Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1421167

Portefeuillehouder:
Femke Klomp-Pullens

Onderwerp

Bindend advies omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ten behoeve van de woningbouwontwikkeling Garsthof (De Ploeg III) in Berlicum.

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. Een positief bindend advies af te geven voor de aangevraagde omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ten behoeve van de realisatie van 26 grondgebonden woningen op de locatie Garsthof (De Ploeg III) in Berlicum.

Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Inleiding

Woonstichting JOOST is voornemens de locatie Garsthof (De Ploeg III) in Berlicum te herontwikkelen tot een woongebied met 26 grondgebonden woningen en heeft met het oog hierop een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend (bijlage 1). Het woningbouwprogramma bestaat uit 18 sociale huurwoningen, 3 betaalbare koopwoningen en 5 dure koopwoningen. De gronden zijn eigendom van Woonstichting JOOST. De koopwoningen worden gerealiseerd in samenwerking met Hendriks Coppelmans uit Oss. De situering van de woningen en de architectonische uitwerking van het plan zijn opgenomen in de ontwerptekeningen (bijlage 2).

De ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, aan de zuidoostzijde van de kern Berlicum. De locatie ligt tussen bestaande woonbebouwing en in de nabijheid van het bedrijventerrein De Ploeg. Een deel van de gronden heeft momenteel een woonbestemming en een deel een agrarische bestemming. In het voormalige bestemmingsplan Actualisatieplan Kommen Berlicum en Middelrode was voor een groot deel van de locatie reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor sociale woningbouw.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen is daarom een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) noodzakelijk.

Op grond van artikel 16.15b van de Omgevingswet, in samenhang met het door uw raad vastgestelde Besluit bindend adviesrecht omgevingsvergunningen Sint-Michielsgestel, is voor woningbouwontwikkelingen van acht woningen of meer binnen de bebouwde kom een bindend advies van uw raad vereist. Pas nadat uw raad een positief bindend advies heeft afgegeven, kan het college besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

De aanvraag is beoordeeld aan de hand van de Omgevingswet, het Besluit kwaliteit leefomgeving, de gemeentelijke Omgevingsvisie, het Programma Volkshuisvesting en Wonen-Welzijn-Zorg 2023-2028 en het overige relevante gemeentelijke beleid. Uit de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 3) blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoogd resultaat

Met het afgeven van een positief bindend advies wordt het college in staat gesteld de omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van 26 grondgebonden woningen op een inbreidingslocatie binnen de kern Berlicum.
De ontwikkeling draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave en levert in het bijzonder een substantiële bijdrage aan de uitbreiding van de sociale woningvoorraad. Tevens wordt een braakliggende locatie binnen bestaand stedelijk gebied op kwalitatieve wijze herontwikkeld.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Op grond van artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving kan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit uitsluitend worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat daarvan sprake is, zal daarom moeten blijken uit een ruimtelijke onderbouwing waarin alle relevante omgevingsaspecten zijn onderzocht, waaronder milieu, geluid, verkeer, water, natuur, bodem, archeologie en stedenbouwkundige inpassing. Uit deze onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en geen onevenredige gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving.

1.2 De ontwikkeling sluit aan bij het gemeentelijke woningbouwbeleid.
Met de realisatie van 26 woningen wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke woningbouwopgave. Hoewel binnen de ontwikkeling geen goedkope koopwoningen worden gerealiseerd, wordt met de combinatie van een zeer hoog aandeel sociale huurwoningen en een beperkt aandeel betaalbare en

dure koopwoningen grotendeels aangesloten bij de voor Berlicum geldende woningbouwverdeling. Het college heeft daarom toepassing gegeven aan de hardheidsclausule van de Doelgroepenverordening 2023. Het woningbouwprogramma bestaat uit 18 sociale huurwoningen (69,2%), 3 betaalbare koopwoningen (11,5%) en 5 dure koopwoningen (19,2%). Daarmee blijft het aandeel dure koop binnen het voor Berlicum geldende maximum van 20% en blijft het aandeel betaalbare koop binnen het maximale aandeel van 30%. De ontwikkeling levert een substantiële bijdrage aan de doelstellingen uit het Programma Volkshuisvesting en Wonen-Welzijn-Zorg 2023-2028 en de Omgevingsvisie, waarin is vastgelegd dat de gemeente inzet op voldoende betaalbare woningen voor starters, huishoudens met een lager inkomen en andere woningzoekenden.

1.3 De ontwikkeling betreft een onbebouwde inbreidingslocatie.
De locatie bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied en vormt een logische afronding van de omliggende woonwijk. Een belangrijk deel van de locatie was planologisch al voorzien van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van sociale woningbouw. Met de ontwikkeling wordt zorgvuldig gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen de kern en wordt voorkomen dat uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is.

1.4 De omgeving is betrokken bij de planvorming.
Initiatiefnemer heeft overeenkomstig het gemeentelijke participatiebeleid een omgevingsdialoog gevoerd. Omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling en hebben hun aandachtspunten kenbaar kunnen maken. De ontvangen reacties hadden met name betrekking op de situering van de woningen, privacy en de stedenbouwkundige opzet. Naar aanleiding hiervan is het plan op onderdelen aangepast. Het participatieverslag (bijlage 4) maakt onderdeel uit van de vergunningaanvraag.

1.5 De ontwikkeling is uitvoerbaar
De voor deze ontwikkeling relevante wettelijke adviseurs, provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas, zijn betrokken bij de procedure. Uit de ontvangen adviezen blijkt dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast heeft het college met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over onder meer kostenverhaal, de inrichting van de openbare ruimte en eventuele nadeelcompensatie. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het project voldoende verzekerd.

Kanttekeningen

1.1 Een negatief bindend advies betekent dat de omgevingsvergunning niet kan worden verleend.
Op grond van artikel 16.15b van de Omgevingswet is het bindend advies van uw raad bepalend voor de besluitvorming door het college. Wanneer uw raad een negatief bindend advies afgeeft, moet het college de aangevraagde omgevingsvergunning weigeren.
Tegen een besluit tot weigering van de vergunning kan de initiatiefnemer bezwaar en vervolgens beroep instellen. Indien uiteindelijk blijkt dat de vergunning ten onrechte is geweigerd, kan de gemeente aansprakelijk worden gesteld voor de daaruit voortvloeiende schade.

1.2 Binnen de ontwikkeling wordt afgeweken van de Doelgroepenverordening 2023.
De ontwikkeling voldoet niet volledig aan de in de Doelgroepenverordening 2023 opgenomen verdeling van woningcategorieën, omdat geen goedkope koopwoningen worden gerealiseerd. Het college heeft besloten hiervoor toepassing te geven aan de hardheidsclausule van artikel 9 van de Doelgroepenverordening.
Bij deze afweging is betrokken dat de locatie volledig eigendom is van Woonstichting JOOST en vanuit die positie grotendeels wordt ontwikkeld als sociale woningbouwlocatie. Het woningbouwprogramma bestaat uit 18 sociale huurwoningen (69,2%), 3 betaalbare koopwoningen (11,5%) en 5 dure koopwoningen (19,2%). Daarmee blijft het aandeel dure koop binnen het voor Berlicum geldende maximum van 20% en blijft het aandeel betaalbare koop binnen het maximale aandeel van 30%. Bovendien levert het hoge aandeel sociale huurwoningen een aanzienlijke bijdrage aan de gemeentelijke volkshuisvestelijke opgave.
Deze afwijking is een bevoegdheid van het college en maakt geen onderdeel uit van het bindend advies van uw raad.

1.3 Verkeersveiligheid is nadrukkelijk betrokken bij de verdere planuitwerking.
Na afloop van het participatietraject hebben twee direct omwonenden contact opgenomen met de projectleider over de verkeersveiligheid rondom de ontsluiting van het plangebied op De Ploeg. De geuite zorgen hadden met name betrekking op fietsende kinderen die gebruikmaken van deze route. Naar aanleiding hiervan heeft aanvullend overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer, de gemeentelijke verkeerskundige en een onafhankelijk verkeerskundig adviseur. Daarbij zijn verschillende alternatieven onderzocht en afgewogen. Hoewel een wijziging van de ontsluitingsstructuur niet haalbaar bleek, heeft de nadere beoordeling geleid tot aanvullende verkeersveiligheidsmaatregelen. Zo wordt ter hoogte van de aansluiting met De Ploeg een verhoogd verkeersplateau aangebracht om de snelheid van het autoverkeer te verlagen en de attentiewaarde van de kruising te vergroten. Daarnaast zijn diverse ontwerpoptimalisaties doorgevoerd, waaronder de plaatsing van fietsvoorzieningen bij de speeltuin, het aanpassen van de bestrating binnen het plangebied om voorrangssituaties duidelijker te maken en de uitvoering van een zijtak als inritconstructie. Hiermee zijn de inbreng van omwonenden en de verkeerskundige aandachtspunten zorgvuldig verwerkt in het definitieve ontwerp (Bijlage 5).

Financiën
Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal, de inrichting van de openbare ruimte en het verhaal van eventuele nadeelcompensatie. De gemeentelijke kosten voor de vergunningprocedure zijn gedekt door de begrote leges.

Voor de aanleg van een langzaamverkeersverbinding richting de Coudenborch en een speelvoorziening binnen het plangebied wordt dekking gevonden voor een bedrag van € 17.500 in de IMOR. Per saldo brengt de ontwikkeling geen extra kosten met zich mee en worden baten en lasten budgetneutraal in de begroting opgenomen.

Uitvoering
Na een positief bindend advies van uw raad zal het college een besluit nemen op de aangevraagde omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
Na vergunningverlening wordt het besluit overeenkomstig de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. Belanghebbenden kunnen vervolgens binnen de wettelijke termijn bezwaar maken tegen het besluit.

Communicatie
Na besluitvorming wordt initiatiefnemer geïnformeerd over het besluit.
De vergunning wordt overeenkomstig de wettelijke voorschriften bekendgemaakt via de daarvoor aangewezen publicatiekanalen.

Bijlagen
1. Aanvraag vergunning
2. Voorontwerp inrichtingsplan
3. Ruimtelijke onderbouwing BOPA Garsthof (De Ploeg III) Berlicum.
4. Participatieverslag (omgevingsdialoog).
5. Inrichtingsplan oppenbare ruimte

Sint-Michielsgestel, 15 september 2026
Burgemeester en wethouders van Sint-Michielsgestel,
de secretaris, de burgemeester,

P.W.M. Geurts E. Smid

Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Ter inzage

Sint-Michielsgestel
geeft ruimte

Raadsbesluit

Registratienr.:	1421167
Portefeuillehouder:	Femke Klomp-Pullens

Aanhef

De raad van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 september 2026;

en gehoord de beraadslaging in de oordeelsvormende commissievergadering leefomgeving en duurzaamheid van 14 oktober 2026

Besluit

1. Een positief bindend advies af te geven voor de aangevraagde omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ten behoeve van de realisatie van 26 grondgebonden woningen op de locatie Garsthof (De Ploeg III) in Berlicum.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 4 november 2026;

De gemeenteraad van Sint-Michielsgestel,

de griffier,	de voorzitter,
ValidSigned door Desirée Thissen op 05-11-2026	ValidSigned door Eiko Smid op 05-11-2026
D.S.J. Thissen	E. Smid