



Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Tilburg hebben op 4 oktober 2012 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het aanpassen van de tandartsenpraktijk aan de Mozartlaan 9 te Tilburg en het daartoe wijzigen van het bestemmingsplan met de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo);

De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-HZ_WABO-2012-01624. Het betreft een verzoek van:

F4Q B.V.
Tweede Muntstraat 8
4818 GG BREDA

Besluit

Burgemeester en wethouders van Tilburg besluiten, gelet op artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De beschikking wordt afgegeven onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de beschikking. De volgende activiteiten worden toegekend:

1. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo);

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor).

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- 1) het aanvraagformulier omgevingsvergunning;
- 2) tekening plattegrond bestaand;
- 3) tekening plattegrond nieuw;
- 4) ruimtelijke onderbouwing.

Tilburg,

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
namens dezen, de manager Vergunningen
van de afdeling Dienstverlening,

Theo de Bruin

ONTWERPBESLUIT



Inwerkingtreding/beroepsclausule

Op grond van artikel 6.1, tweede lid, van de Wabo treedt, in afwijking van het eerste lid, de beschikking in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voor het indienen van een beroepschrift in gevallen waarin zij is voorbereid met toepassing van afdeling 3:4 van de Awb. Ingevolge artikel 8:1, eerste lid, van de Awb kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep instellen bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant, team bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt op basis van artikel 6:7 van de Awb zes weken. De termijn voor het indienen van een beroepschrift tegen een besluit dat is voorbereid met toepassing van afdeling 3:4 (van de Awb) vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit overeenkomstig artikel 3.44, eerste lid, onder a, van de Awb ter inzage is gelegd (artikel 6.8, lid 4, van de Awb). Op grond van het derde lid van artikel 6.1 van de Wabo treedt, indien tijdens de beroepstermijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening (zie artikel 8:81 van de Awb) is gedaan, de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Een verzoek om een voorlopige voorziening kan pas worden gedaan, als ook een beroepschrift als hiervoor bedoeld is ingediend.

Wij maken u er nog op attent, dat op basis van artikel 6:13 van de Awb geen beroep bij de administratieve rechter kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen naar voren heeft gebracht.

ONTWERPBESLUIT



Inhoudsopgave besluit

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de beschikking omgevingsvergunning met kenmerk Z-HZ_WABO-2012-01624. De beschikking met besluitdatum (nog in te vullen) wordt verleend aan F4Q B.V. voor het project aanpassen van de tandartsenpraktijk aan de Mozartlaan 9 te Tilburg en het daartoe wijzigen van het bestemmingsplan.

Procedureel.....	4
Het (ver)bouwen van een bouwwerk.	5
1. Voorschriften	5
2. Inhoudelijke beoordeling	6
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.	9
1. Voorschriften	9
2. Inhoudelijke beoordeling	9

ONTWERPBESLUIT



Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 4 oktober 2012 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

F4Q B.V.
Tweede Muntstraat 8
4818 GG BREDA

Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: aanpassen van de tandartsenpraktijk aan de Mozartlaan 9 te Tilburg en het daartoe wijzigen van het bestemmingsplan. Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag om omgevingsvergunning.

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

1. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo);

Bevoegd gezag

Gelet op het Bor en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. 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.

Volledigheid van de aanvraag en opschorting procedure

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 getoetst op volledigheid. In verband met het ontbreken van een aantal gegevens hebben wij de aanvrager op 2 november 2012 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 15 augustus 2013. Na ontvangst van de aanvullende gegevens hebben wij de aanvraag getoetst op volledigheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook in behandeling genomen. De termijn voor het nemen van het besluit is opgeschort tot de dag waarop de aanvraag is aangevuld.

ONTWERPBESLUIT



Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1. Voorschriften

Algemeen

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en van de Bouwverordening van de gemeente Tilburg en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

Termijnen voor het voorkomen van intrekken omgevingsvergunning

Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, of wanneer de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen kunnen burgemeester en wethouders de vergunning, op grond van artikel 2.33, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) intrekken.

Aanwezigheid bescheiden

De volgende bescheiden dienen, op basis van artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012, op het terrein aanwezig te zijn:

- de vergunning inclusief de daarbij behorende gewaarmerkte bescheiden;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen;

Bovengenoemde bescheiden dienen op verzoek van de bouwcontroleur van de gemeente Tilburg ter inzage worden gegeven.

ONTWERPBESLUIT



2. Inhoudelijke beoordeling

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit "het bouwen van een bouwwerk" als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo niet voldoet aan één van de in artikel 2.10 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. De aanvraag is aan deze aspecten getoetst.

Toelichting

Bouwbesluit

De activiteit is niet in strijd met artikel 2.10, lid 1, sub a, van de Wabo; er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit met inachtneming van de volgende voorschriften:

Hoofdstuk 6 Voorschriften inzake installatie
Afdeling 6.6 Vluchten bij brand

Artikel 6.24. lid 1 en 4. De ruimte waardoor een verkeersroute voert dient te worden voorzien van een vluchtrouteaanduiding die voldoet aan de NEN 6088 en aan de zichtbaarheidseisen van NEN-EN 1838. Een ruimte voor meer dan 50 personen dient te worden voorzien van een vluchtrouteaanduiding die voldoet aan de NEN 6088 en aan de zichtbaarheidseisen van NEN-EN 1838. Er dient te worden aangetoond dat de vluchtrouteaanduiding na het uitvallen van de voorziening voor elektriciteit binnen de vereiste tijd en gedurende de vereiste periode voldoet aan de zichtbaarheidseisen uit de NEN-EN 1838. Dit is van toepassing op alle deuren die vanuit de gang rechtstreeks naar buiten gaan. Bovendien dient te worden aangetoond (bij oplevering van het bouwwerk) dat de vluchtrouteaanduiding voldoet aan de aangewezen normen.

Hoofdstuk 7 Voorschriften inzake het gebruik van bouwwerken
Afdeling 7.2 Veilig vluchten bij brand

Artikel 7.12 lid 1. Een deur op een vluchtroute is bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een sleutel, onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend. Dit is van toepassing op alle deuren die vanuit de gang rechtstreeks naar buiten gaan. Om te voorkomen dat ze toch geopend dienen te worden met een sleutel, adviseren wij dat hier een paniek sluiting wordt aangebracht.

Bouwverordening

De activiteit is niet in strijd met artikel 2.10, lid 1, sub b, van de Wabo; er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat het bouwplan voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Tilburg.

ONTWERPBESLUIT



Planologisch

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waar een bestemmingsplan geldt. Het betreft het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan "Heikant 2007". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld bij besluit van 13 mei 2008 en met ingang van 27 februari 2009 in werking getreden. Ingevolge de plankaart en planvoorschriften (artikel 14) luidt de bestemming(-en): "W" respectievelijk "Wonen".

Het bouwplan voldoet niet aan dit bestemmingsplan. Derhalve dient op grond van artikel 2.10, lid 1, onder c, van de Wabo de vergunning in beginsel te moeten worden geweigerd.

Het betreft de volgende strijdigheden:

Heikant 2007 - artikel 5.2 - Gebruik van bouwwerken

Het is verboden de in het plan begrepen bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de krachtens het plan gegeven bestemming, behoudens vrijstellingen die op grond van deze voorschriften zijn verleend.

Tot een gebruik, strijdig met de woonbestemming zoals bedoeld in de artikelen 9, 10 en 14, wordt in ieder geval gerekend:

- a. de uitoefening van enige tak van handel, nijverheid of dienstverlening daaronder begrepen een ambachtelijk of industrieel bedrijf, met uitzondering van uitoefening van beroepsmatige activiteiten als bedoeld in artikel 7.2;
- b. het splitsen van een (grondgebonden) woning in twee of meer zelfstandige woonruimten;
- c. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

aanvraag betreft het vestigen van een tandartsenpraktijk hetgeen gezien moet worden als zorg en dienstverlening (zie artikel 7.9, onder a, van het bestemmingsplan)

Heikant 2007 - artikel 3.1 - bebouwingsvoorschriften - aard van de bebouwing

Uitsluitend die bouwwerken mogen worden gebouwd welke in overeenstemming zijn met de bestemming, welke de grond heeft blijkens de plankaart en de daarbij behorende voorschriften (in het bijzonder de bouw- en gebruiksvoorschriften in paragraaf II en de bestemmingsbepalingen in paragraaf III).

De aanvraag staat niet ten dienste van de woonfunctie

Heikant 2007 - artikel 14.1.1 - Wonen bestemmingsomschrijving - functies

14.1.1 Functies

De gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als "W" zijn bestemd voor de navolgende functies zoals nader omschreven in artikel 7, met dien verstande dat:

- a. sprake is van een grondgebonden woning;
- b. woonwagendplaatsen alleen zijn toegelaten ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding woonwagendlocatie;

aanvraag betreft het vestigen van een tandartsenpraktijk hetgeen gezien moet worden als zorg en dienstverlening (zie artikel 7.9, onder a, van het bestemmingsplan)

Gelet op het gestelde in artikel 2.10, lid 1 sub c, van de Wabo dient de omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan te worden geweigerd.

ONTWERPBESLUIT



Welstand

Er heeft geen toetsing plaatsgevonden aan het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk is er een reden om de omgevingsvergunning te weigeren, tenzij kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

ONTWERPBESLUIT



Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

1. Voorschriften

Algemeen

De vergunninghouder moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Tilburg tonen.

2. Inhoudelijke beoordeling

Inleiding

Op grond van artikel 2.10 lid 2, van de Wabo, wordt de aanvraag voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk", indien deze in strijd is met het bestemmingsplan, mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunning verlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, niet voldoet aan de in artikel 2.12 gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toelichting

Hiervoor is reeds aangegeven, dat de aanvraag voor wat betreft de activiteit "het bouwen van een bouwwerk" in strijd is met het bestemmingsplan.

Bovendien geldt dat deze strijdigheid niet kan worden opgelost met toepassing van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (zie artikel 2.12, eerste lid, onder a 1). Daarnaast kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (artikel 2.12, eerste lid, onder a 2).

Ingevolge artikel 2.7 van het Bor (planologische gebruiksactiviteiten) worden als categorieën gevallen als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a 2 aangewezen de categorieën gevallen in artikel 4 van bijlage II (van het Bor). Op grond van genoemd artikel 4, sub 9, kan onder meer worden afgeweken van het bestemmingsplan als er sprake is van "het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a) binnen de bebouwde kom;
- b) de oppervlakte niet meer dan 1500 m².

Uit de bouwtekening blijkt, dat de aanvraag ook behelst het gebruiken van grond, waardoor de aanvraag tevens betrekking heeft op niet in pandige bouwactiviteiten. Deze afwijkingsbevoegdheid kan in dit geval dan ook niet worden aangewend.

ONTWERPBESLUIT



De enige manier om aan de aanvraag mede te werken is via toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a 3. Daarin is geregeld, dat kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Over de relatie tussen de aangevraagde activiteit en het beginsel van een goede ruimtelijke ordening merken wij samenvattend het volgende op:

De tandartsenpraktijk is een maatschappelijk wenselijke voorziening in Heikant Zuid. De praktijk is gelegen op een centrale locatie in de wijk, goed bereikbaar met openbaar vervoer, per auto en met de fiets. De aanwezigheid van de tandartsenpraktijk staat een goede ruimtelijke ordening niet in de weg en is niet belemmerend voor het woon- en leefmilieu. De praktijk is gevestigd in de helft van een twee-onder-een-kapwoning met voor-, zij- en achtertuin. De afstand tot de niet aangebouwde buurwoning bedraagt 6 meter van perceelsgrens tot woning en 12 meter van het gebouw tot de woning. Het parkeren op eigen terrein wordt beperkt tot twee parkeerplaatsen, welke alleen gebruikt worden door het personeel, waardoor er alleen verkeersbewegingen aan het begin en het eind van de dag plaatsvinden. Hierdoor vindt minimaal overlast naar de naastgelegen buurwoning plaats. De bebouwing past binnen het bestaande bouwvlak en veroorzaakt derhalve geen hinder qua bezonning, privacy of uitzicht voor belendende panden.

In de huidige situatie is er een behoefte van 5,1 parkeerplaats (2 behandelkamers en een woning: $1,75+1,75+2,1$). De behoefte aan parkeren in de nieuwe situatie is 7 parkeerplaatsen, een toename van 1,9 ofwel 2. Door de aanleg van twee parkeerplaatsen op eigen terrein wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Daarnaast blijkt uit de resultaten van recent uitgevoerd parkeeronderzoek dat er ruim voldoende parkeergelegenheid is voor bezoekers van de tandartsenpraktijk en is er geen sprake van parkeeroverlast. Milieutechnisch zijn er geen belemmeringen.

De gewaarmerkte integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in bijlage 4 bij deze beschikking. De omgevingsvergunning kan, gelet op het bovenstaande en het bepaalde artikel 2.12, lid 1, onder a 3 dan ook op deze grond worden verleend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

ONTWERPBESLUIT