

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. Het registratienummer hiervan is UV/2020135.

Ontwerpbesluit

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

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. 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 het Besluit omgevingsrecht en de ministeriële Regeling omgevingsrecht en aan:

- artikel 2.10 van de Wabo voor de activiteit bouwen bouwwerk

Gebleden is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het ontwerpbesluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

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 situatie - 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, 25 mei 2022

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

Ruud Cuijpers

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 daarbijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd van 26 mei 2022 tot en met 06 juli 2022. U kunt tijdens deze termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over het ontwerpbesluit indienen bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 10.000, 5280 DA Boxtel.

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: Hazenberg Bouw B.V, Molenstraat 2 Vught. 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.

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 systeemvloeren.

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 ontwerpbestemmingsplan "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