



WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT

Besluit omgevingsrecht(vergunning)

Gemeente	: Tilburg	Datum	: 10 februari 2025
		Kenmerk	: Z-HZ_WABO-2023-04555

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

Het college van Tilburg heeft op 14 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het restaureren en herontwikkelen van het voormalig kloostercomplex 'de Rendierhoeve'. Het betreft de Eindhovenseweg 6 – 8 – 8a te Berkel-Enschot, de aanvrager is

Naam : Rendierhoeve Vastgoed 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;
3. het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd Rijksmonument, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wabo, getoetst aan de in artikel 2.15 Wabo opgenomen weigeringsgronden;
4. 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.

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

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en is de Wabo komen te vervallen. Volgens artikel 4.3 van de invoeringswet Omgevingswet blijft de Wabo, zoals die gold voor 1 januari 2024, van toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning die voor dat tijdstip is ontvangen. De aanvraag voor deze omgevingsvergunning is ingediend op 14 december 2023. Daarom is op deze aanvraag de Wabo nog van toepassing.

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.



Beoordeelde documenten

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

Namens het college,

Jan van Aaken
Vergunningcoördinator
Gemeente Tilburg



INHOUDSOPGAVE ONTWERPBESLUIT

WABO

Gemeente : Gemeente Tilburg

Datum : 10 februari 2025

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2023-04555

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

PROCEDUREEL	Wabo	4
OVERWEGINGEN	(ver) bouwen van een bouwwerk.....	6
VOORSCHRIFTEN	(ver) bouwen van een bouwwerk.....	8
OVERWEGINGEN	Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening	12
OVERWEGINGEN	Rijksmonument	14
VOORSCHRIFTEN	Rijksmonument	15

**PROCEDUREEL****Wabo**

Gemeente : Tilburg

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2023-04555

Gegevens aanvrager

Op 14 december 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Naam : Rendierhoeve Vastgoed B.V.

Projectbeschrijving

De aanvraag waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het restaureren en herontwikkelen van het voormalig kloostercomplex 'de Rendierhoeve'. Het bouwplan in en om het kloostergebouw zal bestaan uit één bedrijfswoning, 14 kloosterkamers (28 bedden), een restaurant (ca. 115 m² in pandig in klooster, plus 163 m² in de nieuw te realiseren kas) en een dagcafé (58 m²). In het poortgebouw zijn twee woningen aanwezig, deze worden omgezet naar drie Bed & Breakfast kamers. In de kloostertuin worden in totaal 14 ecolodges aan een slingerend pad geplaatst. In het overige deel van het terrein wordt een parkeerterrein aangelegd, een wellness en een boomgaard, in combinatie met ondergeschikte bebouwing ten behoeve van opslag en afvalverwerking. 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.
3. het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd Rijksmonument, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wabo, getoetst aan de in artikel 2.15 Wabo opgenomen weigeringsgronden.

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 14 december 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

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 meerdere malen in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen. 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.

Procedure en zienswijze

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Wij hebben op 21 december 2023 aanvraag gepubliceerd (artikel 3.10 Wabo).

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ligt van 12 februari 2025 tot en met 26 maart 2025 ter inzage. Wij bieden eenieder op grond van artikel 4:8 Awb de gelegenheid om binnen 6 weken zienswijzen naar voren te brengen.

Adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden: Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Naar aanleiding hiervan hebben wij een advies ontvangen welke onderdeel is van dit besluit, zie bijlage: 'RCE advies 1600000 Eindhovenseweg 6, 5056RP Berkel-Enschot 521121'.



OVERWEGINGEN

(ver) bouwen van een bouwwerk

Gemeente : Tilburg

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2023-04555

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 wordt voldaan aan de bouwverordening van de gemeente Tilburg. De vergunning voor deze activiteit hoeft daarom niet geweigerd te worden op grond van artikel 2.10 lid 1 sub b Wabo.
- 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 14 augustus 2024 voorgelegd aan de Omgevingscommissie Tilburg. Deze heeft het volgende advies uitgebracht:

Akkoord onder voorwaarden

"Na de laatste bespreking is het plan op een groot aantal punten gewijzigd en is grotendeels tegemoetgekomen aan de eerdere opmerkingen van de commissie. Voor deze fase is het hoogst haalbare bereikt. Conceptueel zijn de nieuwe toevoegingen goed afgestemd op de locatie en ook het restauratieplan biedt een voldoende solide basis. Het plan vormt daarmee een goed uitgangspunt voor de toekomst van de Rendierhoeve.

Tegelijkertijd zijn er nog steeds een aantal zaken die verdere uitwerking en/of aanscherping behoeven.

De commissie brengt een positief advies uit onder voorwaarden dat diverse details nog nader bekeken worden (zoals o.a. dak, goot, deur en steunberen), de installaties op tekening verwerkt worden, een definitief kleurenplan geleverd wordt evenals een bouwfysisch rapport en het definitieve landschapsplan aangeleverd wordt. Deze zaken dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd. Als laatste stelt de commissie de voorwaarde dat een monumentdeskundige van de gemeente betrokken blijft tijdens de verdere bouwvoorbereiding en uitvoering. Voor het overige en de verdere toelichting wordt verwezen naar het gespreksverslag. Zie hiervoor document 'Verslag Omgevingscommissie 14 augustus 2024'".

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.

- De aanvraag is voor advies voorgelegd aan de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Namens deze heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed op 29 oktober 2024 geadviseerd over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Deze heeft het volgende advies uitgebracht: De



gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften en voorwaarden:

- Diverse uit te werken aspecten zoals in het RCE-advies benoemd ter goedkeuring aan uw gemeente te worden overlegd, onder andere benoemen we het restauratieplan voor het klooster, het installatieplan en de constructieve voorzieningen aan de kloostermuur.
- De uitvoering door de erfgoedmedewerkers van uw gemeente deskundig te laten begeleiden.
- Aan de vanuit de poort beeldbepalende voorzijde (zuidgevel) van het klooster terrasvoorzieningen en inrichtingselementen te beperken.

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 ten minste 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:

Bodem

Er dient te worden voldaan de voorwaarden voor bodem zoals opgenomen in het advies van de specialist Natuur, Ruimte en Ondergrond. Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar het schrijven 'Advies Bodem 17-10-2024', welke is bijgevoegd als gewaarmerkt stuk.

Water en Riolering

Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden voor water en riolering zoals opgenomen in het advies van de specialist Stedelijk Water. Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar het schrijven 'Advies Gemeentelijke riolering 14-11-2024', welke is bijgevoegd als gewaarmerkt stuk.

Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van veiligheid

Er dient te worden voldaan aan 'Afdeling 2.3. Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan' uit het Bouwbesluit 2012, specifiek artikel '2.21 Verbouw' met als ondergrens voor het rechtens verkregen niveau 'bestaand'.

Bouwbesluit Artikel 2.22 lid 1:

Een bestaand bouwwerk bevat voorzieningen waardoor het vallen van een vloer, een trap of een hellingbaan redelijkerwijs wordt voorkomen.

Bouwbesluit Artikel 2.23 lid 1 t/m 5:

Een bestaand bouwwerk bevat voorzieningen waardoor het vallen van een vloer, een trap of een hellingbaan redelijkerwijs wordt voorkomen.

1. Een voor personen bestemde vloer heeft bij een rand een afscheiding als die rand meer dan 1,5 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water.
2. Een trap heeft, voor zover een zijkant van een tredevlak meer dan 1,5 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water, aan die zijkant een niet beweegbare afscheiding.
3. Een hellingbaan heeft, indien een zijkant van de vloer meer dan 1,5 m hoger ligt dan een aansluitende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water, aan die zijkant een niet beweegbare afscheiding.
4. Het eerste lid geldt niet ter plaatse van de aansluiting van de vloer aan:
 1. een trap, of
 2. een hellingbaan.
5. Onverminderd het vierde lid geldt het eerste lid niet voor:
 1. een rand van een podium;
 2. een rand van een vloer die aan een bassin grenst;
 3. een rand van een laadvloer;
 4. een rand van een perron, en
 5. een met een rand als bedoeld onder a tot en met d, gelijk te stellen rand van een vloer.

Bouwbesluit Artikel 2.24 lid 1 t/m 4:

Een bestaand bouwwerk bevat voorzieningen waardoor het vallen van een vloer, een trap of een hellingbaan redelijkerwijs wordt voorkomen.

1. Een vloerafscheiding als bedoeld in artikel 2.23, eerste lid, heeft een hoogte van ten minste 0,9 m, gemeten vanaf de vloer.
2. In afwijking van het eerste lid heeft een afscheiding als bedoeld in artikel 2.23, eerste lid, ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam een hoogte van ten minste 0,6 m, gemeten vanaf de vloer.
3. In afwijking van het eerste lid, heeft een vloerafscheiding een vanaf de vloer gemeten hoogte van ten minste 0,6 m, indien de som van die hoogte en de breedte van de bovenregel ten minste 1 m is.
4. Een afscheiding als bedoeld in artikel 2.23, tweede en derde lid, heeft een hoogte van ten minste 0,6 m, gemeten vanaf de voorkant van de tredevlakken of vanaf de vloer van de hellingbaan.

Bouwbesluit Artikel 2.25 lid 2:

Een bestaand bouwwerk bevat voorzieningen waardoor het vallen van een vloer, een trap of een hellingbaan redelijkerwijs wordt voorkomen.

2. De horizontaal gemeten afstand tussen een vloer, een trap of een hellingbaan en een afscheiding als bedoeld in artikel 2.23, is niet groter dan 0,1 m.

Brandveiligheid

Er dient te worden voldaan aan de onderstaande voorwaarden.

- **Bouwbesluit Artikel 2.66 lid 1:**
Van de toegepaste materialen dient een erkende kwaliteitsverklaring of beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de materialen voldoen aan van toepassing zijnde brandklasse en rookklasse.
- **Bouwbesluit Artikel 2.94:**
Van scheidingsconstructies met een brandwerendheid dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de brandwerendheid van het betreffende bouwdeel bepaald volgens NEN 6069 ten minste 30 minuten bedraagt.
- **Bouwbesluit Artikel 1.13:**
De deuren (scheidingsconstructie) van de subbrandcompartimenten worden voorzien van openingen (ventilatierooster, valdorpel, etc.), waarvoor op grond van dit besluit een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag en/of rookdoorgang geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze gecontroleerd.

Voor de getroffen voorzieningen (ventilatierooster, valdorpel, etc.) dient van de toegepaste materialen/voorzieningen erkende kwaliteitsverklaringen en/of beproevingsrapporten te worden overlegd, waaruit blijkt dat de materialen/voorzieningen voldoen aan van toepassing zijnde brandklasse en rookklasse.

Welstand

Er dient rekening te worden gehouden met de voorwaarden die de Omgevingscommissie heeft gesteld:

- Diverse details nog nader bekeken worden (zoals o.a. dak, goot, deur en steunberen);
- De installaties op tekening verwerkt worden;
- Een definitief kleurenplan, een bouwfysisch rapport en het definitieve landschapsplan aangeleverd wordt. Deze zaken dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd;
- Een monumentendeskundige van de gemeente betrokken blijft tijdens de verdere bouwvoorbereiding en uitvoering.

Voor het overige en de verdere toelichting wordt verwezen naar het gespreksverslag. Zie hiervoor document 'Verslag Omgevingscommissie 14 augustus 2024'. Voor meer informatie zie ook bladzijde 6 van dit ontwerpbesluit.

Landelijke inpassing

De landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 'tekening landschapsplan' moet uiterlijk binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit besluit volledig worden gerealiseerd en blijvend onderhouden en in stand worden gehouden.

Nadere in te dienen gegevens

Gegevens en bescheiden welke drie weken voor aanvang van de bouw in het bezit dienen te zijn (ter goedkeuring te worden overgelegd) van het bevoegd gezag:

- Definitieve constructieve (werk)tekeningen inclusief (detail)berekeningen voor uitvoering met betrekking tot:
 - Definitief geotechnisch grondonderzoek en funderingsadvies (incl. beschouwing zetting);
 - Funderingspalen (inclusief: paalwapening, dekking, betonkwaliteit, milieuklasse, etc.);
 - Definitief paalpuntniveau/aanlegniveau t.o.v. vastgesteld N.A.P. en inboor- en aanlegdieptes (inclusief renvooi);

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 constructieve (werk)tekeningen inclusief (detail)berekeningen en/of rapport(en) voor uitvoering van de funderingspalen welke omvatten:
 - Inmeting funderingspalen (paalmisstanden, indien van toepassing);
 - Funderingsconstructie en palenplan, afgestemd op eventuele paalmisstanden (indien van toepassing).
- Definitieve constructieve (werk)tekeningen van prefab én niet-prefab constructie onderdelen inclusief (detail)berekeningen voor uitvoering, voorzien van goedkeuring door de hoofdconstructeur indien het stukken van derde betreft:
 - Dakvloeren, verdiepingsvloeren en begane grondvloeren;
 - Staalconstructie;
 - Houtconstructie;
 - Betonconstructie.

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

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

Gemeente : Tilburg**Kenmerk** : Z-HZ_WABO-2023-04555

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 heeft betrekking op gronden, waar meer dan één bestemmingsplan geldt. Het betreft de bestemmingsplannen 'Tilburg, Parkeerregeling 2017' (een parapluplan dat uitsluitend betrekking heeft op het thema 'parkeren') en 'Buitengebied De Voorste Stroom'. De enkelbestemmingen van de betreffende gronden zijn volgens laatst genoemd plan 'Agrarisch met waarden – 2', 'Bos' en 'Wonen – Buitengebied'. Binnen de enkelbestemming 'Wonen – Buitengebied' gelden tevens de functieaanduidingen 'bed & breakfast' en 'erf'. Ook hebben de bestaande gebouwen de specifieke bouwaanduiding 'rijksmonument'. Binnen enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – 2' gelden ook de functieaanduidingen 'bomenteelt uitgesloten' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschappelijk open gebied'. Daarnaast is de functieaanduiding 'landschapswaarden' van toepassing op de buitenrand van de projectlocatie. De woonbestemming heeft een maatvoeringsaanduiding voor maximaal 3 wooneenheden en op de gehele planlocatie gelden de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'vrijwaringszone – beschermingszone natte natuurparel'.
- Het voorgenomen bouwplan is in strijd met de volgende regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied De Voorste Stroom':
 - op grond van artikel 23.1.1 zijn de voor 'Wonen – Buitengebied' aangewezen gronden bestemd voor:
 - a. één woning per bestemmingsvlak, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' het aantal woningen meer mag bedragen dan één, doch niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
 - b. aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - c. bijbehorende en ondergeschikte tuinen en erven;
 - d. bijbehorende en ondergeschikte verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen;
 - e. bijbehorende en ondergeschikte groenvoorzieningen;
 - f. bijbehorende en ondergeschikte speelvoorzieningen;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. bouwwerken van algemeen nut.

Het voorgenomen bouwplan voldoet hier niet aan omdat de bedrijfswoning, de 14 kloosterkamers (28 bedden), het restaurant, een dagcafé, 14 ecolodges en een wellness niet passend zijn binnen de bestemmingen 'Wonen – Buitengebied', 'Bos' en 'Agrarisch met waarden – 2'.

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



- De vergunning voor deze activiteit wordt verleend, gelet op het bepaalde in artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2 Wabo. In het bestemmingsplan 'Buitengebied De Voorste Stroom' zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo). 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 ordening. 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.



OVERWEGINGEN		Rijksmonument	
Gemeente	: Tilburg	Kenmerk	: Z-HZ_WABO-2023-04555

Vanuit het toetsingskader (artikel 2.15 Wabo en artikel 13 Monumenten verordening) dat betrekking heeft op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd, zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit (2.1, eerste lid, onder f Wabo) geen redenen om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Hierbij overwegende:

Op grond van artikel 2.15 van de Wabo en artikel 13 van Monumentenverordening kan de vergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Om te bepalen in hoeverre dit belang hier geschaad wordt, is advies gevraagd aan de Omgevingscommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

De Omgevingscommissie Tilburg heeft positief geadviseerd. Gelet op dit advies mag worden gesteld dat het belang van de monumentenzorg niet geschaad wordt door de uitvoering van het voorliggende plan.

Namens de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed op 29 oktober 2024 geadviseerd over de voorgenomen wijziging(en) van dit rijksmonument op grond van artikel 2.26, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Deze heeft geadviseerd de gevraagde omgevingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

Conclusie

Er zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.



VOORSCHRIFTEN

Rijksmonument

Gemeente : Tilburg

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2023-04555

Algemeen

- Indien tijdens de aangevraagde werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen of fragmenten worden gevonden waarvan in enigermate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met de afdeling Ruimte. In overleg zal dan worden gezien of nadere plangoedkeuring of aanpassing van de omgevingsvergunning nodig is.
- De omgevingsvergunning moet op het werk aanwezig zijn.
- Uiterlijk twee weken voor aanvang van de werkzaamheden moet een afstemmingsoverleg gehouden worden met de monumentenambtenaar van de afdeling Ruimte.

Uitvoering werkzaamheden

Het verwijderen of wijzigen van historisch materiaal in het monument anders dan bedoeld in deze beschikking moet in direct overleg met de afdeling Ruimte plaatsvinden. Het zonder overleg verwijderen van historisch materiaal is niet toegestaan.

Bijzonderheden RCE-advies:

- Diverse uit te werken aspecten zoals in het RCE-advies benoemd ter goedkeuring aan uw gemeente te worden overlegd, onder andere benoemen we het restauratieplan voor het klooster, het installatieplan en de constructieve voorzieningen aan de kloostermuur.
- De uitvoering door de erfgoedmedewerkers van uw gemeente deskundig te laten begeleiden.
- Aan de vanuit de poort beeldbepalende voorzijde (zuidgevel) van het klooster terrasvoorzieningen en inrichtingselementen te beperken.

Bescherming van specifieke onderdelen

Sloopwerkzaamheden moeten op een zodanige wijze worden uitgevoerd dat geen schade aan monumentale onderdelen wordt veroorzaakt.



BIJLAGE:

OVERZICHT DOCUMENTEN BIJ BESLUIT

De volgende documenten zijn de basis waarop de beslissing is genomen:

Nummer	Titel <i>Bestandsnaam</i>
54112963	Rapport~Monument~521121~bouw- en cultuurhistorisch onderzoek woning~26-08-2019 \\Roxit-001073214_000.pdf
54112962	v_Rapport~Monument~521121~bouw- en cultuurhistorisch onderzoek klooster~26-08-2019 \\Roxit-001073216_000.pdf
54112960	Rapport~Monument~521121~bouwkundige situatie klooster~26-08-2019 \\Roxit-001073220_000.pdf
54112958	Rapport~Monument~521121~bouwkundige situatie woning~26-08-2019 \\Roxit-001073221_000.pdf
54112957	Rapport~Monument~521121~herbestemmingsonderzoek klooster~26-08- 2019 \\Roxit-001073223_000.pdf
54112956	Rapport~Monument~521121~herbestemmingsonderzoek terrein~26-08-2019 \\Roxit-001073225_000.pdf
54112955	Rapport~Monument~521121~herbestemmingsonderzoek woning~26-08-2019 \\Roxit-001073226_000.pdf
54112953	Rapport~Monument~521121~inspectie~monumentenrapport hoofdgebouw~04-08-2021 \\Roxit-001073230_000.pdf
54112952	Tekening~Monument~521121~monumentenrapport kloostermuur~06-08- 2021 \\Roxit-001073231_000.pdf
54112954	Tekening~Monument~521121~monumentenrapport hoofdgebouw~06-08- 2021 \\Roxit-001073229_000.pdf
54112950	Rapport~Monument~521121~inspectie monumentenrapport tuinmuur~04-08- 2021 \\Roxit-001073234_000.pdf
54125247	Rapport~Bouwkundig~2023-0276~asbestinventarisatie~30-11-2023 \\Roxit-001075702_000.pdf
D2024-00017155	Rapport hydraulisch onderzoek riolering Tilburg_Rapportage hydraulisch onderzoek Eindhoveneweg-De Rendierhoeve_V2.pdf
D2024-00017143	Tekening trace eindhoveneweg nieuwe situatie Bijlage 4 -Deel-Trace Eindhoveneweg-scenario 3.pdf
D2024-00017139	Tekening trace eindhoveneweg bestaande situatie Bijlage 1_Trace Eindhoveneweg - bestaande situatie 30-11-2023.pdf
D2024-00017092	Overig stuk~Ruimte~21915-011~notitie aspect geluid~25-04-2024 21915_011 D1 notitie onderdeel geluid Eindhoveneweg 6-8 in Tilburg.pdf
D2024-00017073	Tekening ondergrondse situatie riolering 24TB107 OG01 ondergrondse situatie.pdf
D2024-00017062	Rapport~Bouwbesluit~21IM30024~bouwbesluitberekeningen~02-05-2024 22. BOUWBESLUIT 02-05.pdf
D2024-00026143	Advies~Brandweer~13-06-2024 Advies bouwen Eindhoveneweg 6 5056RP Berkel-Enschot.pdf



D2024-00033948	Berekening BENG <i>2024- 8211 Rapportage BENG berekening.pdf</i>
D2024-00044343	Verslag OC 240814 Rendierhoeve <i>OC 240814 Rendierhoeve.pdf</i>
D2024-00049761	Verkennd bodemonderzoek en asbest <i>Bijlage - Verkennd bodemonderzoek en asbest.pdf</i>
D2024-00052678	Installatie tekening-I-02 <i>DWG installatie tekening-I-02.pdf</i>
D2024-00052677	Installatie tekening-I-01 <i>DWG installatie tekening-I-01.pdf</i>
D2024-00052511	Voorstel steunbeer Rendierhoeve, d.d. 19-02-2024 <i>Voorstel steunbeer Rendierhoeve, d.d. 19-02-2024.pdf</i>
D2024-00052510	Rapport herontwikkeling en restauratie i.r.t. bouw- en cultuurhistorie <i>HERONTWIKKELING EN RESTAURATIE I.R.T. BOUW- EN CULTUURHISTORIE.pdf</i>
D2024-00052509	Rapport restauratieplan d.d. 7 aug 2024 <i>24-RESTAURATIEPLANRAPPORT.pdf</i>
D2024-00052507	Tekening monumentale waardenplattegronden <i>23-MONUMENTALE WAARDENPLATTEGRONDEN.pdf</i>
D2024-00052505	Fotoboek <i>22 FOTOBOEK.pdf</i>
D2024-00052504	Detailboek <i>16 - DETAILBOEK.pdf</i>
D2024-00052503	Tekening totaaloverzicht veldschuur <i>15 VELDSCHUUR.pdf</i>
D2024-00052502	Tekening totaaloverzicht wellness <i>14-WELLNESS.pdf</i>
D2024-00052501	Tekening totaaloverzicht ecolodges merk c <i>13-ECOLOGES MERK C.pdf</i>
D2024-00052500	Tekening totaaloverzicht ecolodges merk b <i>13-ECOLOGES MERK B.pdf</i>
D2024-00052499	Tekening totaaloverzicht ecolodges merk a <i>13-ECOLOGES MERK A.pdf</i>
D2024-00052498	Hersteltekening gevels <i>11 HERSTELTEKENING GEVELS.pdf</i>
D2024-00052497	Hersteltekening plattegrond <i>10-HERSTELTEKENING PLATTEGROND.pdf</i>
D2024-00052496	Gebreken tekening gevels <i>09 GEBREKENTEKENING GEVELS.pdf</i>
D2024-00052495	Gebreken tekening plattegrond <i>08-GEBREKENTEKENING PLATTEGROND.pdf</i>
D2024-00052494	Tekening klooster nieuw doorsneden 24-04-2024 <i>07 NIEUWE DOORSNEDES.pdf</i>
D2024-00052492	Tekening klooster nieuw plattegronden 04-08-2024 <i>06-NIEUWE PLATTEGRONDEN.pdf</i>
D2024-00052491	Tekening klooster nieuw gevels 07-08-2024 <i>05-NIEUWE GEVELS.pdf</i>
D2025-00008499	Rapport Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek <i>Bijlage - Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek.pdf</i>
D2025-00009167	Verslag omgevingsdialoog 5_geanonimiseerd <i>v_Verslag omgevingsdialoog 5.pdf</i>
D2024-00052490	Tekening klooster bestaand gevels 07-08-2024 <i>05-BESTAANDE GEVELS.pdf</i>
D2024-00052489	Tekening klooster bestaand doorsnede 24-04-2024 <i>04 BESTAANDE DOORSNEDES.pdf</i>



D2024-00052483	Landschapsplan bomenplan 02 LANDSCHAPSPLAN BOMENPLAN.pdf
D2024-00052987	Tekening constructie lodges en wellness 3D 17-09-2024 H2325602_Rendierhoeve_BE_180724.pdf
D2024-00052986	Tekening constructie lodges en wellness totaaloverzicht 17-09-2024 H2325603_Rendierhoeve_BE_180724.pdf
D2024-00052488	Tekening klooster bestaand plattegronden 07-08-2024 03-BESTAANDE PLATTEGRONDEN.pdf
D2024-00052487	Landschapsplan rapport 02 LANDSCHAPSPLAN.pdf
D2024-00052486	Landschapsplan zwemvijver principedetail 02 LANDSCHAPSPLAN ZWEMVIJVER PRINCIPEDETAIL.pdf
D2024-00052485	Landschapsplan principedetails 02 LANDSCHAPSPLAN PRINCIPEDETAILS.pdf
D2024-00052484	Tekening landschapsplan 02 LANDSCHAPSPLAN LEGENDA.pdf
D2024-00052481	landschapsplan verhardingstekening 02 LANDSCHAP VERHARDINGSTEKENING.pdf
D2024-00052480	Tekening brandveiligheid brandweeropstelplaatsen 02-05-2024 02 LANDSCHAP BRANDWEER.pdf
D2024-00052988	Tekening constructie klooster totaaloverzicht 17-09-2024 H2325601_Rendierhoeve_BE_180724.pdf
D2024-00062403	Rapport bouwbesluit inregelstaat ventilatie horeca inregelstaat ventilatie horeca.pdf
D2024-00064875	RCE advies 1600000 Eindhoveneweg 6, 5056RP Berkel-Enschot 521121 RCE advies 1600000 Eindhoveneweg 6, 5056RP Berkel-Enschot 521121.pdf
D2024-00069850	Advies Gemeentelijke riolering 14-11-2024 Advies gemeentelijke riolering.pdf
D2025-00008531	Ruimtelijke onderbouwing d.d. 13 december 2024 Ruimtelijke onderbouwing Rendierhoeve.pdf
D2025-00008528	Waterhuishoudkundig plan Bijlage - Waterhuishoudkundig plan.pdf
D2025-00008524	Berekening stikstofdepositie Bijlage - Stikstofdepositieberekening.pdf
D2025-00008518	Onderzoek wegverkeerslawaaï Bijlage - Onderzoek wegverkeerslawaaï.pdf
D2025-00008521	Standaardadvies 2023 VR Bijlage - Standaardadvies 2023 VR.pdf
D2025-00008517	Onderzoek geurhinder veehouderijen Bijlage - Onderzoek geurhinder veehouderijen.pdf
D2025-00008514	Onderzoek externe veiligheid Bijlage - Onderzoek externe veiligheid.pdf
D2025-00008513	Natuurtoets Bijlage - Natuurtoets.pdf
D2025-00008512	Nader ecologisch onderzoek Bijlage - Nader ecologisch onderzoek.pdf
D2025-00008506	Nader bodemonderzoek Bijlage - Nader bodemonderzoek.pdf
D2025-00009196	Verslag omgevingsdialoog 6_geanonimiseerd v_Verslag omgevingsdialoog 6.pdf
D2025-00009047	Verslag omgevingsdialoog_geanonimiseerd v_Verslag omgevingsdialoog.pdf
D2024-00052482	Rapport Werken rondom waardevolle bomen ivm archeologisch onderzoek 02 LANDSCHAP WERKEN RONDOM WAARDEVOLLE BOMEN.pdf



D2024-00061708	Advies Bodem 17-10-2024 <i>Z2024-00023800 Eindhovenseweg 6 - 8 - 8a te Berkel-E.pdf</i>
D2024-00062402	Rapport bouwbesluit inregelstaat hotelkamers <i>inregelstaat hotelkamers.pdf</i>
D2025-00008525	Verkennd bodemonderzoek en asbest <i>Bijlage - Verkennd bodemonderzoek en asbest.pdf</i>
D2025-00008502	Historisch vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten <i>Bijlage - Historisch vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten.pdf</i>
D2025-00008500	Cultuurhistorie Aandachtspunten Provincie Noord-Brabant <i>Bijlage - Cultuurhistorie Aandachtspunten Provincie Noord-Brabant.pdf</i>
D2025-00009220	Aanvraagformulier publiceerbaar <i>v_Aanvraagformulier publiceerbaar.pdf</i>
D2025-00009157	Verslag omgevingsdialoog 4_geanonimiseerd <i>vv_Verslag omgevingsdialoog 4.pdf</i>
D2025-00009102	Verslag omgevingsdialoog 3_geanonimiseerd <i>v_Verslag omgevingsdialoog 3.pdf</i>
D2025-00009096	Verslag omgevingsdialoog 2_geanonimiseerd <i>v_Verslag omgevingsdialoog 2.pdf</i>
D2025-00009088	Verslag omgevingsdialoog 1_geanonimiseerd <i>v_Verslag omgevingsdialoog 1.pdf</i>
D2025-00011654	Verslag Omgevingscommissie 14 augustus 2024 <i>Verslag Omgevingscommissie 14 augustus 2024.pdf</i>



Ontwerpvergunning voor het restaureren en herontwikkelen van het voormalig kloostercomplex 'de Rendierhoeve' aan de Eindhovenseweg 6 – 8 – 8a te Berkel-Enschot

Burgemeester en wethouders van Tilburg maken bekend dat zij voornemens zijn omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

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;
3. het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd Rijksmonument, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder f van de Wabo, getoetst aan de in artikel 2.15 Wabo opgenomen weigeringsgronden.

Inzake het restaureren en herontwikkelen van het voormalig kloostercomplex 'de Rendierhoeve' aan de Eindhovenseweg 6 – 8 – 8a te Berkel-Enschot, kenmerk Z-HZ_WABO-2023-04555.

Zienswijzen ontwerpbeschikking

Tijdens de periode van terinzagelegging 12 februari 2025 tot 26 maart 2025 kan eenieder – bij voorkeur schriftelijk – zienswijzen over de ontwerpbeschikking naar voren brengen. Zij moeten, met vermelding van het zaaknummer, worden gericht aan ons College en worden verzonden aan het College van Burgemeester en Wethouders van Tilburg, postbus 90155, 5000 LH te Tilburg. In deze periode kunnen ook zienswijzen mondeling worden ingebracht. Hiervoor wordt een hoorzitting georganiseerd na telefonische afspraak met Femke Taminiau, telefoonnummer 013-542 9577 (tussen 9.00 uur en 17.00 uur).

Tilburg, 10 februari 2025