



WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT

Besluit omgevingsrecht(vergunning)

Gemeente	: Tilburg	Datum	: 5 oktober 2021
		Kenmerk	: Z-HZ_WABO-2021-00898

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

Het college van Tilburg heeft op 2 maart 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een business-to-business showroom. Het betreft de Zwartrijt 1 (Bedrijventerrein kavel 41, sectie A5143) te Berkel-Enschot, de aanvrager is:

Naam : Vlemmix Holding B.V.

ONTWERPBESLUIT

Het college is voornemens de vergunning voor de volgende activiteiten toe te kennen **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 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' is in gemeente Tilburg een meldingsplicht. Dit is tijdens dit vergunningstraject voor u omgezet naar een melding.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht.

Documenten

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

Namens het college,

Theo de Bruin
Manager Vergunningen

ONTWERPBESLUIT



Bent u het niet eens met het voorgenomen besluit? De aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken liggen met ingang van de maandag na bekendmaking gedurende zes weken ter inzage. Deze zijn alleen digitaal in te zien via de informatiezuil in de Stadswinkel Centrum te Tilburg en via www.tilburg.nl.

Tijdens de periode van ter inzage legging kunnen schriftelijk zienswijzen worden ingebracht. Zij moeten worden gericht aan ons college en worden verzonden aan het college van burgemeester en wethouders van Tilburg, postbus 90155, 5000 LH Tilburg. In deze periode kunnen ook zienswijzen mondeling worden ingebracht. Hiervoor wordt een hoorzitting georganiseerd na telefonische afspraak met Eric van Herck, telefoonnummer: 013-5428199.

Wij maken u erop attent dat slechts beroep tegen de uiteindelijke beschikking kan worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen de ontwerpbeschikking en men belanghebbende is.

ONTWERPBESLUIT



INHOUDSOPGAVE ONTWERPBESLUIT

Wabo

Gemeente : Tilburg

Datum : 5 oktober 2021

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2021-00898

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

PROCEDUREEL	Wabo.....	4
OVERWEGINGEN	(ver) bouwen van een bouwwerk	6
VOORSCHRIFTEN	(ver) bouwen van een bouwwerk	7
OVERWEGINGEN	Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening	10
DOCUMENTEN		12

ONTWERPBESLUIT



PROCEDUREEL**Wabo**

Gemeente : Tilburg**Kenmerk** : Z-HZ_WABO-2021-00898

Gegevens aanvrager

Op 2 maart 2021 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Naam : Vlemmix Holding B.V.

Projectbeschrijving

De aanvraag waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een business-to-business showroom. Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag om vergunning.

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

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 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;

Bevoegd gezag

Gelet op het Besluit omgevingsrecht (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 en 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 in behandeling genomen.

ONTWERPBESLUIT



Procedure en zienswijze

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Wij hebben op 5 maart 2021 (2 maart 2021 ingediend) de aanvraag gepubliceerd (artikel 3.10 Wabo).

Het ontwerpbesluit ligt van 11 oktober 2021 tot en met 22 november 2021 ter inzage. Wij bieden eenieder op grond van artikel 4:8 Awb de gelegenheid om binnen 6 weken zienswijzen naar voren te brengen.

ONTWERPBESLUIT



OVERWEGINGEN

(ver) bouwen van een bouwwerk

Gemeente : Tilburg

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2021-00898

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.
- 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 23 juni 2021 voorgelegd aan de Omgevingscommissie Tilburg. Deze heeft het volgende advies uitgebracht:
Voldoet onder voorwaarde

" De commissie heeft kennis genomen van de visie van de architect m.b.t. de 'lampion'. Het referentiebeeld spreekt aan (hoewel de situatie niet 1:1 vergelijkbaar is). De commissie volgt het voorstel, maar tegelijkertijd blijft ze zich zorgen maken over het beeld op termijn. De wijze waarop het product verouderd en vervuild is kwetsbaar. De commissie geeft in overweging de beplating toch in een kader te plaatsen (hierdoor minder vocht op de gevel). Met een kader (dakrand) in de kleur van het hoofgebouw kan ook meer verbinding/samenhang worden aangebracht tussen beide volumes. De commissie brengt een positief advies uit onder voorwaarde dat ook de kleurstelling van de beplating nog in overweging wordt genomen. Ze verwijst naar Zoet of Zout in Stellendam. Een lichtblauw tintje heeft volgens de commissie een meerwaarde (en sluit ook aan bij de producten van het bedrijf). De commissie ziet een terugkoppeling hierop tegemoet (de vergunning hoeft hierop niet te worden aangehouden). "

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.

ONTWERPBESLUIT



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 bij voorkeur minimaal 3 weken, maar uiterlijk 2 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:

Brandweer

Er dient te worden voldaan aan het advies brandweer (inclusief de daarin genoemde voorwaarden) welke als gewaarmerkt stuk "Gewaarmerkt~v_Advies~Brandweer" is bijgevoegd.

Stedelijk Water

Er dient te worden voldaan aan het advies riolering welke als gewaarmerkt stuk "Gewaarmerkt~v_2021-07-20 voorwaarden riolering en water Bedrijventerrein kavel 4 (sectie A5143) BKE" is bijgevoegd.

Archeologie

De uitvoering van het archeologische bureauonderzoek en mogelijke vervolgonderzoeken dienen ter goedkeuring te worden overlegd (zoals benoemd in paragraaf 4.7 van bijgevoegd vergunningsstuk "Gewaarmerkt~v_Rapport~ruimtelijke onderbouwing"). Er mogen géén grondingrepen van start gaan voordat de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld en eventuele archeologische resten zijn veilig gesteld.

ONTWERPBESLUIT



Omgevingscommissie

De commissie heeft kennis genomen van de visie van de architect m.b.t. de 'lampion'. Het referentiebeeld spreekt aan (hoewel de situatie niet 1:1 vergelijkbaar is). De commissie volgt het voorstel, maar tegelijkertijd blijft ze zich zorgen maken over het beeld op termijn. De wijze waarop het product verouderd en vervuild is kwetsbaar. De commissie geeft in overweging de beplating toch in een kader te plaatsen (hierdoor minder vocht op de gevel). Met een kader (dakrand) in de kleur van het hoofgebouw kan ook meer verbinding/samenhang worden aangebracht tussen beide volumes. De commissie brengt een positief advies uit onder voorwaarde dat ook de kleurstelling van de beplating nog in overweging wordt genomen. Ze verwijst naar Zoet of Zout in Stellendam. Een lichtblauw tintje heeft volgens de commissie een meerwaarde (en sluit ook aan bij de producten van het bedrijf). Er dient een terugkoppeling ter goedkeuring te worden overlegd aan de Omgevingscommissie.

De volgende stukken uiterlijk 3 weken voor start bouw ter goedkeuring indienen:

- het archeologische bureauonderzoek en mogelijke vervolgonderzoeken.). Er mogen géén grondingrepen van start gaan voordat de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld en eventuele archeologische resten zijn veilig gesteld;
- De commissie brengt een positief advies uit onder voorwaarde dat ook de kleurstelling van de beplating nog in overweging wordt genomen. Ze verwijst naar Zoet of Zout in Stellendam. Een lichtblauw tintje heeft volgens de commissie een meerwaarde (en sluit ook aan bij de producten van het bedrijf). Een terugkoppeling hierop dient ter goedkeuring te worden overlegd;
- dakplattegrond voorzien van meer noodafvoeren;
- onder toezicht van (of door) de hoofdconstructeur dienen er (onder elke poer) voldoende handsonderingen te worden gemaakt en een rapportage van de resultaten en de aan te brengen grondverbetering dienen op tekening te worden verwerkt;
- in gevel as 9, niveau 3 ontbreekt er een gevelverband. In beide windrichtingen dient er een strip te zitten.

Nadere in te dienen gegevens

De volgende stukken uiterlijk 3 weken voor het starten van de fundering, voorzien van de accordering op constructieve uitgangspunten door de hoofdconstructeur, indienen:

- gemaatvoerd ankerplan.

De volgende stukken uiterlijk 3 weken voor uitvoering, voorzien van de accordering op constructieve uitgangspunten door de hoofdconstructeur, indienen:

- berekeningen en tekeningen ALLE prefab onderdelen;
- berekening momentverbindingen, inclusief kopplaten en stijfheid.

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

ONTWERPBESLUIT



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', welke als gewaarmerkt stuk "Gewaarmerkt~v_2021-07-20 voorwaarden riolering en water Bedrijventerrein kavel 4 (sectie A5143) BKE" is bijgevoegd.

ONTWERPBESLUIT



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

Gemeente : Tilburg

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2021-00898

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 gelegen in een gebied waar meerdere bestemmingsplannen gelden, te weten het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Enschootsebaan”, “Tilburg, Parkeerregeling 2017”.
- De aanvraag is in strijd met de volgende regels uit het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Enschootsebaan”:

Volgens artikel 7.1.1 zijn de voor ‘Kantoor’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoorgebouwen, met dien verstande dat
 1. het aantal kantoorgebouwen niet meer mag bedragen dan het op de verbeelding aangeduide maximale aantal;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan het ter plaatse op de verbeelding aangeduide aantal vierkante meter (m²);
- b. bouwwerken van algemeen nut;
- c. gebiedsontsluitingswegen.

Het voorgenomen bouwplan voldoet hier niet aan omdat het een business-to-business showroom (verkoop aan bedrijven) betreft.

Volgens artikel 7.5.1 onder b, wordt het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel of bedrijvigheid in ieder geval tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming ‘Kantoor’ gerekend.

Volgens artikel 7.2.2 onder a, dienen de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Het voorgenomen bouwplan voldoet hier niet aan omdat de showroom (rechterzijgevel deel tussen as C en E) en de luifel het bouwvlak (minimaal) overschrijden.

Volgens artikel 7.2.2 onder c, hebben de gebouwen een bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) van minimaal 750 m² en maximaal 1.500 m².

Het voorgenomen bouwplan voldoet hier niet aan omdat de bruto vloeroppervlakte van het gebouw 1782m² bedraagt.

Volgens artikel 7.2.4 onder a, mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1 meter bedragen.

Het voorgenomen bouwplan voldoet hier niet aan omdat staalplaathekwerk aan de zijde van de Burgemeester Bechtweg een hoogte van 2 meter heeft.

ONTWERPBESLUIT



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

- De aangevraagde activiteit is in strijd met het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Enschootsebaan”. Bovendien geldt dat niet al deze strijdigheden kunnen worden opgelost middels de toepassing van de daarin opgenomen regels voor binnenplannen afwijken (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1). De activiteit is daarnaast niet opgenomen in de categorieënlijst met planologische gebruiksactiviteiten uit artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, waardoor een kleine buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2) niet mogelijk is. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing. De gemotiveerde integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de bijlage van dit besluit. De activiteit kan, gelet op het bovenstaande en het bepaalde artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo dan ook op deze grond worden verleend.
- Met een ruimtelijke onderbouwing is de goede ruimtelijke ordening aangetoond. De gemotiveerde integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de bijlage van dit besluit. De activiteit kan, gelet op het bovenstaande en het bepaalde artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo dan ook op deze grond worden verleend.

ONTWERPBESLUIT



DOCUMENTEN

De volgende gewaarmerkte documenten maken onderdeel uit van het besluit:

- Gewaarmerkt~v_Tekening~verdieping~11-06-2021;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~staalconstructie;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~principe details II;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~principe details I;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~plattegrond~riolering;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~plattegrond~constr. schema's~1e verd.vl.;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~kolomplan;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~gevels en doorsnede~02-03-2021;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~fundering;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~entresolvloer en constructieschema's~2e verd.vl.;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~doorsnede met talud;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~Dakplan~20-05-2021;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~bouwplaatsinrichting;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~begane grond~11-06-2021;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~3D overzicht~constructie;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~1e verdiepingsvloer;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~Voortoets Stikstofdepositie;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~verkennd bodemonderzoek;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~ruimtelijke onderbouwing;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~checklist veilig onderhoud;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~checklist bewijslast BENG;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~brandveiligheid;
- Gewaarmerkt~v_Overig stuk~productinformatie~staalmethekwerk;
- Gewaarmerkt~v_Overig stuk~productinformatie~schuifpoort;
- Gewaarmerkt~v_Overig stuk~productinformatie~hekwerk;
- Gewaarmerkt~v_Overig stuk~onderbouwing Bijlage Omgevingsdialoog;
- Gewaarmerkt~v_Overig stuk~kengetallen;
- Gewaarmerkt~v_Melding Activiteitenbesluit;
- Gewaarmerkt~v_Foto~Vlemmix wellness 3;
- Gewaarmerkt~v_Foto~Vlemmix wellness 2;
- Gewaarmerkt~v_Foto~Vlemmix wellness 1;
- Gewaarmerkt~v_Foto~Vlemmix wellness;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~statische aanvulling;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~statische;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~infiltratie;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~gelijkwaardigheid grote brandcompartiment;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~bouwbesluit;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~BENG;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~AERIUS Calculator~gebruiksfase;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~AERIUS Calculator~aanlegfase;
- Gewaarmerkt~v_Advies~Brandweer;
- Gewaarmerkt~v_Aanvraag~publiceerbare;
- Gewaarmerkt~v_aanbeveling~beoordeling~bodem;
- Gewaarmerkt~v_2021-07-20 voorwaarden riolering en water Bedrijventerrein kavel 4 (sectie A5143) BKE

ONTWERPBESLUIT