



WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT
Besluit omgevingsrecht(vergunning)

Gemeente : Tilburg

Datum : 30 juli 2024

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2022-05178

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

Het college van Tilburg heeft op 21 december 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 6 appartementen. Het betreft de Gardiaanhof 80 te Tilburg. De aanvrager is:

Naam

:

22

23

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). Ook 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,

01

Valid Signed door

02

op 31-07-2024

03

Manager Vergunningen

ONTWERPBESLUIT



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

Tijdens de periode van ter inzage legging kunnen schriftelijk zienswijzen worden ingebracht. Zij moeten worden gericht aan ons college en worden verzonden aan het college van burgemeester en wethouders van Tilburg, postbus 90155, 5000 LH Tilburg. In deze periode kunnen ook zienswijzen mondeling worden ingebracht. Hiervoor wordt een hoorzitting georganiseerd na telefonische afspraak met [04] telefoonnummer [05] tussen 09.00 uur en 16.00 uur).

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 : 30 juli 2024
		Kenmerk : Z-HZ_WABO-2022-05178

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	8
OVERWEGINGEN	Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening	10
VOORSCHRIFTEN	Handelen in strijd met ruimtelijke regels	16
DOCUMENTEN		17

ONTWERPBESLUIT



PROCEDUREEL**Wabo****Gemeente** : Tilburg**Kenmerk** : Z-HZ_WABO-2022-05178

Gegevens aanvrager

Op 21 december 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Naam : Stichting Juridisch Eigenaar Brickfund Vastgoedfonds I

Projectbeschrijving

De aanvraag waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: bouwen van 6 appartementen. 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. Bouwen
2. Handelen in strijd met regels RO

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 1 juni 2023 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren en op 7 augustus 2023 is de aanvullingstermijn met 6 weken extra opgeschort. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 15 september 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 14 weken.

ONTWERPBESLUIT



Procedure en zienswijze

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Wij hebben op <datum kennisgeving aanvraag> de aanvraag gepubliceerd (artikel 3.10 Wabo).

Wij hebben de aanvrager op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht bij brief van <datum verzending brief> de gelegenheid geboden om binnen 6 weken zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is <wel/geen> gebruik gemaakt.

Wij hebben <namen derdebelanghebbenden en/of de aanvrager> op grond van artikel 4:8 Awb bij brief van <datum brief> de gelegenheid geboden om binnen <aantal> weken zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is door <namen derdebelanghebbenden en/of de aanvrager> <wel/geen> gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):
<samenvatting zienswijze(n)>.

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:
<reactie op zienswijze(n)>.

ONTWERPBESLUIT



OVERWEGINGEN

(ver) bouwen van een bouwwerk

Gemeente : Tilburg

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2022-05178

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 onder voorwaarden 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. Kijk in de voorschriften wat dit voor u betekent.

Brandveiligheid bouwen

Voor de beoordeling van de aanvraag op dit onderdeel wordt verwezen naar het document: Gewaarmerkt~v_brandweeradvis VRMWB2023-008736 van de Brandweer Midden- en West-Brabant. Wij stemmen in met dit advies. Kijk in de voorschriften wat dit voor u betekent.

Water en riolering

Voor de beoordeling van de aanvraag op dit onderdeel verwijzen wij naar het document: Gewaarmerkt~v_20231030_toets riolering en water Gardiaanhof 80 tilburg. Kijk in de voorschriften wat dit voor u betekent.

- 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.

Bodem

Voor de beoordeling van de aanvraag op het onderdeel bodem verwijzen wij naar het document: Gewaarmerkt~v_Rapport~verkennd bodemonderzoek. Kijk in de voorschriften wat dit voor u betekent.

- De activiteit is 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 de 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 voorgelegd aan de Omgevingscommissie Tilburg. Deze heeft het volgende advies uitgebracht: **Voldoet onder voorwaarde**

ONTWERPBESLUIT



Er is in voldoende mate tegemoet gekomen aan de eerdere opmerkingen van de commissie. Door de aanpassing is de opbouw meer verzelfstandigd en als accent expressiever. De commissie brengt een positief advies uit op het plan onder de voorwaarde dat de gevelmaterialen ter goedkeuring worden voorgelegd (dat mag via foto's).

Wij stemmen in met dit advies. Kijk in de voorschriften wat dit voor u betekent.

- 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 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, 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, 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:

1. Nadat sonderingen gemaakt zijn, past u de constructieberekening aan. Omdat in de bij de aanvraag ingediende rapportage de stabiliteit niet is beschouwd, dient dit ook nog te gebeuren. In de richting van de letterassen lijken er op alle niveaus afdoende wanden aanwezig die stabiliteit kunnen en zullen verzorgen, maar hoe de stabiliteit in de richting loodrecht daarop gewaarborgd wordt, is niet evident.
2. De rookwerendheid tussen de verschillende subbrandcompartimenten en de rookvrije vluchtroutes dienen te worden uitgevoerd volgens artikel 2.94 a lid 1 en 4 Bouwbesluit 2012.

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:

- Definitief palenplan
- Definitieve uitwerking van de fundering
- Systeenvloeren

ONTWERPBESLUIT



- Constructieberekening met sonderingen
- De gevelmaterialen, dat mag via foto's

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

Riolering

De gemeente Tilburg stelt voor het krijgen van een rioolaansluiting voorwaarden, deze staan in de 'notitie riolering'.

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.

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



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

Gemeente : Tilburg

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2022-05178

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:

- het bestemmingsplan Tilburg, Appartementen 2019
- het bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016
- het bestemmingsplan Tilburg, Parkeerregeling 2017

- **Bestemmingsplan Tilburg, Appartementen 2019**

Artikel 19 Bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016

De regels van het bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016 worden gelezen overeenkomstig de onderstaande leden.

19.1 Artikel 6 Centrum - Lint

De regels van artikel 6 Centrum - Lint worden als volgt gelezen:

In sublid 6.1.1 Functies wordt onderdeel h. vervangen als volgt:

h. wonen, met dien verstande dat sprake is van grondgebonden woningen.

Aan sublid 6.5.1 Strijdig gebruik wordt toegevoegd een nieuw onderdeel f.:

f. het gebruik van gebouwen voor gestapelde woningen is niet toegestaan. Hiervan zijn uitgezonderd gestapelde woningen waarvoor vergunning is verleend op het moment van ter visie leggen van dit bestemmingsplan.

Strijdigheid

Binnen de bestemming Centrum-Lint zijn alleen grondgebonden woningen toegestaan en geen appartementen.

- **Bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016**

Bouwregels bestemming Centrum – Lint (C – L)

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd
- in afwijking van het bepaalde onder a mogen ondergeschikte delen van een bouwwerk, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, het bouwvlak overschrijden
- ten minste 80% van de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelrooilijn worden gebouwd

ONTWERPBESLUIT



- het bebouwingspercentage mag 100% bedragen, tenzij door middel van een maatvoeringsaanduiding een ander maximum is aangegeven
- de bouwdiepte van het bouwvlak bedraagt maximaal 12m, tenzij anders is weergegeven
- de breedte van het bouwperceel bedraagt maximaal 6,5m, tenzij ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan het bouwperceel reeds breder is dan 6,5m. In dat geval bedraagt de maximale breedte van het hoofdgebouw, de breedte zoals deze is opgenomen in de laatst verleende (omgevings-) vergunning
- de hoogte begane grond bouwlaag minimaal 3,5m bedraagt
- de maximale bouwhoogte bedraagt 11m, tenzij door middel van een maatvoeringsaanduiding een ander maximum is aangegeven
- de maximale goothoogte in de voor- en achtergevelrooilijn is gelijk aan de maximale bouwhoogte, tenzij door middel van een maatvoeringsaanduiding een ander maximum is aangegeven. In dat geval geldt tevens de maximale dakhelling zoals met de maatvoeringsaanduiding is aangegeven

6.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en in het erf worden gebouwd
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uit maximaal één bouwlaag bestaan

Strijdigheid

Daar waar het nieuwe hoofdgebouw komt, is in het bestemmingsplan geen bouwvlak aanwezig. De locatie heeft een erfaanduiding voor de bouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

De voorgevel staat daarom ook niet in de voorgevelrooilijn. En de begane grondlaag is lager dan 3,5 m.

Algemene bouwregels

21.3 Onbebouwd terrein bij gebouwen

21.3.1 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 5m.

21.6 Bouwen in nabijheid van monumentale en potentieel waardevolle bomen

21.6.1 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 Bijlage 5 Boomwaardekaart bedraagt:

- bij een 'monumentale boom' 15m

ONTWERPBESLUIT



21.6.2 Toegestane bebouwing

Het bepaalde in 21.6.1 is niet van toepassing indien:

- binnen de genoemde afstand van 15 of 8m reeds bebouwing voorkomt en na sloop van deze bestaande bebouwing nieuwe bebouwing wordt opgericht met een zelfde afstand tot de boom en een zelfde goot- en bouwhoogte, mits daarbij zodanige maatregelen te worden getroffen, dat de betrokken houtopstand / boom niet wordt geschaad
- een omgevingsvergunning is verleend voor het kappen van de boom
- de boom om andere, van overmacht getuigende redenen reeds eerder is geveld, danwel door een calamiteit teniet is gegaan

Strijdigheid

Omdat appartementen worden gebouwd, wordt niet aan de regeling voor onbebouwd terrein voldaan. Er wordt bij elke appartement wel buitenruimte (tuin of dakterras) gerealiseerd.

Er wordt gebouwd binnen de cirkel van een monumentale boom in het park aan het Gardiaanhof.

De aanvraag valt, wat betreft de boom, niet onder de uitzonderingsgevallen voor toegestane bebouwing.

Overige regels

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

27.2.1 Werken en werkzaamheden nabij monumentale en 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 15m van een 'monumentale boom' respectievelijk 8m bij een 'potentieel waardevolle boom', gemeten uit het hart van de boom, en voorzover deze bomen zijn aangegeven op de bij dit plan gevoegde Bijlage 5 Boomwaardekaart:

- 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
- het wijzigen van het grondwaterpeil
- het verrichten van werken of werkzaamheden die beschadigingen van wortels, stam of kroon van de betrokken boom tot gevolg kunnen hebben

27.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 27.2.1 is niet van toepassing indien:

- een omgevingsvergunning is verleend voor het kappen van de boom
- de houtopstand om andere, van overmacht getuigende redenen reeds eerder is geveld, danwel door een calamiteit teniet is gegaan
- werken en werkzaamheden die het normale onderhoud of beheer betreffen
- werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis

Strijdigheid

De aanvraag valt onder de uitzonderingen, waarvoor een aanlegvergunning niet nodig is. We vroegen de boomadviseur hierover om advies:

De boom valt buiten de invloedssfeer van de aanvraag. Een BEA is niet nodig. Bij eventueel gebruik van de openbare ruimte tijdens de realisatie mogen alleen de verharde delen worden gebruikt.

ONTWERPBESLUIT



- **Bestemmingsplan Tilburg, Parkeerregeling 2017**

- 4.1 Parkeren

- a. Ten behoeve van het parkeren of stallen van (motor)voertuigen dient in, op of onder het gebouw dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort in voldoende mate parkeergelegenheid aanwezig te zijn.
 - b. Hierbij moet worden voldaan aan de parkeernormen en rekenmethode, zoals neergelegd in de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017'. Indien deze parkeernota gedurende de planperiode wordt gewijzigd dient te worden voldaan aan de gewijzigde parkeernormen en rekenmethode.
 - c. De onder a. bedoelde plaatsen voor het stallen van voertuigen moeten afmetingen hebben die afgestemd zijn op gangbare (motor)voertuigen, zoals neergelegd in de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017'. Indien deze parkeernota gedurende de planperiode wordt gewijzigd dient te worden voldaan aan de desbetreffende wijzigingen.

- Strijdigheid*

- De aanvraag voorziet niet in parkeren op eigen terrein.*

- De activiteit is strijdig met artikel 2.10 lid 1 sub c van de Wabo, omdat deze activiteit niet voldoet aan de regels van de ruimtelijke ordening.
- De aanvraag wordt hierdoor, op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo, 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 en beoordeling van artikel 2.12 Wabo staan hierna beschreven.
- Van de geconstateerde strijdigheden kan op grond van de volgende regels uit het bestemmingsplan 'Oude Stad Zuidwest 2016', bestemmingsplan 'Tilburg, Appartementen 2019' en het bestemmingsplan 'Tilburg, Parkeerregeling 2017' worden afgeweken (binnenplans afwijken, artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo):

- **Bestemmingsplan Tilburg, Appartementen 2019**

- Binnenplans afwijken – Appartementen*

- Artikel 19 Bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016

- De regels van het bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016 worden gelezen overeenkomstig de onderstaande leden.

- 19.1 Artikel 6 Centrum – Lint

- De regels van artikel 6 Centrum - Lint worden als volgt gelezen:

- c. Aan lid 6.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt een nieuw sublid 6.6.3 toegevoegd:
6.6.3 Binnenplans afwijken t.b.v. gestapelde woningen groter dan 50m² GBO
Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde onder sublid 6.1.1 onderdeel h. ten behoeve van gestapelde woningen met dien verstande dat de gebruiksoppervlakte van de woning groter dan 50m² GBO bedraagt.

ONTWERPBESLUIT

▪ **Bestemmingsplan Oude Stad Zuidwest 2016**

Binnenplans afwijken – Tuin Onbebouwd en Monumentale boom

21.3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- het bepaalde in 21.3.1, 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
- het bepaalde in 21.3.1, indien een gunstige andere indeling van het bouwperceel aanwezig is en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden beperkt
- het bepaalde in 21.3.1 indien sprake is van patiobungalows
- het bepaalde in 21.3.1 indien het plan voorziet in een gezamenlijke (binnen)tuin van voldoende grootte

21.6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van het bepaalde in 21.6.1, indien zodanige maatregelen worden getroffen dat het voortbestaan van de betrokken houtopstand / boom wordt gewaarborgd. Als voorwaarde voor deze omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag een bomeneffectanalyse (BEA) van een onafhankelijk boomtechnisch adviesbureau eisen. Deze analyse wordt in elk geval vereist indien:

- er sprake is van de aanduiding 'monumentale boom'
- er gegronde vermoedens bestaan dat het bouwwerk of de bouwwerkzaamheden het voortbestaan van de betreffende boom of houtopstand/boom in gevaar kunnen brengen

▪ **Bestemmingsplan Tilburg, Parkeerregeling 2017**

Binnenplans afwijken - Parkeren

4.3 Afwijken van de regels

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het binnenplans afwijken van artikel 4.1 en 4.2 indien:

b. wordt voldaan aan de voorwaarden en vrijstellingsregels zoals neergelegd in de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017

<<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0855.BSP2017032-b001/Error.html>>.

Indien deze parkeernota gedurende de planperiode wordt gewijzigd dient te worden voldaan aan de desbetreffende wijzigingen.

- De aangevraagde activiteit is in strijd met het bestemmingsplan. De strijdigheid voor het bouwen van een nieuw hoofdgebouw kan niet worden opgelost door de toepassing van de daarin opgenomen regels voor binnenplans afwijken (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo). De activiteit is voor nieuwbouw ook 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 Wabo) niet mogelijk is. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning voor deze strijdigheid 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



Grote buitenplanse afwijking - Bouwen van een nieuw hoofdgebouw

Artikel 2.12 Wabo

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

3° in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

▪ **Planologisch oordeel**

Voor de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De gemeente heeft de ruimtelijke onderbouwing planologisch akkoord beoordeeld. Met de ruimtelijke onderbouwing is de goede ruimtelijke ordening aangetoond. De gemotiveerde integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de bijlagen van dit besluit.

▪ **Stedenbouwkundige oordeel**

Het plan is een afronding van de herontwikkeling die ooit aan de Gardiaanhof heeft plaatsgevonden. Er is hier toen een gesloten bouwblok ontstaan met een wand aan de Korvel, een wand aan de Gardiaanhof en een wand aan het park. Het bouwblok is nooit goed gesloten aan de oostzijde en nooit een goede afronding aan de oostkant van de wand aan het park geweest.

Er waren twijfels over de 3e laag, die is nodig voor de goede wandvorming aan het park, maar kan mogelijk effect hebben op de privacy van omliggende percelen.

Er heeft eerst een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Hieruit kwamen wel wat reacties en zorgen om de privacy (kleine opkomst, klein beetje bezwaar). De omgevingsdialoog gaf geen aanleiding om het plan substantieel aan te passen.

De derde laag is dan ook stedenbouwkundig akkoord om de wand/hoek naar het park beter af te maken en misschien een voorschot te nemen op de rest van de wandvorming langs het park (oost wand).

Conclusie

Het gebouw vormt een goede afronding van het gesloten bouwblok van de Gardiaanhof. Het maakt de wand/hoek naar het park beter af en neemt een voorschot op de rest van de wandvorming langs het park (oost wand).

▪ **Parkeren**

Er is een berekening van de parkeerbehoefte ingediend. De voorgestelde parkeeroplossing is onder voorwaarden akkoord. Kijk in de voorschriften wat dit voor u betekent.

▪ **Monumentale boom**

We vroegen de boomadviseur hierover om advies:

De boom valt buiten de invloedssfeer van de aanvraag. Een BEA is niet nodig. Bij eventueel gebruik van de openbare ruimte tijdens de realisatie mogen alleen de verharde delen worden gebruikt.

- De activiteit kan, gelet op het bovenstaande en het bepaalde artikel 2.12, lid 1, onder a sub 1 en 3 Wabo dan ook op deze grond worden verleend.

ONTWERPBESLUIT



VOORSCHRIFTEN

Handelen in strijd met ruimtelijke regels

Algemeen

- U bouwt en gebruikt het gebouw volgens de vergunning.

Specifieke voorwaarden

Aan dit besluit zijn de volgende specifieke voorwaarden verbonden:

Parkeren

- De gehuurde parkeerplaatsen moeten aantoonbaar worden ingezet voor de (toekomstige) bewoners van het vastgoedobject.
- U communiceert hierover met toekomstige bewoners, welke parkeerplaats bij welk appartement hoort en dat de bewoners geen parkeervergunning kunnen aanvragen.
- De locatie wordt op de BROP-lijst geplaatst (nulvergunningen/POET-lijst).
- Toekomstige bewoners komen niet in aanmerking voor een gemeentelijk parkeerproduct.
- Alleen voetgangers en fietsers mogen gebruik maken van de poort-toegang tot het perceel.

Monumentale boom

Bij eventueel gebruik van de openbare ruimte bij de realisatie mogen alleen de verharde delen worden gebruikt.

ONTWERPBESLUIT



DOCUMENTEN

De volgende gewaarmerkte documenten maken onderdeel uit van het besluit:

- Gewaarmerkt~v_bpo_Overig stuk~toelichting architect
- Gewaarmerkt~v_Constructietekening
- Gewaarmerkt~v_Berekening~statische berekening~01-12-2022
- Gewaarmerkt~v_bpo_Overig stuk~berekening parkeerbehoefte
- Gewaarmerkt~v_bpo_Overig stuk~bezonningsstudie~18-10-2022
- Gewaarmerkt~v_bpo_Overig stuk~bewonersbrief
- Gewaarmerkt~v_bpo_Overig stuk~verslag~ informatieavond omwonenden
- Gewaarmerkt~v_bpo_Aanvraag~publiceerbaar
- Gewaarmerkt~v_Rapport~bouwbesluittoetsing~22-12-2022
- Gewaarmerkt~v_Berekening~capaciteit voor waterberging
- Gewaarmerkt~v_Rapport~verkennend bodemonderzoek
- Gewaarmerkt~v_Tekening~plattegrond, fundering en details_techisch blad
- Gewaarmerkt~v_20231030_toets riolering en water Gardiaanhof 80 tilburg
- Gewaarmerkt~v_Rapport~ruimtelijke onderbouwing~18-01-2024
- Gewaarmerkt~v_Tekening~gevels, plattegronden, doorsneden, situatie~31-01-24
- Gewaarmerkt~v_brandweeradvis VRMWB2023-008736
- Gewaarmerkt~v_Bodemadvies
- Gewaarmerkt~v_Overeenkomst~huurcontract parkeren~25-03-2024
- Gewaarmerkt~v_Tekening~situatietekening parkeren~04-03-2024
- Gewaarmerkt~v_v_bpo_Tekening~overzicht nieuwe situatie

ONTWERPBESLUIT

Avolve Software (LCT)

2nd & 3rd Floors, Northgate House
Upper Borough Walls
Bath, BA1 1RG, UK



Redaction Report

Document Filename : Ontwerpbesluit.pdf

Redactions

Article	Category	Id	Description
Art. 5.1 lid 2 onderdeel e Woo		23,22	N/A