

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 16 november 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 65 woningen (19 huur- en 46 koopwoningen). De aanvraag gaat over Lenisheuvel, nieuwbouwplan Achter den Eijngel in Boxtel. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV/2020135.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. bouwen bouwwerk

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de ministeriële Regeling omgevingsrecht en aan:

- artikel 2.10 van de Wabo voor de activiteit bouwen bouwwerk

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

bijlage 1	Aanvraagformulier, ontvangen op 16 november 2020;
bijlage 2	Tekening situatie fase 1 en 2 OV-A-S01 - 16 nov. 2020;
bijlage 3	Plattegrond b.g. en gevels blok 1 (bwnr. 29-30) OV-01-100 - 16 nov. 2020;
bijlage 4	Plattegrond 1e en 2e verd. blok 1 (bwnr. 29-30) OV-01-101 - 16 nov. 2020;
bijlage 5	Plattegrond b.g. en gevels blok 1 (bwnr. 31 tm 34) OV-01-102 - 16 nov. 2020;
bijlage 6	Plattegrond 1e en 2e verd. blok 1 (bwnr. 31 tm 34) OV-01-103 - 16 nov. 2020;
bijlage 7	Plattegrond b.g. en gevels blok 2 (bwnr. 23 tm 28) OV-02-100 - 16 nov. 2020;
bijlage 8	Plattegrond 1e en 2e verd. blok 2 (bwnr. 23 tm 28) OV-02-101 - 16 nov. 2020;
bijlage 9	Plattegrond b.g. en gevels blok 3 (bwnr. 21-22) OV-03-100 - 16 nov. 2020;
bijlage 10	Plattegrond 1e en 2e verd. blok 3 (bwnr. 21-22) OV-03-101 - 16 nov. 2020;
bijlage 11	Plattegrond b.g. en gevels blok 4 (bwnr. 17-18) OV-04-100 - 16 nov. 2020;
bijlage 12	Plattegrond 1e en 2e verd. blok 4 (bwnr. 17-18) OV-04-101 - 16 nov. 2020;
bijlage 13	Plattegrond b.g. en gevels blok 5 (bwnr. 12 tm 16) OV-05-100 - 16 nov. 2020;
bijlage 14	Plattegrond 1e en 2e verd. blok 5 (bwnr. 12 tm 16) OV-05-101 - 16 nov. 2020;
bijlage 15	Plattegrond b.g. en gevels blok 6 (bwnr. 8 tm 11) OV-06-100 - 16 nov. 2020;
bijlage 16	Plattegrond 1e en 2e verd. blok 6 (bwnr. 8 tm 11) OV-06-101 - 16 nov. 2020;
bijlage 17	Plattegrond b.g. en gevels blok 7 (bwnr. 6-7) OV-07-100 - 16 nov. 2020;
bijlage 18	Plattegrond 1e en 2e verd. blok 7 (bwnr. 6-7) OV-07-101 - 16 nov. 2020;
bijlage 19	Plattegrond b.g. en gevels blok 8 (bwnr. 1-2) OV-08-100 - 16 nov. 2020;
bijlage 20	Plattegrond 1e en 2e verd. blok 8 (bwnr. 1-2) OV-08-101 - 16 nov. 2020;
bijlage 21	Plattegrond b.g. en gevels blok 9 (bwnr. 72 tm 76) OV-09-100a - 24 nov. 2020;
bijlage 22	Plattegrond 1e en 2e verd. blok 9 (bwnr. 72 tm 76) OV-09-101 - 16 nov. 2020;
bijlage 23	Plattegrond b.g. en gevels blok 10 (bwnr. 70-71) OV-10-100a - 24 nov. 2020;
bijlage 24	Plattegrond 1e en 2e verd. blok 10 (bwnr. 70-71) OV-10-101 - 16 nov. 2020;
bijlage 25	Plattegrond b.g. en gevels blok 11 (bwnr. 67-68) OV-11-100 - 16 nov. 2020;
bijlage 26	Plattegrond 1e en 2e verd. blok 11 (bwnr. 67-68) OV-11-101 - 16 nov. 2020;
bijlage 27	Plattegrond b.g. en gevels blok 12 (bwnr. 63 tm 66) OV-12-100 - 16 nov. 2020;
bijlage 28	Plattegrond 1e en 2e verd. blok 12 (bwnr. 62 tm 66) OV-12-101 - 16 nov. 2020;
bijlage 29	Plattegrond b.g. en gevels blok 13 (bwnr. 57 tm 61) OV-13-100 - 16 nov. 2020;
bijlage 30	Plattegrond 1e en 2e verd. blok 13 (bwnr. 57 tm 61) OV-13-101 - 16 nov. 2020;
bijlage 31	Plattegrond b.g. en gevels blok 14 (bwnr. 55-56) OV-14-100a - 24 nov. 2020;

bijlage 32	Plattegrond 1e en 2e verd. blok 14 (bwnr. 55-56) OV-14-101 - 16 nov. 2020;
bijlage 33	Plattegrond b.g. en gevels blok 15 (bwnr. 46-47) OV-15-100 - 16 nov. 2020;
bijlage 34	Plattegrond 1e en 2e verd. blok 15 (bwnr. 46-47) OV-15-101 - 16 nov. 2020;
bijlage 35	Plattegrond b.g. en gevels blok 15 (bwnr. 48 tm 51) OV-15-102 - 16 nov. 2020;
bijlage 36	Plattegrond 1e en 2e verd. blok 15 (bwnr. 48 tm 51) OV-15-103 - 16 nov. 2020;
bijlage 37	Plattegrond b.g. en gevels blok 16 (bwnr. 41 tm 45) OV-16-100 - 16 nov. 2020;
bijlage 38	Plattegrond 1e en 2e verd. blok 16 (bwnr. 41 tm 45) OV-16-101 - 16 nov. 2020;
bijlage 39	Plattegrond b.g. en gevels blok 17 (bwnr. 37 tm 40) OV-17-100a - 24 nov. 2020;
bijlage 40	Plattegrond 1e en 2e verd. blok 17 (bwnr. 37 tm 40) OV-17-101 - 16 nov. 2020;
bijlage 41	Doorsnede woning type 1-2-3 OV-A-200 - 16 nov. 2020;
bijlage 42	Doorsnede woning type 4-5 OV-A-201 - 16 nov. 2020;
bijlage 43	Details en detailaanduidingen type 1 tm 5 OV-A-400 - 16 nov.;
bijlage 44	Buitenbergingen OV-A-500 - 16 nov. 2020;
bijlage 45	Leidingverloop type 1 woning OV-1-300 - 16 nov. 2020;
bijlage 46	Leidingverloop type 2 woning OV-2-301 - 16 nov. 2020;
bijlage 47	Leidingverloop type 3 woning OV-3-302 - 16 nov. 2020;
bijlage 48	Leidingverloop type 4 woning OV-4-303 - 16 nov. 2020;
bijlage 49	Leidingverloop type 5 woning OV-5-304 - 16 nov. 2020;
bijlage 50	Hoofdberekening TO van 15 okt. 2020;
bijlage 51	Integraal Rapport BBR van 5 nov. 2020;
bijlage 52	Voorlopig funderingsadvies van 26 juni 2020;
bijlage 53	Montage pl.gr. en det. prefab casco standaard woningtypes MD01 - 16 nov. 2020;
bijlage 54	Kleurenmateriaalstaat - 16 nov. 2020;
bijlage 55	Kleurstelling situatief - 16 nov. 2020;
bijlage 56	Bouwplaatsinrichting fase 1 en 2 OV-A-S01 - 16 nov. 2020;
bijlage 57	Bouwplaatsinrichting fase 1 OV-A-S01a - 16 nov. 2020;
bijlage 58	Bouwplaatsinrichting fase 2 OV-A-S01b - 16 nov. 2020;
bijlage 59	Bouwveiligheidsplan - 16 nov. 2020;
bijlage 60	Checklist veilig onderhoud 2012 - 16 nov. 2020.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de volgende bescheiden te worden overlegd en akkoord bevonden:

- Definitieve berekening en (wapening)tekeningen fundering;
- Berekening paalwapening;
- Na het aanbrengen een doormeting van de funderingspalen;
- Constructietekeningen/overzichten bovenbouw (nu in schetsvorm statische berekening);
- Definitieve berekening en tekeningen van de prefab onderdelen, kapconstructie en betonwanden;
- Berekeningen en tekeningen van de systeemvloeren.

Boxtel, 5 september 2023

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Boxtel,
namens dezen,



medewerker afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving,

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet handgeschreven ondertekend.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken hebben ter inzage gelegen van 26 mei 2022 tot en met 06 juli 2022.

Inwerkingtreding vergunning

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Beroepsclausule

Vanaf de dag nadat dit besluit ter inzage is gelegd, kan daartegen gedurende een termijn van zes weken een beroepschrift worden ingediend. Het besluit is op 30 augustus 2023 ter inzage gelegd. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tegen het ontwerp van het besluit zienswijzen hebben ingediend. Daarnaast kan door belanghebbenden waaraan redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend ook beroep worden ingesteld. Ook kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen wijzigingen in dit besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Het beroepschrift dient te worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Het beroepschrift moet ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen uw beroepschrift is gericht;
- de gronden van het beroep;

Indien mogelijk dient het beroepschrift tevens een afschrift van het bestreden besluit te bevatten. Voor het indienen van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd.

Een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Als er sprake is van een spoedeisende zaak, kan tegelijkertijd met het instellen van beroep, een verzoek om een voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak.

Afschrift aan

- Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving ten behoeve van toezichthouder bouwen;
- Afschrift aan [REDACTED]

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 16 november 2020 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: [REDACTED]
[REDACTED] De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV2020135.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het realiseren van 65 woningen (19 huur- en 46 koopwoningen).

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Bouwen bouwwerk.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Terinzagelegging

Tussen 26 mei 2022 tot en met 06 juli 2022 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):

1. *In ontwerp-omgevingsvergunning Achter den Eijngel 2022 wordt voorzien in 45% huur- en goedkope koopwoningen, en dat is meer dan de 25% die in het plan wordt vermeld. Als evenwel de 13 ingetekende bouw kavels en de 9 nog in te vullen kavels meegeteld wordt, dan daalt het percentage goedkope huur- of koopwoningen naar 33%. Dit is niet in lijn met de 66% goedkope huur- of koopwoningen conform de woon- en bouwagenda.*

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

1. *In de woonagenda wordt geen concrete eis van 66% voor sociale huur en goedkopere koopwoningen genoemd. Wel is er aandacht voor bouwen in overeenkomst met behoefte, waarbij landelijke streefpercentages worden genoemd. Dit plan voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente. Om te zorgen dat de sociale huurvoorraad toeneemt (met name in gemeenten waarin verhoudingsgewijs sprake is van kleine voorraad), stelt het Rijk het streven vast van ten minste 30 procent sociale huur in de woningvoorraad van elke gemeente (dus niet per project). Vanaf 2025 is het streven dat van alle nieuwbouwwoningen twee derde bestaat uit betaalbare huur- en koopwoningen.*

Coördinatie en aanhouding

Voor de aanvraag wordt de Coördinatieverordening ruimtelijke initiatieven Boxtel toegepast (ex artikel 3.30, lid 1 Wet ruimtelijke ordening). Deze regeling maakt het mogelijk om de besluiten behorende bij genoemde ontwikkeling gezamenlijk voor te bereiden en te coördineren. Binnen deze procedure wordt het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen het realiseren van 65 woningen (19 huur- en 46 koopwoningen) voorbereid en gecoördineerd met het ontwerpbestemmingsplan "Achter den Eijngel 2022".

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

bouwen bouwwerk

- Indien voorafgaande aan of tijdens de bouw wijzigingen optreden in de bij de vergunning behorende gegevens, moeten deze wijzigingen terstond aan het bouwtoezicht worden medegedeeld;
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de volgende bescheiden te worden overlegd en akkoord bevonden:
 - Definitieve berekening en (wapening)tekeningen fundering;
 - Berekening paalwapening;
 - Na het aanbrengen een doormeting van de funderingspalen;
 - Constructietekeningen/overzichten bovenbouw (nu in schetsvorm statische berekening);
 - Definitieve berekening en tekeningen van de prefab onderdelen, kapconstructie en betonwanden;
 - Berekeningen en tekeningen van de systeembvloeren.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit bouwen bouwwerk

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Bestemmingsplan

Het bouwplan bevindt zich in het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" en is bestemd met de enkelbestemming "Agrarisch" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – Categorie 3". Binnen de bestemming "Agrarisch" is het realiseren van nieuwe woningen niet toegestaan. De aanvraag is dan ook in strijd met het bestemmingsplan. Wij hebben op grond van artikel 3, eerste lid van de Coördinatieverordening ruimtelijke initiatieven Boxtel besloten om toepassing te geven aan de gemeentelijke coördinatieregeling van paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Artikel 3.30, derde lid van de Wro bepaalt dat bij toepassing van de coördinatieregeling een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk niet wordt getoetst aan het vigerende bestemmingplan maar aan het "meegecoördineerde" bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan. Het bestemmingsplan "Achter den Eijngel 2022" en de aanvraag voorzien in het realiseren van 65 nieuwbouw woningen. Het bouwplan voldoet aan de in artikel 6 opgenomen voorschriften van het ontwerpbestemmingsplan.

Redelijke eisen van welstand

Het plan is op 16 december 2020 voorgelegd aan de welstandscommissie.

De welstandscommissie is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

Naar ons oordeel maken de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

Bouwverordening

Naar ons oordeel maken de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.

Daarom zijn wij van mening dat wij de activiteit bouwen bouwwerk moeten toestaan.