



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 149985
Portefeuillehouder: Femke Klomp-Pullens

Onderwerp

Incidenteel budget Gebiedsgericht Omgevingsprogramma 't Hof (Gemonde).

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. Een incidenteel budget van € 75.000 beschikbaar te stellen voor het opstellen van het Gebiedsgericht Omgevingsprogramma 't Hof (Gemonde);
2. Het incidenteel budget te onttrekken uit de reserve Inzet woningbouw;
3. De 18e wijziging van de begroting 2026 vast te stellen.



Sint-Michielsgestel geeft ruimte

Inleiding

De gemeente Sint-Michielsgestel levert een actieve bijdrage aan de regionale woningmarkt door het realiseren van passende woningen binnen groene, duurzame en dorpse woonmilieus. Voor de periode 2023–2032 is voor de gehele gemeente een woningbouwopgave van 1.685 woningen vastgesteld in het programma Volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg. Voor Gemonde is de totale opgave op 164 woningen vastgesteld. Zoals beschreven in de Omgevingsvisie ligt de nadruk op woningbouw via inbreiding, herstructurering en transformatie. Analyses tonen aan dat de gestelde woningbouwambitie niet haalbaar is via inbreiding alleen. Er is een substantiële behoefte aan woningbouw in uitbreidingslocaties. Kleinschalige uitbreidingen aan de dorpsranden zijn noodzakelijk om de woningbouwopgave te realiseren. Mogelijke uitbreidingslocaties zijn als 'Zoekgebied dorpse en groene woonuitbreiding' in de omgevingsvisie visueel aangeduid met indicatieve pijlen.

Beoogd resultaat

Het uiteindelijke doel is woningbouw te realiseren binnen groene, duurzame en dorpse woonmilieus. Dit past binnen de gemeentelijk ambities in de Omgevingsvisie van Sint -Michielsgestel. Daarin is opgenomen dat in alle kernen woningen worden toegevoegd, waarbij er aandacht moet zijn voor betaalbaarheid, geschiktheid voor doelgroepen en een divers aanbod.

Argumenten

1.1 Er is budget nodig om het project op te starten.

In de verkennende fase waarin het project zich nu bevindt, worden kosten gemaakt voor onderzoek, participatie en het inhuren van externe expertise.

1.2 Het realiseren van woningen sluit aan bij de Omgevingsvisie.

De beschikbaarheid van woningen in de gemeente Sint-Michielsgestel staat onder druk. Eén van de ambities in de Omgevingsvisie is dat op termijn het aanbod van woningen in de kernen past bij de behoefte. Daarvoor moeten er woningen worden toegevoegd door middel van transformatie, verdichting en/of uitbreiding. Voor de beoogde uitbreiding in de uitbreidingslocatie 't Hof is eerst een gebiedsgericht omgevingsprogramma nodig, voordat er daadwerkelijk aan de slag kan worden gegaan met concrete woningbouwplannen.

2.1 Het budget is afkomstig van de subsidieregeling Realisatiestimulans van het Rijk.

In 2025 is de Realisatiestimulans vastgesteld. De Realisatiestimulans is een Nederlandse subsidieregeling van de rijksoverheid die gemeenten financieel beloont voor het bouwen van betaalbare woningen. Gemeenten ontvangen via deze regeling een vast bedrag van € 7.000 (exclusief btw) per betaalbare woning waarvan de bouw is gestart. Het doel is om de woningbouw in Nederland te versnellen. Het bedrag is vrij besteedbaar voor de gemeente. Echter met het proces van de jaarrekening is besloten om deze middelen toe te voegen aan de Reserve Stimulering Woningbouw. Het doel van deze reserve is om woningbouwplannen te bevorderen. Met het vaststellen van de jaarrekening 2025 zijn de middelen gestort in de reserve. De bevoegdheid om geld uit de reserve te halen ligt bij de raad.

Het GOP 't Hof is een ontwikkeling waarbij gekeken wordt op welke manier er woningbouw mogelijk is op de genoemde plek. Dit voldoet dus aan het doel van de reserve voor het bevorderen van woningbouwplannen.

3.1 De begroting 2026 wijzigt met dit voorstel.

Door de bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen, muteert de begroting 2026.



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Kantttekeningen

1.1 De uitvoering van dit project is niet opgenomen in de begroting.

Er is geen budget begroot voor de uitvoering van dit gebiedsgerichte omgevingsprogramma. Het gevraagde bedrag van € 75.000 wordt onttrokken uit de reserve Stimulering Woningbouw.

Financiën

Wij stellen voor een incidenteel budget van € 75.000 beschikbaar te stellen voor het opstellen van het GOP en dit te dekken uit de reserve Stimulering Woningbouw.

Uitvoering

Het incidentele budget wordt gebruikt voor het doen van onderzoek, participatie en het inhuren van externe expertise.

Communicatie

Het is belangrijk om richting de inwoners van Gemonde transparant te zijn over dat we gaan onderzoeken wat mogelijkheden zijn voor woningbouw op deze plek aan de rand van het dorp. Inwoners zijn geïnformeerd over de plannen en worden bij de verdere ontwikkeling betrokken. Hiervoor wordt een communicatie- en participatieplan opgesteld.

Bijlagen

- Begrotingswijziging 2026-18.

Sint-Michielsgestel, 18 augustus 2026

Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
de secretaris, de burgemeester,

P.W.M. Geurts

E. Smid

Ter inzage

1. N.v.t.



Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsbesluit

Registratienr.: 149985

Portefeuillehouder: Femke Klomp-Pullens

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 augustus 2026;

en gehoord de beraadslaging in de oordeelsvormende commissievergadering Leefomgeving en Duurzaamheid van 16 september 2026.

Besluit

1. Een incidenteel budget van € 75.000 beschikbaar te stellen voor het opstellen van het Gebiedsgericht Omgevingsprogramma 't Hof (Gemonde);
2. Het incidenteel budget te onttrekken uit de reserve Stimulering Woningbouw;
3. De 18e wijziging van de begroting 2026 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 30 september 2026;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,
de griffier,

de voorzitter,

D.S.J. Thissen

E. Smid