



WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT
Besluit omgevingsrecht(vergunning)

Gemeente	: Tilburg	Datum	: 4 november 2024
		Kenmerk	: Z-HZ_WABO-2023-01214

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

Het college van Tilburg heeft op 29 maart 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een business-to-business showroom met bedrijfsruimte te Berkel-Enschot. Het betreft de locatie Knippersven 2 (hoek Knippersven – Zwartrijt, kadastraal A - 6716) 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.

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.

Inrit/Uitweg

Voor 'een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen' is in gemeente Tilburg een meldingsplicht. Dat moet u melden met het formulier Inrit. De gemeente stuurt u dan een brief met een uitvoeringstekening en een lijst van aannemers waar u een offerte kunt opvragen. De betaling regelt u met de aannemer. Moet de gemeente voor de aanleg of wijziging een lantaarnpaal of boom weghalen, dan zijn de kosten hiervan ook voor u.

Documenten

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

Namens het college,

Jochem Donkers
Senior medewerker omgevingsvergunningen

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 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 Jochem Donkers, telefoonnummer: 013-5428974.

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 : 4 november 2024

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2023-01214

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-2023-01214

Gegevens aanvrager

Op 29 maart 2023 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 realiseren van een business-to-business showroom met bedrijfsruimte. 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 3 april 2023 (29 maart 2023 ingediend) de aanvraag gepubliceerd (artikel 3.10 Wabo).

Het ontwerpbesluit ligt van maandag 18 november 2024 tot 30 december 2024 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-2023-01214

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 8 juni 2023 voorgelegd aan de Omgevingscommissie Tilburg.

Deze heeft het volgende advies uitgebracht: **Voldoet**
*"Het plan is conform het vooroverleg waarmee akkoord.
De technische uitwerking is voldoende overtuigend."*

Wij stemmen in met dit advies.

De vergunning voor deze activiteit wordt 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.

ONTWERPBESLUIT



Specifieke voorwaarden

Aan dit besluit zijn de volgende specifieke voorwaarden verbonden:

Brandveiligheid

De voorwaarden en advies zoals vernoemd in de memo van Jan van den Bersselaar (Brandweer Midden- en West-Brabant), zaaknummer: VRMWB2023-002841, d.d. 12-04-2023 ("Gewaarmerkt~v_Advies_Brandweer") dienen in acht te worden genomen. Vragen voortkomend uit deze memo graag direct afstemmen met Jan van den Bersselaar van de Brandweer Midden en West-Brabant, E-mail: jan.van.den.bersselaar@brandweermwb.nl, telefoonnummer: 06-10073801.

Riolering en water

De gemeente Tilburg stelt voor het krijgen van een rioolaansluiting voorwaarden, deze staan in bijgevoegd gewaarmerkt stuk "Gewaarmerkt~v_Voorwaarden riolering en water, d.d. 14-04-2023". Deze dienen in acht te worden genomen. Eventuele vragen over dit onderwerp kunt u het beste direct afstemmen met de heer Moonen. (adviseur ruimtelijke uitvoering van de Gemeente Tilburg) Telefonisch: 013 – 5495314 of per E-mail: maarten.moonen@tilburg.nl.

Archeologie

Er heeft een archeologisch vooronderzoek, inventariserend veldonderzoek met bureaustudie en een booronderzoek plaatsgevonden. Er dient een proefsleuvenonderzoek plaats te vinden op de locaties met een archeologische verwachtingswaarde. Dit onderzoek dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente Tilburg (zoals benoemd in paragraaf 4.7 van bijgevoegd vergunningsstuk "Gewaarmerkt~v_Rapport~Ruimtelijke Onderbouwing en Bijlagen~jan2024"). 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.

Het archeologische proefsleuvenonderzoek en mogelijke vervolgonderzoeken moeten uiterlijk 3 weken voor start bouw ter goedkeuring worden ingediend. 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.

In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hiervan direct melding dient te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

ONTWERPBESLUIT



Nadere in te dienen gegevens

Algemeen:

Constructieve gegevens en bescheiden van derden dienen te zijn gecontroleerd en te worden voorzien van een goedkeuringswaarmark door/ van de hoofdconstructeur! Stukken waarop dit goedkeuringswaarmark ontbreekt kunnen niet in behandeling worden genomen!

Gegevens en bescheiden welke **drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling** in het bezit dienen te zijn (ter goedkeuring te worden overgelegd) van het bevoegd gezag:

- Definitieve werktekeningen en berekening(en) van de niet prefab onderdelen vanaf de begane grondvloer;
- Definitieve werktekeningen en berekening(en) van alle prefab bouwonderdelen; indien van toepassing op dit project o.a. begane grondvloer, verdieplings- en dakvloeren, dak, balkon- en galerijplaten, lateien (staal en/ of beton), staalconstructies, kap, wanden, enz.;
- Definitief dakoverzicht/afschotplan met de bijbehorende noodoverstorten;
- Definitief bouwveiligheidsplan:
Indien de openbare ruimte nodig is voor het uitvoeren van werkzaamheden, vraag dan tijdig toestemming aan:
 - o Verkeersmaatregelen, laten uitwerken in een verkeersplan (door een BRL9101 gecertificeerd bureau) en definitieve toestemming uitvoeringsdata digitaal aanvragen via LTC Andes TVM module, zie onze document: Gewaarmerkt~v_Randvoorwaarden tijdelijke verkeersmaatregelen V14;
<https://www.tilburg.nl/gemeente/stad-en-dorpen/wegwerkzaamheden/>
 - o APV melding doen / APV vergunning aanvragen;
<https://www.tilburg.nl/ondernemers/bouwen-en-vestigen/gebruik-openbare-ruimte/>
 - o Vergunning bouw in-/uitrit(ten) aanvragen (indien van toepassing);
<https://www.tilburg.nl/inwoners/verhuizen-verbouwen/bouwen-en-verbouwen/>
 - o Verkeersontheffing aanvragen (indien van toepassing);
<https://www.tilburg.nl/ondernemers/parkeren-en-verkeer/verkeersontheffing/>
- 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.

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

Gemeente : Tilburg

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2023-01214

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 de bestemmingsplannen “Bedrijventerrein Enschootsebaan” en “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 luifel het bouwvlak (maximaal 80cm) overschrijdt. Het bestemmingsplan kent hier een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid voor specifiek ten behoeve van overstekende daken, luifels en dergelijke (onder artikel 7.4.1.a).

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 2175 m² 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 deels niet aan omdat hekwerk aan de noordzijde voor een beperkt deel een hoogte heeft van 1,5m.

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.

ONTWERPBESLUIT



DOCUMENTEN

De volgende gewaarmerkte documenten maken onderdeel uit van het besluit:

- Gewaarmerkt~v_Aanvraag~publiceerbaar;
- Gewaarmerkt~v_Advies_Brandweer;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~BENG_berekening;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~infiltratie~29-03-2023;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~statische berekening~30-5-2024;
- Gewaarmerkt~v_Bijlage 1 - Bodemonderzoek;
- Gewaarmerkt~v_Bijlage 2 - Melding BUS Koningsoordlaan te Berkel-Enschot;
- Gewaarmerkt~v_Bijlage 3 - Archeologisch onderzoek;
- Gewaarmerkt~v_Beoordeling_stikstofrapportage;
- Gewaarmerkt~v_Rapport_AERIUS_projectberekening_bouwfase;
- Gewaarmerkt~v_Rapport_AERIUS_projectberekening_gebruiksfase;
- Gewaarmerkt~v_Bijlage 5 - Brief omgevingsdialoog;
- Gewaarmerkt~v_Bijlage 6 - Reacties omgevingsdialoog;
- Gewaarmerkt~v_Melding~activiteitenbesluit melding aimsessie ajd7pf1zuuh;
- Gewaarmerkt~v_Overig stuk~Checklist Veilig onderhoud;
- Gewaarmerkt~v_Randvoorwaarden tijdelijke verkeersmaatregelen V14;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~bouwbesluitoverzicht;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~Rapportage Brandveiligheid~16-03-2023;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~Ruimtelijke Onderbouwing en Bijlagen ~jan2024;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~V-G-Ontwerpfase;
- Gewaarmerkt~v_Tekening_3D overzicht_11-06-2024;
- Gewaarmerkt~v_Tekening_Begane_grond_06-06-2024;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~Verdiepingen_06-06-2024;
- Gewaarmerkt~v_Tekening_Fundering_kolomplan_11-06-2024;
- Gewaarmerkt~v_Tekening_gevels_doorsneden_situatie_06-06-2024;
- Gewaarmerkt~v_Tekening_Principedetails 1_06-06-2024;
- Gewaarmerkt~v_Tekening_Principedetails 2_06-06-2024;
- Gewaarmerkt~v_Tekening_Riolering_infiltratie_06-06-2024;
- Gewaarmerkt~v_Tekening_Beganegrond_riolering_infiltratie_06-06-2024;
- Gewaarmerkt~v_Tekening_Verdieping_riolering_infiltratie_06-06-2024;
- Gewaarmerkt~v_Tekening_Staalconstructie_11-06-2024;
- Gewaarmerkt~v_Toets_bodemverontreiniging;
- Gewaarmerkt~v_Voorwaarden riolering en water.

ONTWERPBESLUIT