagelegging van het vastgestelde TAM-omgevingsplan wordt kennisgegeven via een publicatie in De Brug en het Digitaal Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl). In deze publicatie wordt vermeld hoe en tot wanneer beroep kan worden ingediend



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Datum	Participatiestap
6 juni 2024	Informatiebijeenkomst voor omwonenden
7 juni 2024	Brief naar omwonenden die uitgenodigd waren en niet aanwezig waren met uitleg over het plan en mogelijkheid tot reactie geboden
doorlopend	Projectwebsite met informatie over het project
December 2025	Ter inzage legging ontwerp TAM-omgevingsplan van 11 december 2025 tot en met 22 januari 2026
15 januari 2026	Informatiebijeenkomst voor omwonenden en woningzoekende/ belangstellenden

Ter inzage

Nadat de gemeenteraad 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. Het beroep moet schriftelijk worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

Indien beroep wordt ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien onverwijlde 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.

Bijlagen

1. Verbeelding TAM- omgevingsplan Bramerslandstraat Den Dungen d.d. 23 maart 2026.
2. Motivering TAM- omgevingsplan Bramerslandstraat Den Dungen d.d. 1 juli 2026.
3. Regels TAM-omgevingsplan Bramerslandstraat Den Dungen d.d. 1 juli 2026.
4. Bijlagen TAM- omgevingsplan Bramerslandstraat Den Dungen d.d. 1 juli 2026.
5. Nota procedure en zienswijzen ontwerpTAM- omgevingsplan Bramerslandstraat Den Dungen d.d. 1 juli 2026.
6. Ontvangen geanonimiseerde zienswijzen TAM-omgevingsplan Bramerslandstraat Den Dungen d.d. 1 juli 2026.

Sint-Michielsgestel, 21 april 2026

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
de secretaris,

de burgemeester,

P.W.M. Geurts

E. Smid



Sint-Michielsgestel

geeft ruimte

Raadsbesluit

Registratienr.: 1409118

Portefeuillehouder: Peter Raaijmakers

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 april 2026;

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

Besluit

1. De 'Nota van Zienswijzen' behorende bij het TAM-omgevingsplan Bramerslandstraat Den Dungen vast te stellen.
2. Het TAM-omgevingsplan Bramerslandstraat Den Dungen conform deze Nota van Zienswijzen (t.o.v. het ontwerpplan) 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