



WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT

Besluit omgevingsrecht(vergunning)

Gemeente : Tilburg

Datum : 12 oktober 2021

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2020-01646

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

Het college van Tilburg heeft op 20 april 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 10 woningen. Het betreft de Morrisonstraat 2, 6 t/m 22 (e) te Tilburg. De aanvrager is:

Naam : CPO Noorderstreek

ONTWERPBESLUIT

Het college is voornemens de vergunning voor de volgende activiteiten toe te kennen **onder voorwaarden** (zie hoofdstuk voorschriften):

1. 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
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
3. 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
4. het aanleggen van een werk, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo, getoetst aan de in artikel 2.11 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.

Bijgebouwen

Van de bijgebouwen zijn geen gegevens ingediend, zodat wij deze niet hebben beoordeeld.

Vergunningsvrij bouwen

Vergunningsvrije bouwwerken hoeft u niet aan te vragen. Of een bouwwerk vergunningsvrij is, checkt u op de website www.omgevingsloket.nl

Kavel 10 (adres Morrisonstraat 4)

Voor dit kavel is een omgevingsvergunning verleend voor een andere woning (zaaknummer Z-HZ_WABO-2021-00139). Het kavel maakt daarom geen onderdeel uit van dit besluit.

Wet natuurbescherming - gebieden

Voor de beoordeling van de aanvraag binnen de mogelijke effectafstand van Natura 2000-gebieden, waarbij sprake is van een stikstofgevoelige habitat, verwijzen wij naar de notitie "Gewaarmerkt~v_Herbeoordeling Stikstof Noorderstreek Tilburg" van de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant. Wij stemmen in met dit advies.

ONTWERPBESLUIT



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

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 S. van Geel, telefoonnummer: 013 542 8955.

ONTWERPBESLUIT



INHOUDSOPGAVE ONTWERPBESLUIT

Wabo

Gemeente : Tilburg

Datum : 12 oktober 2021

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2020-01646

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	Aanleggen van een werk	9
VOORSCHRIFTEN	Aanleggen van een werk	11
OVERWEGINGEN	Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening	12
VOORSCHRIFTEN	Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening	20
DOCUMENTEN		21

ONTWERPBESLUIT

**PROCEDUREEL****Wabo****Gemeente** : Tilburg**Kenmerk** : Z-HZ_WABO-2020-01646**Gegevens aanvrager**

Op 20 april 2020 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Naam : CPO Noorderstreek

Projectbeschrijving

De aanvraag waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: bouwen van 10 woningen. 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. Bouw;
2. Handelen in strijd met regels RO;
3. Inrit/Uitweg;
4. Werk of werkzaamheden uitvoeren.

Huidige vergunnings situatie

Op 26 juni 2020 verleenden wij met de reguliere procedure een omgevingsvergunning voor deze aanvraag (inclusief kavel 10). Tegen de vergunning is bezwaar gemaakt.

In het kader van pre-mediation is er gezocht naar een informele oplossing. Omdat gebleken is dat een praktische oplossing niet mogelijk is, resteerde een behandeling van de bezwaren.

Het bezwaarschrift is op 26 april 2021 gegrond verklaard, het bestreden besluit herroepen en, gelet op de overwegingen, volgen wij daarom nu de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals bedoeld in artikel 3.10 van de Wabo.

Het bezwaarschrift en de beslissing op bezwaar is bij deze vergunning gevoegd.

Kavel 10

Wij verleenden op 12 maart 2021 een omgevingsvergunning voor het bouwen van een (andere) woning op kavel 10 (adres Morrisonstraat 4). Dit kavel maakt daarom geen onderdeel uit van dit besluit. Tegen deze vergunning is bezwaar gemaakt. Dit bezwaar is op 15 september 2021 niet-ontvankelijk verklaard. Het besluit is op dit moment nog niet onherroepelijk.

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. In verband met het ontbreken van een aantal gegevens hebben wij de aanvrager op 12 mei 2020 en 3 juni 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. 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 activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook in behandeling genomen.

De termijn voor het aanvullen van de aanvraag is opgeschort tot de dag waarop de aanvraag is aangevuld. In dit geval is de aanvullingstermijn op 24 juni 2021 opgeschort met 5 weken.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit(en):

Bij de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat de activiteit(en) werken en werkzaamheden uitvoeren (aanlegvergunning) onderdeel uitmaken van het project en dat zij onlosmakelijk zijn verbonden met de bovengenoemde activiteit(en). Deze activiteit(en) moet, om aan het bestemmingsplan te kunnen voldoen, onderdeel uitmaken van de aanvraag. Wij hebben aanvrager in de gelegenheid gesteld om de activiteit op te nemen in de aanvraag en de daarvoor vereiste gegevens in te dienen.

Procedure en zienswijze

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Wij hebben op 15 oktober 2021 de aanvraag gepubliceerd (artikel 3.10 Wabo).

Het ontwerpbesluit ligt van 18 oktober 2021 tot 29 november 2021 ter inzage. Wij bieden iedereen 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-2020-01646

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.

Brandveiligheid bouwen

Voor de beoordeling van de aanvraag op dit onderdeel wordt verwezen naar het advies van de Brandweer Midden- en West-Brabant. Wij nemen dit advies over.

Riolering

Voor de beoordeling van de aanvraag op dit onderdeel verwijzen wij naar het document "Gewaarmerkt~v_2021-05-31 Voorwaarden riolering en water Morrisonstraat 2, 6 tm 22 (e) Noorderstreek".

Bodem

Voor de beoordeling van de aanvraag op dit onderdeel verwijzen wij naar het document "Gewaarmerkt~v_Bodemadvies_Noorderstreek".

- 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, ook 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'.
- De aanvraag is getoetst aan de "Welstandsnota" van de gemeente Tilburg en op 6 mei 2020 voorgelegd aan de Omgevingscommissie Tilburg. Deze heeft het volgende advies uitgebracht:
Voldoet onder voorwaarde

"De commissie onderschrijft het ontwerp en spreekt haar complimenten uit. De architecten zijn erin geslaagd van elf verschillende woonwensen één overtuigend concept te maken. Het eerder gepresenteerde ambitieniveau is overeind gebleven. De commissie brengt een positief advies uit, onder voorwaarde dat steenmonsters en combinatie met de kleurstelling van de kozijnen nog ter beoordeling worden voorgelegd (kan via foto). De commissie twijfelt over de hardheid van Ral 9005 gelet op de grote vlakken en de omvang van het complex. Met een lichte gemêleerde steen zou het zeker ook een aantrekkelijke combinatie kunnen zijn."

Wij stemmen in met dit advies.

- De vergunning voor deze activiteit wordt **onder voorwaarden** 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 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, en ook 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, en ook 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. Riolering
De gemeente Tilburg stelt voor het krijgen van een rioolaansluiting voorwaarden. Deze staan in de notitie van de toets riolering en water.
2. Bodem
De gemeente Tilburg stelt voor de uitvoering van werkzaamheden in de bodem voorwaarden. Deze staan in de notitie van het advies en de toets bodemverontreiniging.
3. Brandveiligheid Bouwen
De gemeente Tilburg stelt voorwaarden voor brandveilig bouwen. Deze staan in de notitie van de toets van de Brandweer Midden- en West-Brabant.

ONTWERPBESLUIT



Nadere in te dienen gegevens

Gegevens die nog niet zijn ingediend moeten 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende gegevens:

- een definitieve tekening van het palenplan, inclusief opgave van de paalwapening (berekening + tekening) en opgave van de Peilmaat;
- een wapeningstekening van de funderingsbalken;
- een werktekening van de staalconstructie, inclusief details (tekening + berekening), en een ankerplan;
- de constructiegegevens van de geveldraggers en de prefab beton lateien (berekening en tekening);
- de constructiegegevens van de prefab vloeren (ribcassette en breedplaat, tekening + berekening, inclusief details);
- de constructiegegevens van de prefab dakconstructie (tekening + berekening, inclusief details);
- de tekeningen van de KZS-wanden;
- een definitieve tekening TO-04, inclusief details en maatvoering (Peilmaat), en de verankeringen van de gordingen;
- steenmonsters en combinatie met de kleurstelling van de kozijnen nog ter beoordeling worden voorgelegd (kan via foto).

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.

ONTWERPBESLUIT

**OVERWEGINGEN****Aanleggen van een werk**

Gemeente : Tilburg

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2020-01646

Vanuit het toetsingskader 2.11 Wabo dat betrekking heeft op de activiteit 'het aanleggen van een werk' (artikel 2.1 eerste lid onder b Wabo) zijn er geen redenen om de vergunning voor deze activiteit te weigeren.

Hierbij overwegende:

- Het werk bevindt zich of de werkzaamheid vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Quirijnstok West 2012, 1e herziening (Verbuntterrein)" is vastgesteld.
- Het bevoegde gezag wil voorkomen dat de grond minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de ter plaatse geldende of beoogde bestemming:.

20.2 Algemene regels inzake omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.2.1 Werken en werkzaamheden nabij potentieel waardevolle bomen

Het is verboden zonder een schriftelijke vergunning van het bevoegde gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren binnen een afstand van 8 m bij een 'potentieel waardevolle boom', gemeten uit het hart van de boom, en voorzover deze bomen zijn aangegeven op de bij dit plan gevoegde [Boomwaardekaart](#):

- a. het ontgronden, bodem verlagen of afgraven, ophogen, verdichten, verplaatsen, afgraven of egaliseren van grond, inclusief het graven van sleuven en het leggen van (ondergrondse) leidingen;
 - b. het wijzigen van het grondwaterpeil;
 - c. het verrichten van werken of werkzaamheden die beschadigingen van wortels, stam of kroon van de betrokken boom tot gevolg kunnen hebben.
- Volgens artikel 20.2.3. van het bestemmingsplan kan de vergunning voor deze activiteit worden verleend voor zover:

20.2.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 20.2.1 zijn slechts toelaatbaar indien door de uitvoering van de werken of werkzaamheden of door de gevolgen daarvan geen onherstelbare schade aan de betrokken boom toegebracht wordt. Het bevoegd gezag is bevoegd om:

- a. voorwaarden te verbinden aan de in 20.2.1 bedoelde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, ter vermindering of ter voorkoming van schade die de in 20.2.1 genoemde werken of werkzaamheden of de gevolgen daarvan aan de betrokken boom zouden kunnen toebrengen. Onder schade wordt tevens begrepen een vermindering of verslechtering van groeimogelijkheden.
- b. ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voor de onder 20.2.1 genoemde werken/werkzaamheden een BEA- onderzoek (= bomeneffectanalyse) van een onafhankelijk boomtechnisch adviesbureau te eisen.

ONTWERPBESLUIT



- De aangevraagde activiteit voldoet aan het toetsingskader:
 - Voor de aanvraag is een boomeffectanalyse opgesteld. Wij stemmen in met dit rapport.
 - Voor de beoordeling van de aanvraag op dit onderdeel verwijzen wij naar het document "Gewaarmerkt~v_2021-05-31 Voorwaarden riolering en water Morrisonstraat 2, 6 tm 22 (e) Noorderstreek".
 - Voor de beoordeling van de aanvraag op dit onderdeel verwijzen wij naar het document "Gewaarmerkt~v_Bodemadvies_Noorderstreek".
- De vergunning voor deze activiteit wordt **onder voorwaarden** verleend, gelet op artikel 2.1 lid 1 onder b en artikel 2.11 van de Wabo.

ONTWERPBESLUIT



VOORSCHRIFTEN

Aanleggen van een werk

Algemeen

- De vergunninghouder of degene die de aanlegwerkzaamheden uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Tilburg tonen.
- De aanvang van de aanlegwerkzaamheden moet uiterlijk 5 dagen daarvoor worden gemeld bij groenspelenschoon@tilburg.nl !
- Het gereedkomen van de aanlegwerkzaamheden moet uiterlijk 5 dagen daarna worden gemeld bij groenspelenschoon@tilburg.nl .
- Ter bescherming van kabel en leidingen doet u voor de uitvoering van werkzaamheden een Klcmelding op de website www.klicmelding.nl
- Wet natuurbescherming
Wanneer activiteiten of werkzaamheden schadelijke effecten hebben op beschermde soorten die daar aanwezig zijn, heeft u ontheffing nodig om die activiteiten of werkzaamheden uit te voeren. Het is niet toegestaan om beschermde diersoorten te verstoren, te verwonden of om hun verblijfplaatsen te vernielen. Voor beschermde planten is het verboden om de plek waar ze groeien te vernielen. Gemeente Tilburg heeft een gebiedsontheffing voor gebouw bewonende soorten, waar u gebruik van kunt maken. U hoeft dan niet zelf ontheffing aan te vragen, maar kunt volstaan met het uitwerken van een ecologisch werkprotocol (fauna-vriendelijk slopen/renoveren) en het aanbrengen van (permanente) faunavoorzieningen.
- Broedplaatsen en nesten
Voor het bouwen en/of grondwerkzaamheden kijkt u de bouwlocatie na op broedplaatsen en nesten en/of u bouwt buiten het broedseizoen.

Specifiek

Aan dit besluit zijn de volgende specifieke voorwaarden verbonden:

- De bomen 98, 99 en 103 moeten op duurzame wijze worden behouden.
- Bij de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de 'Bomenposter - werken rond bomen'.
- U geeft uitvoering aan de adviezen in de Boomeffectanalyse.
- De gemeente Tilburg stelt voor de uitvoering van werkzaamheden in de bodem voorwaarden. Deze staan in de notitie van het advies en de toets bodemverontreiniging.
- De gemeente Tilburg stelt voor het krijgen van een rioolaansluiting voorwaarden. Deze staan in de notitie van de toets riolering en water.

Nadere in te dienen gegevens

Gegevens die nog niet zijn ingediend moeten 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende gegevens:

- Het werkplan.

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

ONTWERPBESLUIT



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

Gemeente : Tilburg**Kenmerk** : Z-HZ_WABO-2020-01646

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:

- Het plan bevindt zich in een gebied waar het bestemmingsplan "Quirijnstok West 2012, 1^e herziening (Verbuntterrein) " geldt.
- Voor de bouwlocatie geldt in dit bestemmingsplan:
 - De bestemming Woongebied (WG)
 - Specifieke bouwaanduiding drie - aaneen, twee - aaneen en vrijstaande woningen
 - Maximaal aantal wooneenheden: 14
 - Functieaanduiding gemengd
 - Gebiedsaanduiding - milieuzone
- Het plan is in strijd met de volgende regels uit het bestemmingsplan:

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.22 bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.67 patiowoning

een woning met het overgrote deel van het woonprogramma op de begane grond in verband waarmee het perceel op de begane grond geheel bebouwd kan worden op een patiotuin en eventueel een voortuin na en op de bovengelegen bouwlaag ondergeschikte bebouwingsmogelijkheden, aan de bouw mogelijkheden op de begane grond, gerealiseerd wordt.

Artikel 8.2 - Bouwregels - Bestemming Woongebied (WG)8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen het bestemmingsvlak zijn aaneengesloten, geschakelde, twee-aaneen, drie-aaneen, patiowoningen en vrijstaande woningen toegestaan tenzij op de verbeelding met een aanduiding anders is aangegeven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'drie-aan-eeën' (dae), 'twee-aaneen' (tae) en 'vrijstaand' (vrij) zijn uitsluitend de als zodanig aangeduide woningtypes toegestaan;
- c. na oplevering van de woning mag het woningtype grondgebonden, vrijstaand, halfvrijstaand of patiowoning niet gewijzigd worden.
- d. binnen de bestemming Woongebied zijn maximaal 265 woningen toegestaan;
- e. per bestemmingsvlak is het op de verbeelding aangeduide maximaal aantal woningen toegestaan;
- f. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

ONTWERPBESLUIT



- g. hoofdgebouwen dienen in de voorgevelrooilijn of ten hoogste 6 meter achter de voorste perceelsgrens te worden gebouwd;
- h. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 12 meter bedragen, gemeten vanaf de voorgevel, waarbij de kortste afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 9 meter, met dien verstande dat dit niet voor patiowoningen geldt;
- i. in afwijking van het gestelde onder h mag bij vrijstaande woningen de diepte van het hoofdgebouw 15 meter bedragen, gemeten vanaf de voorgevel, waarbij de kortste afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 9 meter;
- j. de maximale bouwhoogte voor alle woningtypes, met uitzondering van patiowoningen, bedraagt 11 meter;
- k. bij patiowoningen mag het bouwperceel voor maximaal 85% worden bebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3,5 meter en maximaal 50 % van het bouwperceel worden bebouwd tot een maximale hoogte van 7,5 meter, onder de voorwaarde dat deze hogere bebouwing minimaal 5 meter uit de achterste perceelsgrens wordt gebouwd;
- l. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag bij:
 - 1. vrijstaande woningen aan één zijde niet minder bedragen dan 3 meter en aan de andere zijde niet minder dan 1 meter;
 - 2. twee-aan-een woningen aan één zijde niet minder bedragen dan 3 meter;
 - 3. drie-aan-eenwoningen bij de hoekwoningen niet minder bedragen dan 3 meter;
- m. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd indien de afstand tot de (verlengde) voorgevel van het hoofdgebouw minimaal 3 meter bedraagt, deze eis geldt niet voor aan- en uitbouwen bij patiowoningen;
- n. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uit maximaal 1 bouwlaag (met eventueel een kap) bestaan;
- o. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw in het bebouwd erf mag niet meer bedragen dan
 - 1. 20 m² indien de oppervlakte van het erf 50 m² of minder bedraagt;
 - 2. 40% van het oppervlak van het erf met een maximum van 60 m², indien de oppervlakte van het erf meer dan 50 m² en niet meer dan 500 m² bedraagt.
 - 3. 80 m² indien de oppervlakte van het erf meer dan 500 m² en niet meer dan 1000 m² bedraagt;
 - 4. 100 m² indien de oppervlakte van het erf meer dan 1000 m² bedraagt;
- p. bebouwd erf is dat deel van het bouwperceel dat gelegen is achter het vlak van het hoofdgebouw zoals gesteld in sub h en i en op 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- q. ten aanzien van de hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen:
 - 1. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen met een platte afdekking mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de hoofdbebouwing vermeerderd met een dakconstructie van maximaal 0,50 meter, met een maximale totale hoogte van 4,5 meter;
 - 2. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen met een platte afdekking mag ten hoogste 3 meter bedragen;
 - 3. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een schuine kap mag al dan niet in de bouwperceelsgrens ten hoogste 3 m bedragen, de bouwhoogte ten hoogste 4,5 meter waarbij de afschuiningshoek maximaal 45° mag bedragen;
- r. in aanvulling op het bepaalde in de vorige leden mag ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' de gezamenlijke oppervlakte van de (bedrijfs)gebouwen 50% van de oppervlakte van het aanduidingsvlak bedragen met een maximum van 100 m² per bouwperceel;
- s. ter plaatse van de aanduiding "milieuzone" zijn geen hoofdgebouwen t.b.v. de functie wonen toegestaan.

ONTWERPBESLUIT

Strijdigheid

- *De woningen zijn geprojecteerd op gronden met de enkelbestemming 'Woongebied' en de bouwaanduidingen 'drie-aaneen', 'twee-aaneen' en 'vrijstaand'. Ingevolge artikel 8.2.2, aanhef en onder a, van de planregels zijn binnen het bestemmingsvlak aaneengesloten, geschakelde, twee-aaneen, drie-aaneen, patiowoningen en vrijstaande woningen toegestaan tenzij op de verbeelding met een aanduiding anders is aangegeven. Ingevolge artikel 8.2.2, aanhef en onder b, van de planregels zijn ter plaatse van de aanduiding 'drie-aaneen', 'twee-aaneen' en 'vrijstaand' uitsluitend de als zodanig aangeduide woningtypes toegestaan. De bouwaanduidingen zijn niet gedefinieerd in het bestemmingsplan. Wel is in artikel 1, onder 67, van de planregels patiowoning gedefinieerd als een woning met het overgrote deel van het woonprogramma op de begane grond in verband waarmee het perceel op de begane grond geheel bebouwd kan worden op een patiotuin en eventueel een voortuin na en op de bovengelegen bouwlaag ondergeschikte bebouwingsmogelijkheden, aan de bouw mogelijkheden op de begane grond, gerealiseerd wordt. Gelet op voorgaande definiëring kunnen de woningen op kavel 1, 2, 6, 7, 8 en 11 niet als 'drie-aaneen', 'twee-aaneen' of 'vrijstaande woningen' worden gekwalificeerd, maar dienen deze als patiowoningen te worden gekwalificeerd. Daarbij dient tevens vastgesteld te worden dat de woningen op kavel 4 tot en met 9 een aaneengesloten bebouwing vormen. Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat het bouwplan in strijd is met de bouwaanduidingen die op de gronden rust.*
- *De aanvraag overschrijdt het aantal toegestane woningen van 14 woningen. De aanvraag is in strijd met artikel 8.2.2. sub e van de planregels.*
- *De woning op kavel 9 staat niet in de voorgevelrolijn. De woning volgt deze bebouwingslijn niet. Het bouwplan is hier in strijd met artikel 8.2.2 lid g van de planregels.*
- *In artikel 8.2.2. lid c is ook geregeld dat het woningtype na oplevering van de woning niet gewijzigd mag worden.*
- *Op grond van artikel 8.2.2, aanhef en onder s, van de planregels zijn ter plaatse van de gebiedsaanduiding "milieuzone" geen hoofdgebouwen ten behoeve van de functie wonen toegestaan. Blijkens de verbeelding en bouwtekening valt een deel van de woningen op kavel 2, 4, 5, 6, 8 en 9 binnen de aanduiding 'milieuzone'. Gelet op de definitie van bijgebouw in artikel 1, onder 22 van de planregels dienen vorenbedoelde delen als een deel van het hoofdgebouw te worden gekwalificeerd.*

Artikel 14- Algemene bouwregels

14.3.1 Onbebouwd terrein bij woningen

Bij een woning moet - gelet op de kwaliteit van de woonomgeving, zowel gezien vanuit de woning als vanuit de belendende percelen en de omgeving - een onbebouwd terrein aanwezig zijn dat tenminste een strook grond omvat die over de volle breedte van het gebouw aansluit aan de achtergevel en een diepte heeft van - gemeten vanaf het verst achterwaarts gelegen deel van het hoofdgebouw inclusief een eventuele aanbouw - tenminste 5 m.

Strijdigheid

De woningen op de kavels 6, 8 en 11 voldoen niet aan de regel in artikel 14.3.1 voor een strook van 5 m onbebouwd terrein achter de bebouwing (met aanbouwen) op het perceel.

14.5.1 Bebouwingsafstand

De afstand van enig bouwwerk gemeten uit het hart van een 'monumentale boom' of 'potentieel waardevolle boom' zoals is weergegeven op de bij dit plan gevoegde [Boomwaardekaart](#) bedraagt:

- a. bij een 'monumentale boom' 15 m;
- b. bij een 'potentieel waardevolle boom' 8 m.

ONTWERPBESLUIT



Strijdigheid

De aanvraag valt binnen de cirkel van potentieel waardevolle bomen.

De resultaten van de toetsing aan dit artikel staan ook beschreven in dit besluit onder kop 'Aanleggen van een werk'.

Artikel 16 - Algemene aanduidingsregels

16.2 milieuzone

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone" zijn geen hoofdgebouwen t.b.v. de functie wonen toegestaan.

Strijdigheid

Op grond van artikel 8.2.2, aanhef en onder s, van de planregels zijn ter plaatse van de gebiedsaanduiding "milieuzone" geen hoofdgebouwen ten behoeve van de functie wonen toegestaan. Blijkens de verbeelding en bouwtekening valt een deel van de woningen op kavel 2, 4, 5, 6, 8 en 9 binnen de aanduiding 'milieuzone'.

Gelet op de definitie van bijgebouw in artikel 1, onder 22 van de planregels dienen vorenbedoelde delen als een deel van het hoofdgebouw te worden gekwalificeerd.

Artikel 20 - Overige regels

20.2 Algemene regels inzake omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.2.1 Werken en werkzaamheden nabij potentieel waardevolle bomen

Het is verboden zonder een schriftelijke vergunning van het bevoegde gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren binnen een afstand van 8 m bij een 'potentieel waardevolle boom', gemeten uit het hart van de boom, en voorzover deze bomen zijn aangegeven op de bij dit plan gevoegde Boomwaardekaart:

- a. het ontgronden, bodem verlagen of afgraven, ophogen, verdichten, verplaatsen, afgraven of egaliseren van grond, inclusief het graven van sleuven en het leggen van (ondergrondse) leidingen;
- b. het wijzigen van het grondwaterpeil;
- c. het verrichten van werken of werkzaamheden die beschadigingen van wortels, stam of kroon van de betrokken boom tot gevolg kunnen hebben.

Strijdigheid

De aanvraag valt binnen de cirkel van potentieel waardevolle bomen.

Voor de (grond)werkzaamheden om de aanvraag te kunnen realiseren, is een aanlegvergunning nodig.

De resultaten van de toetsing aan dit laatste artikel staan ook beschreven in dit besluit onder kop 'Aanleggen van een werk'.

- De vergunning voor deze activiteit wordt daarom in beginsel geweigerd (artikel 2.10 lid 1 sub c Wabo).
- Van de geconstateerde strijdigheden kan op grond van de volgende regels uit het bestemmingsplan "Quirijnstok West 2012, 1^e herziening (Verbuntterrein)" worden afgeweken (binnenplans afwijken, artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo):

ONTWERPBESLUIT



Binnenplans afwijken: maximaal aantal woningen

Artikel 8.4 - Afwijken van de bouwregels - Bestemming Woongebied (WG)

8.4.1 Binnenplans afwijken voor bouwen in het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de voorwaarden in 8.4.4, omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 8.2.2 voor het opgenomen aantal woningen per bestemmingsvlak met dien verstande dat het totaal aantal toegelaten woningen binnen de bestemming (265) met maximaal 8% mag worden verhoogd.

Binnenplans afwijken: Onbebouwd terrein bij woningen

Artikel 14.3 - Algemene bouwregels - Onbebouwd terrein bij gebouwen

14.3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van:

- a. het bepaalde in 14.3.1, voor wat de aanwezigheid van het onbebouwd terrein betreft, indien andere functies dan wonen in het bestemmingsvlak zijn toegestaan en de eerste bouwlaag niet voor bewoning gebruikt wordt;
 - b. het bepaalde in 14.3.1, indien een gunstige andere indeling van het bouwperceel aanwezig is en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt;
 - c. het bepaalde in 14.3.1 indien sprake is van patio's/bungalows;
 - d. het bepaalde in 14.3.1 indien het plan voorziet in een gezamenlijke (binnen)tuin van voldoende grootte.
- De aanvraag past ook binnen de lijst met "planologische gebruiksactiviteiten" uit artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor), te weten in artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (buitenplans afwijken):

Kleine buitenplanse afwijking: Bouwen in de voorgevelrooilijn

Hoofdstuk IV. Categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet kan worden verleend

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan.

Gemeentelijk kruimelgevallenbeleid

II Beleidsregels overige onderdelen.

Voor het verlenen van een afwijking voor de onderdelen van artikel 4 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht waarvoor onder I geen beleidsregels zijn geformuleerd gelden de volgende regels:

- 1) Per geval moet het verlenen van de afwijking gemotiveerd worden
- 2) De gemeente kan eisen dat:
 - a) er een planschade overeenkomst gesloten is gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente;
 - b) de initiatiefnemer een motivering aanlevert dat voldaan wordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening;



- c) de initiatiefnemer verslag doet van de wijze waarop hij burgerparticipatie met betrekking tot zijn initiatief heeft uitgevoerd.
- Voor afwijken van het woningtype en het bouwen van delen van hoofdgebouwen in de milieuzone kan alleen vergunning worden verleend met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo kunnen wij hiervoor een omgevingsvergunning verlenen indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het verlenen van deze omgevingsvergunning biedt ons een mogelijkheid om de strijdigheden met het bestemmingsplan weg te nemen. Het nemen van een dergelijk besluit is een bevoegdheid. Voordat wij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan verlenen, dienen wij alle rechtstreeks betrokken belangen af te wegen. De belangen die ter zake een rol spelen zijn, de belangen van bezwaarmaakster, de belangen van vergunninghouder en de belangen van stedenbouwkundige aard.

- Argumenten:

1. De verscheidenheid aan woningtypes is kenmerkend voor een CPO-project en wordt zeer gewaardeerd door de omgevingscommissie. Ook de geplande woonruimten in bijgebouwen passen bij het karakter van het project en leven geen hinder op voor de directe omgeving.
2. De beperkte overschrijding van het toegestane aantal woningen is acceptabel;
3. De woning op kavel 9 staat op een positie die past in het straat- en bebouwingsbeeld;
4. De woningen op de kavels 6, 8 en 11 hebben een andere gunstige indeling van de achtertuin;
5. Voor het afwijken van de milieuzone en het toegestane woningtype is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.
6. De aangeleverde BEA geeft aan dat de bomen behouden kunnen worden.

- Motivering/ achtergronden:

1. De omgevingscommissie heeft zijn lof uitgesproken over de wijze waarop de architect van dit CPO-project één overtuigend geheel heeft weten te maken dat passend is voor deze plek. Om die reden geeft de commissie in het verslag expliciet aan dat het project een bijzondere ruimtelijke kwaliteit heeft en op deze wijze uitgevoerd dient te worden.

Verslag van de vergadering van 15 januari 2020: Voor zover er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan is de commissie van mening dat op onderdelen dient te worden afgeweken om dit project en deze bijzondere ruimtelijke kwaliteit mogelijk te kunnen maken.

2. Het maximaal toegestane aantal woningen binnen dit bouwvlak wordt met 1 woning overschreden. Binnen dit bestemmingsplan is er afwijkingsmogelijkheid om dit aantal met 8% te verhogen. Gelet op de ruimtelijke kwaliteit van het project is het gepast om hier gebruik van te maken.
3. De woning op kavel 9 staat in lijn met de woningen op kavel 1 tot en met 8. De positie van de woning is daarmee passend binnen het straat- en bebouwingsbeeld.
4. De voorliggende verkaveling is nadrukkelijk toegesneden op de woonwensen van de kopers. Dat betekent dat hun persoonlijke behoefte aan buitenruimte is verwerkt in deze verkaveling. Hierdoor zijn enkele tuinen heel ruim, waar andere juist heel klein zijn. Gesteld kan worden dat het plan over het geheel voldoende onbebouwd terrein kent, waardoor afwijken per kavel acceptabel zijn.

ONTWERPBESLUIT



5. Ter onderbouwing van de afwijkingen van het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Wij verwijzen hiervoor naar het document Gewaarmerkt~v_Overig stuk~ruimtelijke onderbouwing.

De gemeente heeft de ruimtelijke onderbouwing planologisch-stedenbouwkundig akkoord beoordeeld.

Voor de beoordeling van de milieuaspecten van de ruimtelijke onderbouwing verwijzen wij naar het document Gewaarmerkt~v_Beoordeling milieuaspecten ruimtelijke onderbouwing 4-8-21. De milieud adviseurs van de gemeente zijn ook akkoord met de aangepaste ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van externe veiligheid. Wel vragen zij aandacht voor de beschreven maatregel ten aanzien van mechanische ventilatie. Deze dient bij de verdere uitwerking betrokken te worden.

Met de ruimtelijke onderbouwing is de goede ruimtelijke ordening aangetoond. De gemotiveerde integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de bijlagen 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.

Wij voegen hieraan, wat betreft het bezwaarschrift, het volgende toe.

In de beslissing op bezwaar is over het bezwaarschrift het volgende opgemerkt:

Bezwaarmaker, die op korte afstand van het bouwplan is gevestigd, stelt - kort samengevat - dat zijn bedrijfsvoering door functiemenging van wonen en bedrijven ernstig wordt belemmerd. De minimale afstand ten aanzien van de bebouwing op 11 wordt niet in acht genomen. Verder vreest bezwaarmaakster wateroverlast op haar perceel, omdat in de omgevingsvergunning onvoldoende voorzieningen zijn opgenomen ten aanzien van waterberging en afvoer naar het rioolstelsel op de erfgrans met kavel 10 en 11.

Wij onderzochten de aanvraag op het onderdeel 'bedrijven en milieuzonering'. Dit levert geen belemmering op volgens het document Gewaarmerkt~v_20210412 Milieuvadvis Morissonstraat 2-22 (e). Het perceel van bezwaarmaakster heeft de (lage) milieucategorie A en B en het bedrijfsperceel wordt al jaren niet gebruikt. De toegestane bedrijfsactiviteiten passen juist in een woonomgeving. En er is ons in het bouwarchief geen afwijkende vergunning voor het perceel van bezwaarmaakster bekend.

Het bouwen van een woning is op kavel 11 direct toegestaan in het bestemmingsplan. Hier geldt de milieuzone niet. Er hoeft geen afstand tot bebouwing aangehouden te worden, zolang op het perceel van bezwaarmaakster maar een bedrijf gevestigd wordt dat aan de gebruiksregels van het bestemmingsplan voldoet. Dit geldt overigens ook voor de andere woningen. De milieuzone heeft betrekking op de bedrijfspercelen met de categorie 3 op andere plekken aan de Jac. van Vollenhovenstraat en niet op het perceel van bezwaarmaakster. Ofwel, op kavel 11 is er geen strijdigheid van de aanvraag met de milieuzone.

Van wateroverlast is ook geen sprake. De aanvraag is conform Bouwbesluit op het onderdeel water en riolering getoetst, ook aan het (nieuwe) "Beleidsdocument gemeente Tilburg "Programma water en riolering 2020-2023", en voldoet. In de aanvraag is bijvoorbeeld op elk perceel in waterberging voorzien, zie tekening v_Tekening~aangepaste riool~begane grond~279(DOL)19~wijz~25-mei-2020. Voor dit onderdeel verwijzen wij verder naar de bouwactiviteit van de vergunning en met – voor de duidelijkheid - de opmerking dat kavel 10 buiten deze vergunning valt.



Aanvragers hebben, behalve met de ruimtelijke onderbouwing, in deze documenten op het bezwaarschrift gereageerd en met bezwaarmaakster overlegd:

- Gewaarmerkt~v_Rapport~memo hoogteverschil;
- Gewaarmerkt~v_Verslag~omgevingsdialoog_Klaruw;
- Gewaarmerkt~v_Overig stuk~memo tbv omgevingsdialoog.

Verder is in de omgevingsvergunning voor kavel 10, naar wens van bezwaarmaakster, rekening gehouden met het bezwaar over de afstand van de bebouwing tot de erfgrans. Het ontwerp van deze woning is hierop aangepast. De afstand is nu groter.

6. Op basis van de aangeleverde BEA wordt aangetoond dat de bomen 98, 99 en 103 behouden kunnen worden naast dit bouwplan. Er zijn wel beperkingen voor het bouwen van de woning in de buurt van deze bomen. Daarnaast zijn er beperkingen voor bouw- en aanlegwerkzaamheden in de tuin.
- De aanvraag voldoet aan de regels uit het bestemmingsplan "Tilburg, Parkeerregeling 2017" en de nota "Parkeernormen Tilburg 2017". De bouwlocatie ligt in Zone C van de zone-indeling voor parkeernormen. De wijk voldoet ruimschoots aan de parkeernorm.
 - De omgevingsvergunning kan op deze gronden **onder voorwaarden** worden verleend, gelet op artikel 2.12, lid 1, onder a Wabo.

ONTWERPBESLUIT



VOORSCHRIFTEN Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening

Algemeen

- Bestemmingsplan
Het bouwen en gebruik moet plaatsvinden in overeenstemming met de vergunning en in overeenstemming met de regels van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan raadpleegt u op de website www.ruimtelijkeplannen.nl
- Wet natuurbescherming
Wanneer activiteiten of werkzaamheden schadelijke effecten hebben op beschermde soorten die daar aanwezig zijn, heeft u ontheffing nodig om die activiteiten of werkzaamheden uit te voeren. Het is niet toegestaan om beschermde diersoorten te verstoren, te verwonden of om hun verblijfplaatsen te vernielen. Voor beschermde planten is het verboden om de plek waar ze groeien te vernielen. Gemeente Tilburg heeft een gebiedsontheffing voor gebouw bewonende soorten, waar u gebruik van kunt maken. U hoeft dan niet zelf ontheffing aan te vragen, maar kunt volstaan met het uitwerken van een ecologisch werkprotocol (fauna-vriendelijk slopen/renoveren) en het aanbrengen van (permanente) faunavoorzieningen.
- Broedplaatsen en nesten
Voor het bouwen en/of grondwerkzaamheden kijkt u de bouwlocatie na op broedplaatsen en nesten en/of u bouwt buiten het broedseizoen.

Specifiek

Aan dit besluit zijn de volgende specifieke voorwaarden verbonden:

- De houten schutting langs het gemeenschappelijke zijpad is alleen op de erfgrans met de woning op kavel 1 toegestaan en niet aan de kant van het openbaar gebied.
- Bij de uitwerking van het project dient de beschreven maatregel ten aanzien van mechanische ventilatie betrokken te worden.

ONTWERPBESLUIT



DOCUMENTEN

De volgende gewaarmerkte documenten maken onderdeel uit van het besluit:

- Gewaarmerkt~v_Tekening~set overzichtstekeningen~279(DOL)01 tm 279(DOL)18~20-apr-2020;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~Boom effect analyse;
- Gewaarmerkt~v_rapport~funderingsadvies~R1901992-03~30-sep-2019;
- Gewaarmerkt~v_Certificaat~kwaliteitsverklaringen;
- Gewaarmerkt~v_Overig stuk~kleur- en materiaalstaat;
- Gewaarmerkt~v_Aanvraag~publiceerbaar;
- Gewaarmerkt~v_Tekeningen~overzichten details~279(--)01 en 279(--)02~en details~17-apr-2020;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~grondonderzoek sonderingen~R1901992-01~17-sep-2019;
- Gewaarmerkt~v_Overig stuk~erfafscheidingen~9-mrt-2020;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~statische~20-04-2020;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~TO-04~Constructie zoldervloer-kapplan~20-apr-2020;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~TO-03~Constructie 1e verdiepingvloer-dakvloer~20-apr-2020;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~TO-02~Constructie fundering-beganegrondvloer~20-apr-2020;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~TO-01~Constructie Palenplan~20-apr-2020;
- Gewaarmerkt~v_Advies Brandweer U032992~1-mei-2020;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~bouwbesluit~rev0~13-mei-2020;
- Gewaarmerkt~v_Overig stuk~opgave Bruto Vloer Oppervlak en Bruto Inhoud;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~279(DOL)22~Bruto vloeroppervlak~begane grond~19-mei-2020;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~279(DOL)23~Bruto vloeroppervlak~1e verdieping~19-mei-2020;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~279(DOL)24~Bruto vloeroppervlak~2e verdieping~19-mei-2020;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~aangepaste riool~begane grond~279(DOL)19~wijz~25-mei-2020;
- Gewaarmerkt~v_Aanvraag 5195425;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~set plattegronden riool~279(DOL)19 tm 279(DOL)21~20-apr-2020;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~stikstofdepositie;
- Gewaarmerkt~v_Bodemadvies_Noorderstreek;
- Gewaarmerkt~v_NB_Poster_WerkenRondBomen_2018_def_HR;
- Gewaarmerkt~v_Herbeoordeling Stikstof Noorderstreek Tilburg;
- Gewaarmerkt~v_BPO_Beslissing op bezwaar_1461159 B.V. Klaruw Tilburg;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~UO-01~Constructie Palenplan~25-jan-2021;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~UO-02~fundering-begane grondvloer deel A~rev C~17-mrt-2021;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~UO-02w~fundering-wapening deel A~rev A~17-mrt-2021;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~UO-03~fundering-begane grondvloer deel B~rev C~17-mrt-2021;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~UO-03w~fundering-wapening deel B~rev A~17-mrt-2021;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~UO-04~fundering-begane grondvloer deel C~rev C~17-mrt-2021;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~UO-05~funderingsdetails~rev A~17-mrt-2021;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~UO-06~constructie 1e verdiepingvloer en dakvloer~rev A~29-jan-2021;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~UO-07~constructie zoldervloer -en kapplan~rev A~29-jan-2021;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~memo hoogteverschil;
- Gewaarmerkt~v_2021-05-31 Voorwaarden riolering en water Morrisonstraat 2, 6 tm 22 (e) Noorderstreek;
- Gewaarmerkt~v_20210412 Milieuadvies Morrissonstraat 2-22 (e);
- Gewaarmerkt~v_Rapport~akoestisch onderzoek~4-8-2021;
- Gewaarmerkt~v_Verslag~omgevingsdialoog_Klaruw;
- Gewaarmerkt~v_Overig stuk~ruimtelijke onderbouwing;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~plattegronden en gevels;
- Gewaarmerkt~v_Overig stuk~memo tbv omgevingsdialoog;
- Gewaarmerkt~v_Beoordeling milieuaspecten ruimtelijke onderbouwing 4-8-21;
- Gewaarmerkt~v_bezwaarschrift 1461159.

ONTWERPBESLUIT