



WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT

Gemeente	: Tilburg	Datum	:
Besluitnummer	: B2025-00000291	Kenmerk	: Z-HZ_WABO-2023-03631

Het college van Gemeente Tilburg heeft op 6 oktober 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning (art. 2.1 en 2.2 Wet Algemene Bepaling Omgevingsrecht) ontvangen:

Aanvrager : Ludo Pompen
Omschrijving : splitsen van de langgevelboerderij tot 2 zelfstandige woningen met bijgebouwen
Locatie : Enschootsebaan 6 en 6a te Berkel-Enschoot

De aanvrager is:

Naam : Pompen
Voorna(a)m(en) : Ludo

BESLUIT

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 Gemeentelijk monument, als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 onder b van de Wabo, getoetst aan de in artikel 2.18 Wabo en in artikel 13 van de monumenten verordening opgenomen weigeringsgronden

Procedure

Wij hebben de regels van artikel 16.65 van de Omgevingswet gevolgd om tot dit besluit te komen. Ook hebben wij de aanvraag getoetst aan de besluiten en regelingen bij de Omgevingswet.

Beoordeelde documenten

De documenten waarop de beslissing is genomen zijn als bijlagen toegevoegd.

Met vriendelijke groet,
Namens het college,

dd.



Bent u het niet eens met het besluit? Dan kunt u binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, beroep instellen. U kunt uw beroep sturen naar Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, postbus 90006, 4800 PA Breda. U kunt ook digitaal het verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

In het beroepschrift moet in ieder geval staan:

1. *Uw naam en adresgegevens;*
2. *datum waarop u het beroepschrift indient;*
3. *een omschrijving of een kopie van het besluit waar u het niet mee eens bent;*
4. *de redenen van het beroep;*
5. *uw handtekening. Verstuurt u het beroepschrift digitaal dan is uw DigiD uw digitale handtekening.*

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. Daarvoor moet u een voorlopige voorziening vragen én verkrijgen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Een verzoek om voorlopige voorziening kan alleen worden gedaan wanneer ook een beroepschrift is ingediend. Een kopie van het bestreden besluit moet u meesturen. U kunt ook digitaal het verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.



INHOUDSOPGAVE

Gemeente : Gemeente Tilburg

Datum :

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2023-03631

DEZE REGELS EN MOTIVERINGEN, OF EEN KOPIE HIERVAN, MOETEN OP LOCATIE AANWEZIG ZIJN

PROCEDURE	Wabo.....	4
MOTIVERING	(ver) bouwen van een bouwwerk	6
VOORSCHRIFTEN	(ver) bouwen van een bouwwerk	7
MOTIVERING	Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening.....	8
MOTIVERING	(Gemeentelijk Monument)	9
VOORSCHRIFTEN	(Gemeentelijk Monument)	10
DOCUMENTEN		101



PROCEDURE

Gemeente : Tilburg

Datum :

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2023-03631

Gegevens aanvrager

Op 6 oktober 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Naam : Ludo Pompen

Projectbeschrijving

De aanvraag waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: splitsen van de langgevelboerderij tot 2 zelfstandige woningen met bijgebouwen. 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 Ruimtelijke Ordening;
3. Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten;

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 6 november 2023 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 24 november 2023. 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 nemen van het besluit is opgeschort tot de dag waarop de



aanvraag is aangevuld. In de geval is de termijn voor het nemen van het besluit opgeschort met 18 dagen.

Procedure en zienswijze

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Wij hebben op 6 oktober 2023 de aanvraag gepubliceerd (artikel 3.10 Wabo).

Wij hebben derde belanghebbenden en de aanvrager op grond van artikel 4:7 en 4:8 Awb de gelegenheid geboden om binnen 6 weken zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is door derde belanghebbenden en de aanvrager geen gebruik gemaakt.

MOTIVERING (VER) BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Gemeente : Tilburg

Datum :

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2023-03631

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 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 9 juli 2024 voorgelegd aan de Omgevingscommissie Tilburg. Deze heeft het volgende advies uitgebracht:
Voldoet onder voorwaarden

"Met het aangepaste plan is voldoende tegemoet gekomen aan de eerdere bezwaren van de commissie. Wel vraagt de commissie nog om een bemonstering van het gevelmateriaal en de keramische dakpan. Dit mag middels fotomateriaal."

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.



VOORSCHRIFTEN (VER) BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Gemeente : Tilburg

Datum :

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2023-03631

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;
- 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. Vier (4) weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient een monsterring van het gevelmateriaal en de keramische dakpan ter goedkeuring te worden overlegd. Dit mag middels fotomateriaal.
2. Uitvoeringstekeningen en bijbehorende berekeningen van alle constructieonderdelen/ bouwconstructies dienen minimaal drie weken voor uitvoering van de werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend.
3. De gemeente Tilburg stelt voorwaarden aan een rioolaansluiting maar ook aan de afvoer van vuilwater en regenwaterverwerking. Deze voorwaarden kunt u terug vinden in het 'Advies gemeentelijke riolering d.d. 27-09-2024'.
4. Volgens onze gegevens zit er een huismusnest in het gebouw en dat wordt in de winter gebruikt als verblijfplaats. Het is daarom niet toegestaan om op dagen met vorst werkzaamheden uit te voeren.
5. Omdat het dak van de woning/schuur onderhanden genomen wordt is het noodzaak dat het gebouw voor maart 2025 ongeschikt gemaakt wordt voor vogels en vleermuizen door weringsborstels van het type WB1 aan te brengen in de dakgoot. 2 dagen voorafgaand aan de werkzaamheden dienen de borstels verwijderd te worden.

MOTIVERING HANDELEN IN STRIJD MET REGELS VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING

Gemeente : Tilburg

Datum :

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2023-03631

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 in strijd met de volgende regels uit de beheersverordening “Enschotsebaan en omgeving”:

Artikel 3 – Beheersverordening Enschootsebaan en omgeving Gebruik – Feitelijke situatie

3.1 bestaand gebruik en bestaande bouwwerken

- de in dit besluitvlak gelegen gronden en bestaande bouwwerken waarvoor vergunning is verleend, mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik.
- bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken met dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie, overeenkomstig de verleende vergunningen.

Deze regels gelden niet voor een gebruik of een bouwwerk dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Men wil de bestaande woonboerderij splitsen tot twee woningen en wil bij beide woningen één nieuw bijbehorend bouwwerk plaatsen. Door de wijzigingen wordt niet meer voldaan aan de feitelijke situatie en ontstaat er een strijdigheid.

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

Afwijkingsmogelijkheid van de regels van het bestemmingsplan

- De strijdigheid kan niet worden opgelost middels toepassing van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1) omdat hiervoor geen mogelijkheid is opgenomen in de beheersverordening. Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan echter wel medewerking worden verleend (grote buitenplanse afwijkingen).

Wij zijn bereid medewerking te verlenen aan genoemde afwijking en motiveren dit als volgt:

Om mee te kunnen werken aan een grote buitenplanse afwijking conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De functie van het pand blijft wonen alleen wordt het bestaande pand verbouwd tot twee woonfuncties. Er worden met betrekking tot dit deel geen verbouwwerkzaamheden verricht anders dan de noodzakelijke splitsingswerkzaamheden. Verder wordt bij beide woningen een berging/garage gerealiseerd.

Omdat het pand een gemeentelijk monument betreft is het van belang dat het monumentale karakter/uitstraling wordt behouden. Het plan is daarom ook voorgelegd aan de monumentcommissie en deze hebben een positief oordeel gegeven. De ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld en stedenbouwkundig akkoord bevonden. Voor deze procedure is verder geen ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.



MOTIVERING (GEMEENTELIJK MONUMENT)

Gemeente : Tilburg

Datum :

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2023-03631

Vanuit het toetsingskader (artikel 2.18 wabo en artikel 13 Monumenten verordening) dat betrekking heeft op handelingen in een beschermd gemeentelijk monument zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit (artikel 2.2, eerste lid, onder b Wabo geen redenen om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Motivering voor het besluit:

Op grond van 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. Deze 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.

De aanvraag betreft het veranderen/verbouwen van een beschermd monument als bedoeld in de genoemde monumentenverordening en Monumentenwet 1988 op een wijze waardoor het behoud van het monument geschaad kan worden. Over het belang van deze werkzaamheden in relatie tot het belang van de monumentenzorg merken wij op dat hier geen sprake van zal zijn.



VOORSCHRIFTEN (GEMEENTELIJK MONUMENT)

Gemeente : Tilburg

Datum :

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2023-03631

Algemeen

1. 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.
2. De omgevingsvergunning moet op het werk aanwezig zijn.

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.

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>
54004726	Aanvraagformulier omgevingsvergunning publiceerbare <i>\Roxit-001057369_000.pdf</i>
D2024-00055107	Advies gemeentelijke riolering d.d. 27-09-2024 akkoord <i>Advies gemeentelijke riolering.pdf</i>
D2024-00033542	AERIUS berekening - Bouwfase rekenjaar 2024 <i>Bijlage 01 - Bouwfase rekenjaar 2024.pdf</i>
D2024-00033543	AERIUS berekening - Gebruiksfase rekenjaar 2025 <i>Bijlage 02 - Gebruiksfase rekenjaar 2025.pdf</i>
D2024-00033533	Quikscan ecologische waarden d.d. 01-05-2024 <i>24-1677 Rapportage QEW Enschootsebaan 6 Berkel-Enschoot.pdf</i>
54103974	Rapport constructieve uitgangspunten d.d. 08-12-2023 <i>\Roxit-001071690_000.pdf</i>
589891181	Rapport daglicht- en ventilatieberekening d.d. 22-11-2023 <i>\Roxit-001068170_000.pdf</i>
589891188	Rapport omgevingsdialog <i>\Roxit-001068171_000.pdf</i>
D2024-00055049	Riolering + Waterberging d.d. 22-09-2024 <i>230101_boek04v_definitief_h-22-09-2024 Riolering+Waterberging.pdf</i>
D2024-00052883	Ruimtelijke onderbouwing d.d. 13-08-2024 <i>20240813_Ruimtelijke onderbouwing splitsing langgevelboerderij Berkel Enschoot REV 4.2 (1).pdf</i>
D2024-00071441	Tekening plattegronden, constructieschema's en details d.d. 13-10-2024 <i>230101_boek101v_definitief_g_13-10-2024.pdf</i>
D2024-00033540	Tekening plattegronden, gevelaanzichten, doorsneden en situatie d.d. 23-05-2024 <i>BA_ENSCHOTSEBAAN 6_BERKEL-ENSCHOT_DO-20240523.pdf</i>
D2024-00033544	Stikstofdepositie onderzoek d.d. 05-05-2024 <i>Stikstofdepositie-onderzoek rapport.pdf</i>