



WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT
Besluit omgevingsrecht(vergunning)

Gemeente	: Tilburg	Datum	10 september 2018
		Kenmerk	Z-HZ_WABO-2018-02195

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

Het college van Tilburg heeft op 15 juni 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een verzorgingstehuis voor dementerende patienten. Het betreft de Bosscheweg 33 te Berkel-Enschot, de aanvrager is:

Naam Sorghuys Tilburg B.V.

ONTWERPBESLUIT

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

- 1 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;
- 2 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,

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Regeling omgevingsrecht

Documenten

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

Namens het college,

Theo de Bruin
Manager Vergunningen

ONTWERPBESLUIT



Bent u het niet eens met het voorgenomen besluit? De aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken liggen met ingang van de dag na bekendmaking gedurende zes weken ter inzage. Deze zijn alleen digitaal in te zien 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 de heer John Jansen, telefoonnummer 013-5428250 (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.

ONTWERP BESLUIT



INHOUDSOPGAVE ONTWERPBESLUIT

Wabo

Gemeente Tilburg

Datum 10 september 2018

Kenmerk Z-HZ_WABO-2018-02195

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

PROCEDUREEL	Wabo		4
OVERWEGINGEN	(ver) bouwen van een bouwwerk		5
VOORSCHRIFTEN	(ver) bouwen van een bouwwerk		6
OVERWEGINGEN	Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening		8

ONTWERPBESLUIT



PROCEDUREEL		Wabo	
Gemeente	: Tilburg	Kenmerk	Z-HZ_WABO-2018-02195

Gegevens aanvrager

Op 15 juni 2018 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van

Naam : Sorghuys Tilburg B.V.

Projectbeschrijving

De aanvraag waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: realiseren van een verzorgingstehuis voor dementerende patienten. 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 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;
2. 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;

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 Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze 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.

ONTWORPEN BESLUIT

**OVERWEGINGEN****(ver) bouwen van een bouwwerk**

Gemeente Tilburg

Kenmerk Z-HZ_WABO-2018-02195

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:

- Er hoeft niet getoetst te worden aan de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening. Ter plaatse geldt een bestemmingsplan
- De activiteit wordt in beginsel geweigerd op grond van 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 20 juni 2018 voorgelegd aan de Omgevingscommissie Tilburg. Deze heeft het volgende advies uitgebracht:
Voldoet onder voorwaarde

" De commissie brengt een positief advies uit over het gewijzigde voorstel. Met de nu voorgestelde belijning, gevelbanden en dakrand beeindiging wordt een voldoende inpassing c.q. aansluiting bereikt. De commissie adviseert de steenkeuze nog nader te bestuderen. Met de nu voorgestelde kleuren vervreemd de uitbreiding zich nog enigszins van het hoofdgebouw. De exacte kleurstelling luistert nauw. De commissie stelt de voorwaarde dat de gevelstenen (of referentiebeelden daarvan) ter beoordeling worden voorgelegd. Ze geeft in overweging met oranje/rood en rood/bruin te werken. "

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.

GOEDKEURDE BESLUIT



VOORSCHRIFTEN

(ver) bouwen van een bouwwerk

Algemeen

- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente Tilburg
- Het college kan de vergunning intrekken als niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning met de bouw wordt begonnen, of wanneer de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen (artikel 2.33 lid 2 Wabo)
- Meld minimaal twee dagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente dat de bouw start (artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012). Ga hiervoor naar www.tilburg.nl/bouwen/ en kies voor 'Melden bouw'
- Meld tenminste op de dag van beeindigen 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 (WBDO) rust;
 - de thermische isolatie in de spouw van wanden, alsmede van de thermische isolatie in andere besloten constructies;
- De omgevingscommissie een positief advies uit. Zij stelt daarbij de voorwaarde dat De gevelstenen (of referentiebeelden daarvan) ter beoordeling worden voorgelegd. Ze geeft in overweging met oranje/rood en rood/bruin te werken

De volgende werkzaamheden moeten gedurende 1 dag na het tijdstip van melden zichtbaar blijven voor controle:

- de wapening van een te storten bouw onderdeel.

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

- de statische berekening en tekeningen van de fundering en begane grondvloer,
- de statische berekening en tekeningen van de verdiepingsvloeren,
- de statische berekening en tekening van de dakvloer,
- de werkplaatstekeningen van de staalconstructie incl. detailberekeningen

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

ONTWIKPUBBESLUIT

[Handwritten signature]



GEMEENTE TILBURG

Riolering

De gemeente Tilburg stelt voor het krijgen van een riolaansluiting voorwaarden, deze staan in de bij dit besluit behorende 'notitie stedelijk water' van 20 juli 2016

Voor meer informatie kunt u mailen naar riolen@tilburg.nl of bellen naar 013 542 86 96.

OM WERKBLAD

J



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

Gemeente Tilburg

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2018-02195

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:

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Enschoot 2008 en de bestemming Wonen. De aanvraag is in strijd met zowel de gebruiks- als de bouwregels van deze bestemming. Bovendien geldt dat deze strijdigheid niet kan 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 een 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.

De voorwaarde zoals gesteld in de gewijzigde omgevingsvergunning met nummer Z-HZ_WIJ-2017-02616 (zie bijlage V_Z-HZ_WIJ-2017-02616 Landschapswaarden_Bosscheweg en V_Z-HZ_WIJ-2017-02616 realiseren verzorgingstehuis) zijn onverminderd van toepassing:

- Er mag pas gebruik worden gemaakt van de omgevingsvergunning indien de afgesproken tegenprestatie voor de kwaliteitsverbetering van het landschap, benodigd op basis van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant, is voldaan
- Ter plaatse van de aanduiding landschapswaarden (opgenomen als bijlage bij deze omgevingsvergunning) dient de bestaande bomenstructuur in stand te worden gehouden
- Het is verboden om de gronden in het zuiden van het perceel, zijnde tot en met 10 meter vanuit de perceelgrens en opgenomen als afbeelding 6 in de ruimtelijke onderbouwing, te gebruiken voor gewasbescherming gevoelige (woon)functies

aan de wettelijke bepalingen



DOCUMENTEN

De volgende gewaarmerkte documenten maken onderdeel uit van het besluit

- Gewaarmerkt~V_Tekening~gebruiksfuncties verdieping;
- Gewaarmerkt~V_Overig stuk~constructie sloopplan;
- Gewaarmerkt~V_Tekening~plattegronden;
- Gewaarmerkt~V_Overig stuk~kleuren en materialenstaat,
- Gewaarmerkt~V_Aanvraag~publiceerbaar,
- Gewaarmerkt~V_Tekening~situatie~nieuw;
- Gewaarmerkt~V_Tekening~aanduiding sloopwerk,
- Gewaarmerkt~V_Tekening~gebruiksfuncties zolder;
- Gewaarmerkt~V_Overig stuk~bouwbesluit,
- Gewaarmerkt~V_Rapport~akoestisch onderzoek,
- Gewaarmerkt~V_Tekening~plattegronden, gevels en doorsneden~nieuw,
- Gewaarmerkt~V_Tekening~plattegronden, gevels en doorsneden~bestaand;
- Gewaarmerkt~V_Tekening~gebruiksfuncties bgg,
- Gewaarmerkt~V_Overig stuk~afmetingen;
- Gewaarmerkt~V_Tekening~principedetails metselwerk;
- Gewaarmerkt~V_Tekening~plattegrond~uitgangspunten schetsen,
- Gewaarmerkt~V_Overig stuk~constructie uitgangspunten;
- Gewaarmerkt~V_Tekening~situatie~bestaand,
- Gewaarmerkt~V_Rapport~akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï;
- Gewaarmerkt~V_Rapport~PvE,
- Gewaarmerkt~V_Rapport~ruimtelijke onderbouwing,
- Gewaarmerkt~V_Tekening~doorsneden A t/m F,
- Gewaarmerkt~V_Rapport~beoordeling brandveiligheid verbouwing,
- Gewaarmerkt~V_Tekening~plattegrond~bgg, verdieping en zolder,
- Gewaarmerkt~V_Tekening~doorsneden G, H en J;
- Gewaarmerkt~V_Tekening~plattegrond brandveiligheid~bgg, verdieping en zolder,
- Gewaarmerkt~V_Tekening~overzicht brandcompartimenten;
- Gewaarmerkt~V_20160316 ontwerpbeschikking_HW_Bosscheweg 33 - 2018;
- Gewaarmerkt~V_Overig stuk~ Brandveiligheid verbouwing Bosscheweg 33;
- Gewaarmerkt~V_Advies Brandweer
- Gewaarmerkt~V _notitie stedelijk water
- Gewaarmerkt~V _Z-HZ_WIJ-2017-02616 realiseren verzorgingstehuis
 - Gewaarmerkt~ V_Z-HZ_WIJ-2017-02616 Landschapswaarden_Bosscheweg

ONTWERP BESLUIT

7



ontwerpbeschikking het realiseren van een verzorgingstehuis voor dementerende patiënten aan de Bosscheweg 33 te Berkel-Enschot

Burgemeester en wethouders van Tilburg maken bekend dat zij voornemens zijn omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te verlenen voor de volgende activiteiten

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo),
- Het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2 1, lid 1, sub c Wabo);

Inzake het realiseren van een verzorgingstehuis voor dementerende patiënten aan de Bosscheweg 33 te Berkel-Enschot (Z-HZ_WABO-2018-02195)

Terinzagelegging

De ontwerpbeschikking (inclusief ruimtelijke onderbouwing) ligt van maandag 17 september 2018 tot en met maandag 29 oktober 2018 ter inzage.

De ontwerpbeschikking (inclusief ruimtelijke onderbouwing) is gedurende de genoemde termijn te bekijken op www.ruimtelijkeplannen.nl en inclusief vergunningstukken te downloaden op www.tilburg.nl/omgevingsvergunningen (planidentificatienummer NL IMRO 0855 OGV2018004).

Zienswijzen ontwerpbeschikking

Tijdens de periode van terinzagelegging kan eenieder - bij voorkeur schriftelijk - zienswijzen over de ontwerpbeschikking naar voren brengen. De zienswijzen kunnen worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Tilburg, t.a.v. procesbureau omgevingsvergunningen, postbus 90155, 5000 LH te Tilburg. In deze periode kunnen ook zienswijzen mondeling worden ingebracht. Hiervoor kunt u telefonisch een afspraak maken met de heer J. Jansen op telefoonnummer 013-542 82 50 (tussen 9.00 en 13.00 uur).

Zienswijzen ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder

Voor het plan is tevens een ontheffing inzake hogere grenswaarden, als bedoeld in de Wet geluidhinder, noodzakelijk. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere grenswaarden ligt eveneens gedurende de genoemde termijn ter inzage.

Belanghebbenden kunnen, gedurende de genoemde termijn, schriftelijk of mondeling hun zienswijzen over het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder indienen. Een schriftelijke zienswijze kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders, afdeling Ruimte, Postbus 90155, 5000 LH te Tilburg, onder vermelding van "Zienswijze ontwerpbesluit hogere grenswaarden". Als u uw zienswijze mondeling wilt indienen, kunt u hiervoor een afspraak maken met de behandelend ambtenaar. Ook is het mogelijk om via

Wij maken u erop attent dat tegen de uiteindelijke beschikking slechts beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden, die een zienswijze naar voren hebben gebracht tegen de thans aan de orde zijnde ontwerpbeschikking.

Tilburg, 10 september 2018

ONTWERP BESLUIT