

Registratienr.: 1247433

Portefeuillehouder: Peter van de Wiel

Team: RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling

Steller: Bojoura Siep

Betrokken medewerkers: Bojoura Siep

Onderwerp

1247433 - WP (achter) Munselse Hoeve 34-36

Samenvatting

Initiatiefnemer heeft het voornemen om aan de achterzijde van de percelen Munselse Hoeve 34 en 36 één vrijstaande woning en twee aaneengebouwde woningen op te richten. De nieuw op te richten woningen sluiten aan op de recentelijk gerealiseerde wijk Zonnegolven. Uw college is bevoegd om op de plaats van de aanduiding 'wro- zone- wijzigingsgebied' nieuwbouw toe te staan en de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met bouwvlakken voor de realisatie van één vrijstaande woning en twee aaneengebouwde woningen. Voor dit initiatief is al een anterieure overeenkomst afgesloten.

Voorstel

1. Kennis te nemen van de reeds getekende anterieure overeenkomst d.d. 29 mei 2019 en de zakelijke omschrijving zes weken ter inzage te leggen;
 2. In te stemmen om geen exploitatieplan op te stellen;
 3. Akkoord te gaan met het ontwerpwijzigingsplan '(achter) Munselse Hoeve 34- 36' en dit voor zes weken ter inzage te leggen;
-

Inleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om aan de achterzijde van de percelen Munselse Hoeve 34 en 36 één vrijstaande woning en twee aaneengebouwde woningen op te richten. De nieuw op te richten woningen sluiten aan op de recentelijk gerealiseerde wijk Zonnegolven. Uw college is bevoegd om op de plaats van de aanduiding 'wro- zone- wijzigingsgebied' nieuwbouw toe te staan en de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met bouwvlakken voor de realisatie van één vrijstaande woning en twee aaneengebouwde woningen. Voor dit initiatief is reeds een anterieure overeenkomst afgesloten d.d. 29 mei 2019. Het wijzigingsplan komt nu in het college, omdat het plan voldoende is uitgewerkt.

Beoogd resultaat

De realisatie van een vrijstaande woning en twee aaneen gebouwde woningen op het perceel gelegen aan de achterzijde van de Munselse Hoeve 34- 36 te Boxtel.

Argumenten

1.1 De reeds ondertekende anterieure overeenkomst regelt het kostenverhaal.

Op 29 mei 2019 is al een anterieure overeenkomst ondertekend. Deze overeenkomst regelt het kostenverhaal voor dit initiatief.

2.1 Er is geen exploitatieplan nodig, omdat via de anterieure overeenkomst het kostenverhaal verzekerd is.

De grondexploitiewet biedt de gemeente mogelijkheden om kosten die door de gemeente worden gemaakt op de initiatiefnemer/ontwikkelaar te verhalen. Hiertoe is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst ondertekend.

3.1 Aan de wijzigingsvoorwaarden uit het geldende bestemmingsplan "In Goede Aarde, tweede herziening", vastgesteld door de gemeente Boxtel op 16 november 2013, wordt voldaan.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het bouwen van nieuwe woningen ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied" waarvoor het volgende geldt:
 - er mogen niet meer dan 3 woningen worden gebouwd, waarvan ten hoogste één vrijstaande woning en één blok van twee aaneen gebouwde woningen;
 - er mogen geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
 - de economische uitvoerbaarheid moet zijn verzekerd;
 - gebouwd dient te worden op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan;
 - de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen;
 - de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 10 m bedragen;
 - het bepaalde in artikel 5 is voor het overige van toepassing.

3.2 Er zijn geen milieu- en planologische belemmeringen voor de realisatie van de vrijstaande woning en de twee aaneen gebouwde woningen

Uit de ruimtelijke onderbouwing van het wijzigingsplan blijkt dat het plan uitvoerbaar is en voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

3.3 De nieuwe woningen sluiten aan op de bestaande woningen en inrichting van de wijk Zonnegolven

De bouw van de woningen sluit ruimtelijk gezien goed aan bij de directe omgeving van de wijk Zonnegolven en de straat Zonneglans. De woning wordt qua stedenbouwkundige uitgangspunten aangesloten bij de woningen in de omgeving

3.4 Op 22 oktober 2019 heeft er een informatieavond voor omwonenden plaatsgevonden

De adviseur van de initiatiefnemers heeft op 22 oktober 2019 een informatieavond georganiseerd waarvan een kort verslag is gemaakt. Over het algemeen is het voorgenomen plan van de initiatiefnemers positief ontvangen.

Kanttekeningen

1.1 Er bestaat een kans dat direct omwonenden een zienswijze indienen tegen het ontwerpwijzigingsplan (achter) Munselse Hoeve 34-36

Op 22 oktober 2019 heeft er een inloopavond plaatsgevonden in 'De Kleine Aarde'. Deze is door de adviseur van de initiatiefnemer georganiseerd. Over het algemeen zijn omwonenden positief gestemd over het voorgenomen plan van de initiatiefnemer.

Financiën

Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is gedekt.

Uitvoering

Het ontwerpwijzigingsplan ligt na de besluitvorming met de zakelijke omschrijving van de anterieure overeenkomst zes weken ter inzage

Communicatie

Een kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan volgt op de wettelijk voorgeschreven wijze.

Bijlagen

1. Anterieure overeenkomst;
2. Toelichting en Regels wijzigingsplan (achter) Munselse Hoeve 34-36;
3. Verbeelding wijzigingsplan (achter) Munselse Hoeve 34-36.