



VERZONDEN 5 FEB 2020

WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT
Besluit omgevingsrecht(vergunning)

Gemeente : Tilburg

Datum : 4 februari 2020

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2019-02042

DIT BESLUIT, OF EEN KOPIE HIERVAN, MOET OP LOCATIE AANWEZIG ZIJN

Het college van Tilburg heeft op 13 mei 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 35 patiowoningen. Het betreft de Reeshofweide (AG 49, 50, 51), de aanvrager is:

Naam : Fundament Real Estate B.V.

BESLUIT

Het college besluit dat de vergunning voor de volgende activiteiten wordt toegekend **onder voorwaarden** (zie hoofdstuk voorschriften):

1. het (ver-) bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo, getoetst aan de in artikel 2.10 Wabo opgenomen weigeringsgronden
2. het maken van een uitweg is meldingsplichtig in Tilburg en wordt los van deze aanvraag afgewerkt, getoetst aan de in artikel 15 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) opgenomen weigeringsgronden
3. het handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, getoetst aan de in artikel 2.12 Wabo opgenomen weigeringsgronden

Aangevraagde activiteiten geen onderdeel van besluit

Inrit/Uitweg

Voor 'een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen' geldt in de gemeente Tilburg een meldingsplicht. Dit onderdeel van de aanvraag is tijdens dit vergunningstraject omgezet naar een melding.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de reguliere voorbereidingsprocedure). Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Voorwaarde Bibob

Onmiddellijk na het tot stand komen daarvan, maar in ieder geval voor het starten van de bouwwerkzaamheden, dient een ondertekende financieringsovereenkomst bij de Bibob-coördinator van de gemeente Tilburg te worden aangeleverd.

COLLEGE BESLUIT



Bijgevoegde documenten

De gewaarmerkte documenten welke onderdeel maken van het besluit zijn in de bijlage van het besluit toegevoegd.

Namens het college,

Theo de Bruin
Manager Vergunningen

Bent u het niet eens met het besluit? Dan kunt u binnen zes weken na verzending van dit besluit bezwaar maken. U kunt uw bezwaar sturen naar postbus 90155, 5000 LH Tilburg. U kunt ook online bezwaar maken via de website www.tilburg.nl, zoeken op "bezwaar" (u kunt inloggen met uw DigiD).

In het bezwaarschrift moet in ieder geval staan:

1. *Uw naam en adresgegevens;*
2. *datum waarop u het bezwaarschrift indient;*
3. *een omschrijving of een kopie van het besluit waar u het niet mee eens bent;*
4. *de redenen van het bezwaar;*
5. *uw handtekening. Verstuurt u het bezwaarschrift digitaal dan is uw DigiD uw digitale handtekening.*

Daarnaast kunt u aangeven of u wilt worden gehoord.

Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van het besluit niet op. Daarvoor moet u een voorlopige voorziening vragen én verkrijgen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Een verzoek om voorlopige voorziening kan alleen worden gedaan wanneer ook een bezwaarschrift is ingediend. Een kopie van het bestreden besluit moet u meesturen. U kunt ook digitaal het verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

COLLEGE BESLUIT



INHOUDSOPGAVE BESLUIT

Wabo

Gemeente : Tilburg

Datum : 4 februari 2020

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2019-02042

DEZE VOORSCHRIFTEN EN OVERWEGINGEN, OF EEN KOPIE HIERVAN, MOETEN OP LOCATIE AANWEZIG ZIJN

OVERWEGINGEN	(ver) bouwen van een bouwwerk	4
VOORSCHRIFTEN	(ver) bouwen van een bouwwerk	5
OVERWEGINGEN	Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening.....	7
DOCUMENTEN		8

COLLEGE BESLUIT



OVERWEGINGEN

(ver) bouwen van een bouwwerk

Gemeente : Tilburg

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2019-02042

Vanuit het toetsingskader (artikel 2.10 Wabo) dat betrekking heeft op de activiteit '(ver)bouwen van een bouwwerk' zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Hierbij overwegende:

- Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften in het Bouwbesluit 2012. Hierdoor hoeft de vergunning voor deze activiteit niet geweigerd te worden op grond van artikel 2.10 lid 1 sub a Wabo.
- Er hoeft niet getoetst te worden aan de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening. Ter plaatse geldt een bestemmingsplan.
- De activiteit is in beginsel strijdig met artikel 2.10 lid 1 sub c Wabo omdat de aanvraag niet voldoet aan de regels van de ruimtelijke ordening.
- De aanvraag wordt hierdoor, op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo, tevens aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit "Het gebruik van gronden in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening" (artikel 2.1, lid 1c Wabo).
- De resultaten van de toetsing aan artikel 2.12 Wabo staan verderop beschreven in dit besluit onder kop 'Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening'. Gelet op het resultaat van deze beoordeling kan de vergunning voor deze activiteit worden verleend.
- De aanvraag is getoetst aan de "Welstandsnota" van de gemeente Tilburg, en op 18 december 2019 voorgelegd aan de Omgevingscommissie Tilburg. Deze heeft het volgende advies uitgebracht: **Voldoet onder voorwaarde**

" In navolging op de eerdere adviezen brengt de commissie een positief advies uit. Ze stelt daarbij de voorwaarden dat:

- Het exacte kleurnummer van het keimwerk nog ter beoordeling wordt voorgelegd (of referentiefoto);
- In plaats van een aluminium daktrim een zinken of een plastisol kraal wordt toegepast. Het huidige voorstel geeft een verarming van het gevelbeeld;
- De inrichting van de binnenhof ter beoordeling aan de afdeling Ruimte wordt voorgelegd en er voldaan wordt aan het bestemmingsplan;

De commissie merkt op dat het gelukt is de eerder gepresenteerde ambities waar te maken. Ze gaat er vanuit dat het landschap rondom de woningen conform de eerdere presentatie wordt ingericht. Met het integrale plan voor woningen en inrichting is een bijzonder wooncomplex in wording. "

Wij stemmen in met dit advies.

De vergunning voor deze activiteit wordt **onder voorwaarde** verleend, gelet op artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo.

COLLEGE BESLUIT



VOORSCHRIFTEN

(ver) bouwen van een bouwwerk

Algemeen

- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Tilburg.
- Het college kan de vergunning intrekken als niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning met de bouw wordt begonnen, of wanneer de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen (artikel 2.33 lid 2 Wabo).
- Meld minimaal twee dagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente dat de bouw start (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Ga hiervoor naar www.tilburg.nl/bouwen/ en kies voor 'Melden bouw'.
- Meld tenminste op de dag van beëindigen van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente dat het bouwwerk in gebruik wordt genomen (artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Zonder deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen. Ga hiervoor naar www.tilburg.nl/bouwen/ en kies voor 'Melden bouw'.
- De volgende werkzaamheden moeten gedurende 2 dagen na het tijdstip van melden zichtbaar blijven voor controle:
 - putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, alsmede van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
 - doorvoeren door wanden en vloeren waarop een eis ten aanzien van Weerstand tegen Brand Doorslag en Brand Overslag (WBDBO) rust;
 - de thermische isolatie in de spouw van wanden, alsmede van de thermische isolatie in andere besloten constructies;

De volgende werkzaamheden moeten gedurende 1 dag na het tijdstip van melden zichtbaar blijven voor controle:

- de wapening van een te storten bouw onderdeel.

Specifieke voorwaarden

Aan dit besluit zijn de volgende specifieke voorwaarden verbonden:

1. Afschot aangeven op tekening constructeur en architect.
2. Noodafvoeren berekenen door constructeur en tekenen op bouwkundige en constructieve gevels en plattegronden.

Nadere in te dienen gegevens

Gegevens die nog niet zijn ingediend moeten uiterlijk 3 kalenderweken voor de uitvoering van het betreffende onderdeel ter beoordeling en goedkeuring te zijn ingediend bij afdeling Vergunningen van gemeente Tilburg.:

1. Rapportage van de sondeerwaarden welke zijn voorgeschreven door de hoofdconstructeur;
2. Wapening, betondekking en millieuklasse fundering;
3. Prefab onderdelen in te dienen via en met goedkeuring van de hoofdconstructeur;
4. Ankerplan;
5. Uitslagen kalkzandsteen wanden via en met goedkeuring van de hoofdconstructeur;
6. Metselwerkdilataties via en met goedkeuring van de hoofdconstructeur;

COLLEGE BESLUIT



Met de bouwwerkzaamheden van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens zijn ingediend en schriftelijk zijn goedgekeurd.

Uitzetten van de kavelgrenzen

Grenst uw kavel of gebouw aan een gemeentelijk perceel? Nadat de melding 'start bouw' is doorgegeven, komt een landmeter langs om de kavelgrenzen en/of kadastrale grenzen ten opzichte van het (toekomstig-) openbaar gebied uit te zetten. Aan de hand van deze grenzen kunt u de precieze locatie van uw bouwwerk bepalen.

Riolering

De gemeente Tilburg stelt voor het krijgen van een rioolaansluiting voorwaarden, deze staan in de 'notitie riolering'.

COLLEGE BESLUIT



OVERWEGINGEN **Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening**

Gemeente : Tilburg

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2019-02042

Vanuit het toetsingskader (artikel 2.12 Wabo) dat betrekking heeft op de activiteit 'Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening' zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Hierbij overwegende:

- De aanvraag is in strijd met de volgende regels uit het bestemmingsplan "Reeshofweide 2018":

Reeshofweide 2018 - Artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving**3.1.1 Functies**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a.
- i. parkeer- en stallingsvoorzieningen;
- j.

3.1.2 Aanduidingen

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeren uitgesloten (-p)' mogen binnen de voor 'Groen' aangewezen gronden geen parkeerplaatsen worden aangelegd.

De langs- en dwarspaarkeervakken vallen voor een deel in de bestemming groen waar geen parkeerplaatsen mogen worden aangelegd.

De vergunning voor deze activiteit wordt daarom in beginsel geweigerd (artikel 2.10 lid 1 sub c Wabo).

- De vergunning voor deze activiteit wordt verleend, gelet op het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a sub 2 Wabo. De vergunning voor deze activiteit kan niet worden verleend met de in het "Reeshofweide 2018" opgenomen afwijkingsmogelijkheid (binnenplans afwijken). De aanvraag past wel binnen de lijst met "planologische gebruiksactiviteiten" uit artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Ook past de aanvraag binnen het door de Gemeente Tilburg opgestelde "Kruimelgevallenbeleid" (kleine buitenplanse afwijking).

Motivering:

"gelet op het positieve advies van de landschapsarchitect en de verkeerskundige bestaat geen bezwaar om aan het plan mee te werken."

COLLEGE BESLUIT



DOCUMENTEN

De volgende gewaarmerkte documenten maken onderdeel uit van het besluit:

- Gewaarmerkt~v_Aanvraag~publiceerbare;
- Gewaarmerkt~v_2019-12-03 Toets en voorwaarden riolering en water Reeshofweide (AG 49, 50, 51);
- Gewaarmerkt~v_Berekening~bouwbesluitberekening 02-05-2019;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~EPG 08-05-2019;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~MPG bouwplan toetsing~type C 07-06-2019;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~MPG bouwplantoets~type A 07-06-2019;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~MPG bouwplantoets~type D 07-06-2019;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~MPG bouwplantoets~type F 07-06-2019;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~MPG bouwplantoetsing~type B 07-06-2019;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~MPG bouwplantoetsing~type E 07-06-2019;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~NOM 08-05-2019;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~statische berekening 17-05-2019;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~B01 plattegrond Begane grond A 19-04-2019;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~B06 doorsneden 09-05-2019;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~B07 details 18-07-2019;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~B08 plattegronden~riolering 18-07-2019;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~dakaanzicht A - B03 dd 19-04-2019;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~dakaanzicht B - B04 dd 19-04-2019;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~dakvloer~BE 3-01 dakvloer 29-05-2019;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~dakvloer~BE 3-02 dakvloer 29-05-2019;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~fundering~BE 2-02 fund bbgvloer 29-05-2019;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~fundering~BE 2-03 fund bbgvloer 29-05-2019;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~gevels - B05 dd 19-04-2019;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~plattegronden B02 begane grond B dd 19-04-2019;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~plattegronden~constructieve uitwerking 02-05-2019;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~S01 situatie 08-01-2020;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~S02 situatie~in/uitrit 08-01-2020;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~S03 situatie 08-01-2020

COLLEGE BESLUIT