

Datum: 26 mei 2025
Zaaknummer: 1364677
Portefeuillehouder: Theo Geldens

Onderwerp

Domein aan de Dommel, ontwikkelgebied 1

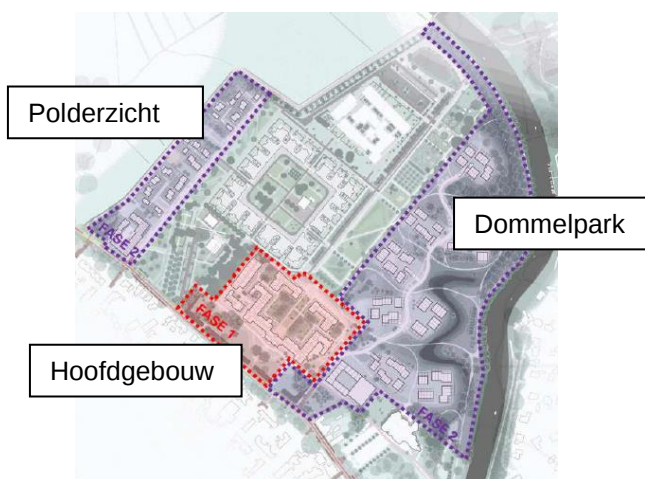
Aanleiding

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 in mei 2022 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Een gedeelte van het terrein blijft van en in gebruik bij Kentalis, maar een groot deel, inclusief hoofdgebouw, is verkocht aan BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. In de samenwerkingsovereenkomst is onder andere vastgelegd dat de ontwikkelaar (BPD) en het college per ontwikkelgebied een nota van uitgangspunten vaststellen. BPD start met de ontwikkeling van ontwikkelgebied 1: het gebied rondom het hoofdgebouw.

In de nota van uitgangspunten worden de afspraken vastgelegd die het toetsingskader vormen voor de (planologische) planuitwerking van ontwikkelgebied 1.

Inhoud

Ligging ontwikkelgebied 1.



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

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



Binnen ontwikkelgebied 1 worden 4 deelplannen gerealiseerd:

- Voormalige wasserij. Deze blijft grotendeels intact. Beoogd is om hier een kinderdagverblijf in te realiseren.
- Marthagebouw. Het eerste gedeelte (nabij de voormalige wasserij) blijft behouden. De rest van het Marthagebouw wordt gesloopt. Op dezelfde locatie komt nieuwbouw van met (zorg)woningen.
- Hoofdgebouw. Het rijksmonumentale hoofdgebouw blijft intact. Hierin komt een aanbod van wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen en horeca.
- Nieuwbouw. Door nieuwbouw toe te voegen aan de achterzijde van het hoofdgebouw wordt het oorspronkelijke carrévormig complex weer hersteld. De nieuwbouw bestaat uit twee appartementengebouwen.

Het parkeren voor auto's vindt ondergronds plaats in een grote parkeergarage onder het complex.

Nota van uitgangspunten.

Er zijn afspraken gemaakt over het stedenbouwkundig- en landschappelijk plan, natuur, integraliteit herontwikkeling, het woningbouwprogramma, de draagkracht van het gebied, verkeer, boven- en ondergrondse infrastructuur, water, milieu, de mate en wijze van participatie/ omgevingsdialoog, planologisch juridische instrumentarium en fasering. Deze afspraken zijn gebaseerd op het ontwikkelkader en de ontwikkel- en uitvoeringsstrategie als beschreven in de SOK. Indien wordt afgeweken van het ontwikkelkader dan is dit uitdrukkelijk genoemd in de nota van uitgangspunten en is de nota leidend. De nota van uitgangspunten is als bijlage A toegevoegd aan deze raadsinformatiebrief.

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
Samenwerkingsovereenkomst (SOK). Ambitiedocument, ontwikkelstudie en ingediende zienswijzen door de gemeenteraad zijn als bijlage onderdeel van de SOK	College	Mei 2022 getekend (vertrouwelijk)
Akte van contractoverneming rechten en plichten uit de SOK aan de ontwikkelaar	College	Juli 2023 (vertrouwelijk)
Projectopdracht transformatie Kentalisterrein,	College	24 november 2023

Besluiten die genomen zijn ter voorbereiding op de SOK zijn niet in dit overzicht opgenomen.

Financiën.

De volgende afspraken zijn gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst:

- Bij het bereiken van mijlpaal 1, de gemeente een voorschot op de plankosten in rekening brengt bij de ontwikkelaar, wat we verantwoorden op beleidsproduct ruimtelijke ontwikkeling ter dekking van de ambtelijk te besteden capaciteit.
- Na mijlpaal 1 (Nota van uitgangspunten) en mijlpaal 2 (uitwerking concretiserend plan) ontwikkelaar en gemeente een anterieure overeenkomst opstellen (mijlpaal 3). Deze wordt voor ontwikkelgebied 1 opgesteld.

Uitvoering.

Projectfase en planning totaal project.

Onderdeel	2023	2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	2026	2027	2028	2029	2030
Levering plangebied	X										
Placemaking	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Omgevingsdialoog		X	X	X	X						
Start planontwikkeling	X										
Planvoorbereiding ontwikkelgebied 1		X	X	X	X	X	X				
Planvoorbereiding ontwikkelgebied 2 en 3		X	X	X	X	X	X				
Realisatie ontwikkelgebied 1							X	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)		X	X	X						
Einde fase: raadsinformatiebrief										
Anterieure overeenkomst (mijlpaal 3)				X						
Planologische procedure (mijlpaal 4)			X	X	X	X				
TAM-IMRO omgevingsplan besluitvorming gemeenteraad										
Realisatie						X	X	X	X	X

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

Communicatie.

Over de nota van Uitgangspunten wordt niet specifiek gecommuniceerd. Projectcommunicatie gaat via de ontwikkelaar (zie website: <https://ontwikkeling-domeinaandedommel.nl/home/default.aspx>) en via de gemeentelijke kanalen indien de situatie daar om vraagt.

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: - Online bijeenkomst ouders en begeleiders Kentalis, 28 november 2023 - Bijeenkomst naasten en direct omwonenden, 27 januari 2024 - In werksessies is samen met lokale en inhoudelijke experts nagedacht over specifieke onderwerpen. Zie: https://ontwikkeling-domeinaandedommel.nl/tijdlijn+participatie/default.aspx
Planvoorbereiding Ontwikkелgebied 1	Mei 2025: Raadsinformatiebrief nota van uitgangspunten ontwikkelgebied 1

Vervolg

Ontwikkелgebied 1.

De ontwikkelaar werkt het concretiserend plan uit aan de hand van de nota van uitgangspunten. Ook het participatieplan wordt uitgewerkt. Wanneer afgeweken wordt van de nota van uitgangspunten, dient de raad mogelijk betrokken te worden bij dit proces voordat het college een besluit kan nemen. Indien dit van toepassing is, wordt hiervoor een raadsvoorstel opgesteld. Mijlpaal 3 is het opstellen van de anterieure overeenkomst

De omgevingsdialoog over ontwikkelgebied 1 gaat BDP nog voeren. Het streven is om in kwartaal 3 van 2025 het ontwerp TAM-omgevingsplan door het college ter inzage te leggen. Daarna zal formele besluitvorming plaatsvinden door u als raad (mijlpaal 4).

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel



P.W.M. Geurts
gemeentesecretaris



E. Smid
burgemeester

Bijlagen

- A. Nota van uitgangspunten (mijlpaal 1) Domein aan de Dommel Sint-Michielsgestel
Concretiserend plan ontwikkelgebied 1 d.d. 06-05-2025

Nota van Uitgangspunten (mijlpaal 1) Domein aan de Dommel – Sint-Michielsgestel Concretiserend plan ontwikkelgebied 1

Inleiding

Op 9 mei 2022 is een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) overeengekomen tussen gemeente Sint-Michielsgestel en Kentalis, waar BPD Ontwikkeling BV partij bij is geworden (ontwikkelaar in tekst), als nieuwe eigenaar van de ontwikkelgebieden. Met betrekking tot de verdere planvorming is in de SOK een ontwikkel- en uitvoeringsstrategie opgenomen. BPD (hierna: ontwikkelaar) heeft naar aanleiding daarvan 'Concretiserend plan ontwikkelgebied 1' opgesteld. Met betrekking tot mijlpaal 1 is in artikel 2.2 onder 2 van de SOK overeengekomen:

- b. Bij start van het opstellen van ieder Concretiserend Plan treden de Ontwikkelaar en het College in overleg over de aanpak van het betreffende Concretiserend Plan en worden afspraken gemaakt over integraliteit van de Herontwikkeling, het woningbouwprogramma, de fasering, de draagkracht van het gebied, verkeer, boven- en ondergrondse infrastructuur, water, recreatie, natuur, groen en de mate en wijze van participatie/omgevingsdialoog.*
- c. Deze afspraken worden gebaseerd op het Ontwikkeldkader en de ontwikkel- en uitvoeringsstrategie als beschreven in lid 2 van dit artikel.*
- d. Deze per Concretiserend Plan gemaakte afspraken tussen het College en Ontwikkelaar worden aangeduid als 'Nota van Uitgangspunten' en vormen het toetsingskader voor de (planologische) planuitwerking.*
- e. De Ontwikkelaar en het College stellen deze Nota van Uitgangspunten vast ('mijlpaal 1').*

In onderhavige Nota van Uitgangspunten worden deze afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar vastgelegd.

Algemeen

- De gehele gebiedsontwikkeling bestaat uit drie ontwikkelgebieden. Onderhavige Nota van Uitgangspunten heeft betrekking op 'Concretiserend plan ontwikkelgebied 1', hierna te noemen ontwikkelgebied 1. In bijlage 1 is een situatietekening opgenomen. Naar verwachting worden ontwikkelgebied 2 en 3 samen het volgende concretiserend plan.
- De uitgangspunten zoals genoemd in het Ontwikkeldkader blijven van toepassing en zijn niet allemaal genoemd in onderhavige Nota van Uitgangspunten. Derhalve zijn onderhavige afspraken gebaseerd op het Ontwikkeldkader en de ontwikkel- en uitvoeringsstrategie als beschreven in de SOK. Indien wordt afgeweken van het Ontwikkeldkader dan zal dit uitdrukkelijk worden genoemd en is nota leidend.

Stedenbouwkundig plan

Ontwikkelaar heeft voor ontwikkelgebied 1 een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp aangeleverd, dat is opgenomen in bijlage 2. Dit voorlopige plan gaat uit van herontwikkeling van het bestaande hoofdgebouw (incl. voormalige wasserij), sloop en nieuwbouw (ter plaatse) van het Martha gebouw en nieuwbouw achter het hoofdgebouw (herstel voormalige beslotenheid). Gemeente kan met dit voorlopige ontwerp instemmen en verzoekt om nadere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp.

Daarbij zal ontwikkelaar voor de ontwikkelgebieden een beeldregieplan opstellen.

Ontwikkelaar is bezig met de bouwkundige uitwerking van het bouwplan (VO) voor zowel het bestaande hoofdgebouw, alsmede de nieuwbouw, dat synchroon loopt aan de planologische procedure. Om de monumentale waarden van het hoofdgebouw te borgen is een architect ingeschakeld gespecialiseerd in de restauratie, transformatie en uitbreiding van monumentale gebouwen. Daarbij wordt intensief overleg gevoerd met de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed.

Ontwikkelaar zal onderzoeken welke duurzaamheidsmaatregelen kunnen worden toegepast conform 'Strategie Klimaatadaptatie Sint-Michielsgestel 2023-2030' inclusief bijbehorende uitvoeringsagenda en Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving.

Natuur, landschap en water

Voor de gehele ontwikkeling heeft ontwikkelaar een concept 'Landschapsvisie – bodem, water & ecologie' opgesteld. Gemeente kan hiermee instemmen. Deze moet nog worden goedgekeurd door Kentalis, Provincie en Waterschap. En daarna gepresenteerd worden aan natuurorganisaties. Ontwikkelaar zal voor ontwikkelgebied 1 een voorlopig landschappelijk ontwerp uitwerken dat aansluit op de landschapsvisie voor het gehele plangebied. Natuur Netwerk Brabant ligt buiten ontwikkelgebied 1.

Speciale aandacht wordt gevraagd voor de buitenruimte bij de Wasserij indien hier een kinderdagverblijf wordt gevestigd. De relatie tussen Martha, meisjeskapel in het hoofgebouw en de wasserij en het in overleg met de gemeente nader uitwerken van een voorstel met betrekking tot toekomstig openbaar gebied versus privé gebied van met name het park aan de voorzijde van het hoofgebouw.

Ontwikkelgebied 1 is niet binnen het overstromingsgebied van de Dommel gelegen. Voor wat betreft het aspect water is overeengekomen:

- De gehele toekomstige verharding van ontwikkelgebied 1 wordt gecompenseerd en niet enkel de toegenomen verharding (in afwijking op het ontwikkelkader);
- 70 mm/m² verharding berging ipv 60 mm (in afwijking op het ontwikkelkader);
- Hemelwateropvang is beoogd in bestaande gracht aan de voorzijde van het hoofgebouw. Dit moet nader worden uitgewerkt en ter beoordeling aan de gemeente worden voorgelegd.

Integraliteit herontwikkeling

Concretiserend plan ontwikkelgebied 1 kan gezien haar ligging aan de Theerestraat, ontsluiting en gezien de hoogte van het perceel, als eerste concretiserend plan worden opgepakt. Ontwikkelaar zal aantonen dat het starten met ontwikkelgebied 1 geen afbreuk doet aan de integraliteit met de overige ontwikkelgebieden. Dit wil zeggen een kwalitatieve ontwikkeling in de eindsituatie, het functioneren van het gebied als geheel en in relatie tot zijn omgeving (dorp Sint-Michielsgestel, verbinding Compact Kentalis terrein, de Meander en het centrumgebied, fiets- en wandelnetwerk, kansen voor een extensieve recreatieve verbinding met de stad 's-Hertogenbosch en beleefbaar maken van de Dommel). Daarbij is van belang dat ontwikkelaar verder uitwerkt:

- Toetsing van het plan aan de Omgevingsvisie;
- De tijdelijke en definitieve verkeersontsluiting (auto's-Fietsers-voetgangers), aansluiting op overige ontwikkelgebied, de omgeving (centrum, Theerestraat) en het Compact Kentalis terrein;
- De tijdelijke en definitieve parkeeroplossingen;
- Woningbouwprogramma in relatie tot overige ontwikkelgebieden;
- Milieueffecten (oa geluid, stikstof), om zo geen problemen door te schuiven naar overige fasen);
- Samenwerking met Kentalis en de daaruit voortvloeiende integraliteit binnen het gehele plangebied.

Programma

Tussen partijen is overeenstemming over het volgende voorlopige programma, de aantallen worden definitief bepaald aan de hand van de planuitwerking:

- Ca. 70-85 woningen in het bestaande hoofgebouw;
- Ca. 40-50 woningen in het nieuwe Martha gebouw, mogelijk seniorenwoningen.
- Ca. 70-80 woningen in de nieuwbouw achter het hoofgebouw, mogelijk middeldure huurwoningen;
- Wasserij ca. 750 m² VVO. Beoogd gebruik kinderdagverblijf, definitieve invulling op basis van nadere uitwerking;
- Jongenskapel ca 1.000 m² VVO. Beoogd gebruik commerciële horeca, definitieve invulling op basis van nadere uitwerking;
- Meisjeskapel, ca. 800 m² VVO. Beoogd gebruik is 'huiskamer van de wijk', definitieve invulling op basis van nadere uitwerking.
- Priesterhuis ca. 1.750 m² VVO. Beoogd gebruik kantoorfuncties, definitieve invulling op basis van nadere uitwerking.

Bij de planuitwerking zal ontwikkelaar de beoogde doelgroepen van de woningen aangeven en onderbouwen dat de invulling passend is binnen het toetsingskader zoals overeengekomen in het ontwikkelkader:

- Uitgangspunt dat in de ontwikkelvelden sprake moet zijn van ten minste 20% sociale huur, 20% goedkope koop en 60% vrije sector, exclusief bestaand hoofdgebouw. Er wordt zoveel mogelijk geprobeerd de eventueel lagere eisen voor het hoofdgebouw te compenseren op de rest van het terrein.
- Mogelijkheden worden onderzocht om binnen de vrije sector woningen minimaal 10% bijzondere woonvormen (zoals woonzorgvormen of andere bijzondere woonvormen) én (middeldure) huurwoningen te realiseren.
- Werk een mix van doelgroepen uit binnen de ontwikkelgebieden.
- Voor het aandeel sociale woningbouw is de aanbeveling om samenwerking te zoeken met lokale corporaties.

In de anterieure overeenkomst worden de nadere eisen uit het op dat moment vigerend woonbeleid van de gemeente vastgelegd, voor zover hiervan in de SOK niet is afgeweken. Denk daarbij aan het programma wonen-welzijn-zorg, doelgroepenverordening, toewijzingsregeling voor nieuwe woningen en zelfbewoningsplicht.

Voor de invulling van de niet woonfuncties is overeengekomen dat ontwikkelaar een gedegen plan en onderbouwing opstelt voor de gewenste invulling van de niet-woon functies. Voor ontwikkelaar is het van belang dat het (financieel) haalbaar is. Gemeente zal dit plan toetsen waarbij voor de gemeente van belang is dat:

- De voorzieningen een toevoeging zijn op de bestaande niet-woonfuncties in de omgeving en passend bij het karakter van Sint-Michielsgestel en de geschiedenis van het terrein.
- Een onderzoek wordt uitgevoerd waaruit blijkt dat er behoefte (vraag) is naar deze voorzieningen.
- In samenspraak wordt gekeken naar de mogelijke aanvulling en/of samenwerking met de Meander, er mag uitdrukkelijk geen concurrentie ontstaan. Uitgangspunt is dat het gehele concept voor de meisjeskapel in basis niet concurrerend is.
- Aandachtspunt is de invulling van de meisjeskapel. Het is van belang dat maatschappelijke functies goed worden opgezet en langdurig worden gewaarborgd.
- Onderzoek de mogelijkheden voor een verbinding/ontmoeting/samenwerking tussen de cliënten van Kentalis en de bewoners van de wijk.

Draagkracht van het gebied

Ruimtelijk laadvermogen van het hele plangebied is 350-445 woningen conform het ontwikkelkader. Het tenderplan dat ontwikkelaar aan de gemeenteraad heeft gepresenteerd bevat 467 woningen. Voor ontwikkelgebied 1 zijn nu ca. 200 woningen voorzien. Gezien het bestaande hoofdgebouw was bekend dat ontwikkelgebied 1 een intensievere bebouwing zou kennen. Geconcludeerd wordt dat de beoogde aantallen passend zijn binnen het bepaalde laadvermogen. Ontwikkelaar zal in de verdere uitwerking van het plan onderbouwen dat de beoogde aantallen passen binnen de draagkracht van het gebied (oa. toename verkeer, voorzieningen en woningbouwbehoefte).

Verkeer

Ontwikkelaar zal voor de gehele ontwikkeling een visie 'Mobiliteit' opstellen die ter goedkeuring aan de gemeente wordt voorgelegd. Uitgangspunt hiervoor is het 'Programma duurzame mobiliteit 2045' zoals vastgesteld op 20 maart 2025. Ontwikkelaar zal voor ontwikkelgebied 1 een verkeersopzet uitwerken (parkeren, ontsluiting en auto-fiets-langzaam verkeer), dat aansluit op de mobiliteitsvisie voor het gehele plan. Daarbij wordt niet alleen de tijdelijke parkeer- en verkeerssituatie uitgewerkt, maar ook de uiteindelijke situatie. De gemeente heeft daarnaast, in samenspraak met ontwikkelaar, een integraal (leefbaarheids)onderzoek verkeer uitgezet.

Boven- en ondergrondse infrastructuur

- Ontwikkelaar brengt bereikbaarheid tijdens bouwperiode in beeld (parkeren (tijdelijk), bouwverkeer routing) ivm mogelijk overlast voor omwonenden.
- In overleg met de gemeente nader uitwerken van een voorstel met betrekking tot toekomstig openbaar gebied versus privé gebied, dat ter goedkeuring aan de gemeente moet worden voorgelegd.

- Ontwikkelaar werkt een voorstel uit voor de afvalverwerking, conform Beleidsnotitie Afval & Grondstoffen Sint-Michielsgestel 2023-2030 en uitvoeringsbesluit 'Procedurebesluit Inspraak en Locatiekeuze (ondergrondse) verzamelcontainers Sint-Michielsgestel 2024.
- In de anterieure overeenkomst wordt de werkwijze voor het bouw- en woonrijkmaken nader uitgewerkt. Gemeente heeft hierin een toetsende rol van de bestekken en tekeningen en voert een kwaliteitscontrole uit.
- Voor de kabels en leidingen dient de ontwikkelaar uit te gaan van 'standaard nutsprofielen Sint-Michielsgestel' d.d. 2022.
- Toetsingskader is het Programma van Uitgangspunten voor facilitaire project versie 2021.

Milieu

Ontwikkelaar zal diverse milieukundige onderzoeken nader onderzoeken en uitwerken conform wet- en regelgeving. Waaronder bodem, geluid en trillingen (wegverkeer en industrielaawaai), geur en veehouderijen, stikstof, luchtkwaliteit (binnen plan én omgeving), milieuzonering (binnen het plan en naar de omgeving), gewasbeschermingsmiddelen, omgevingsveiligheid en gezondheid. Ook moet advies worden gevraagd aan de veiligheidsregio/brandweer.

Participatie/omgevingsdialoog

Ontwikkelaar informeert en betreft inwoners en belanghebbenden bij de plannen voor Domein aan de Dommel, zoals uitgewerkt in participatieplan Domein aan de Dommel d.d. mei 2025.

Ten aanzien van ontwikkelgebied 1 wordt hiervoor een separate omgevingsdialoog gehouden. De aanpak van de participatie beschrijft ontwikkelaar in een participatieplan. Een leidraad hiervoor is te vinden op de gemeentelijke website. De omgevingsdialoog is een verplicht onderdeel van de planologische procedure.

Planologisch juridische instrumentarium

Overeengekomen is dat voor ontwikkelgebied 1 vooralsnog voor een TAM-IMRO wordt gekozen. Dit is akkoord voor de gemeente, maar afhankelijk van de voortgang aangezien het een tijdelijke maatregel is. Indien dit niet haalbaar is wordt in overleg met de gemeente gekeken naar de meest geschikte procedure.

Fasering

- Binnen ontwikkelgebied 1 worden 4 deelplannen gerealiseerd, te weten:
 - 1A Wasserij
 - 1B Martha
 - 1C Hoofdgebouw
 - 1D Nieuwbouw
- Gelijktijdig met onderhavig concretiserend plan ontwikkelgebied 1 werkt ontwikkelaar aan het uit ontwikkelen van haar plannen voor ontwikkelgebied 2 en 3. Voor zover nu bekend zullen beide ontwikkelgebied 2 en 3 als één concretiserend plan worden opgestart.
- Tijdens de planologische procedure voor ontwikkelgebied 1, zal ontwikkelaar verder werken aan de aanvraag omgevingsvergunning (bopa) voor de bouwactiviteit. Deze zal worden aangevraagd parallel met de procedure TAM-omgevingsplan zodat deze na vaststelling op korte termijn kan worden verleend. Een tijdsplanning hiervoor ten aanzien van bovengenoemde 4 fasen zal ontwikkelaar uitwerken.

Plankosten

Voorschot (maandelijks factureren) als genoemd in de SOK artikel 2.2. onder 2 onder f, voorschot plankosten, wordt in overleg tussen gemeente en ontwikkelaar uitgewerkt.

Vervolg (conform SOK)

Na overeenstemming over onderhavige Nota van Uitgangspunten en betaling van het voorschot van de plankosten werkt ontwikkelaar het Concretiserend plan van ontwikkelgebied 1 uit aan de hand van deze nota. Na overeenstemming tussen ontwikkelaar en gemeente over bedoelde uitwerking (mijlpaal 2) maken ontwikkelaar en gemeente afspraken over de voorbereiding van de planologische procedure en treden in overleg over het sluiten van een anterieure overeenkomst. Na het sluiten van de anterieure overeenkomst



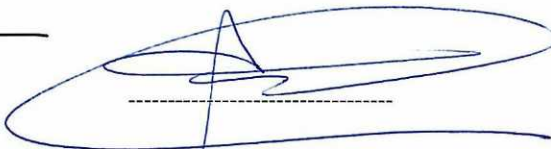
(mijlpaal 3) zullen ontwikkelaar en gemeente de voorbereidingen voor de planologische procedure treffen waarna de gewenste planologische procedure start (mijlpaal 4).

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend te Sint-Michielsgestel d.d. mei 2025

Namens BPD Ontwikkeling BV,

Namens de Gemeente Sint-Michielsgestel,


F. van den Boomen
27 mei 2025


3 juni 2025

Bijlagen:

1. Situatietekening;
2. Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp ontwikkelgebied 1;