



VERZONDEN 18 APR. 2019

WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT
Besluit omgevingsrecht(vergunning)

Gemeente : Tilburg

Datum : 18 april 2019

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2018-01781

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

Het college van Tilburg heeft op 18 mei 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van 12 appartementen ten behoeve van de huisvesting, woon- en werkruimten, voor creatieve ondernemers. Het betreft de Hendrik van Tulderstraat 4 te Tilburg, de aanvrager is:

Naam : FLS vastgoed B.V.

BESLUIT

Het college besluit dat de vergunning voor de volgende activiteiten wordt toegekend **onder voorwaarden** (zie hoofdstuk voorschriften):

1. het (ver-) bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo, getoetst aan de in artikel 2.10 Wabo opgenomen weigeringsgronden
2. het handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, getoetst aan de in artikel 2.12 Wabo opgenomen weigeringsgronden

Procedure

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

Bijgevoegde documenten

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

Namens het college,


Theo de Bruin
Manager Vergunningen

COLLEGE BESLUIT



INHOUDSOPGAVE BESLUIT

Wabo

Gemeente : Tilburg

Datum : 16 april 2019

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2018-01781

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

PROCEDUREEL	Wabo	3
OVERWEGINGEN	(ver) bouwen van een bouwwerk	4
VOORSCHRIFTEN	(ver) bouwen van een bouwwerk	6
OVERWEGINGEN	Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening.....	9
DOCUMENTEN		10

COLLEGE BESLUIT



PROCEDUREEL

Wabo

Gemeente : Tilburg

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2018-01781

Gegevens aanvrager

Op 18 mei 2018 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Naam : FLS vastgoed B.V.

Projectbeschrijving

De aanvraag waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: voor het verbouwen van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van 12 appartementen tbv de huisvesting, woon- en werkruimten, voor creatieve ondernemers aan de Hendrik van Tulderstraat 4 in Tilburg.

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

Procedure en zienswijze

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Wij hebben eenieder op grond van artikel 4:8 Awb de gelegenheid geboden om binnen 6 weken zienswijzen naar voren te brengen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Het ontwerpbesluit wordt daarom ongewijzigd vastgesteld.

De bijbehorende ontwerp- verklaring van geen bedenkingen van de Raad wordt ook ongewijzigd omgezet naar een definitieve verklaring van geen bedenkingen van de Raad.

COLLEGE BESLUIT



OVERWEGINGEN

(ver) bouwen van een bouwwerk

Gemeente : Tilburg

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2018-01781

Vanuit het toetsingskader (artikel 2.10 Wabo) dat betrekking heeft op de activiteit '(ver)bouwen van een bouwwerk' zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Hierbij overwegende:

- Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften in het Bouwbesluit 2012. Hierdoor hoeft de vergunning voor deze activiteit niet geweigerd te worden op grond van artikel 2.10 lid 1 sub a Wabo.
- Er hoeft niet getoetst te worden aan de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening. 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 10 oktober 2018 voorgelegd aan de Omgevingscommissie Tilburg. Deze heeft het volgende advies uitgebracht:
Voldoet onder voorwaarde

"De commissie is positief over het hergebruik van de bestaande school. Het concept met de woonateliers als bijzondere gebruiksvorm spreekt aan. Het gebouw leent zich hiervoor goed en is waardevol voor het verhaal van de stad en voor de buurt. De intenties en de ambities voor het hergebruik worden onderschreven."

Met betrekking tot de nieuwbouw heeft de commissie meerdere modellen in een eerder stadium beoordeeld. Mede gelet op de planologische bouw mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan had de commissie de voorkeur voor een rechthoekig model dat zo rustig en eenduidig mogelijk wordt vormgegeven (verbonden met een tussenlid met de school). In materiaal en kleur wordt aansluiting gecreëerd met de bestaande bebouwing en de context. Het ontwerp heeft gedurende het ontwerpproces steeds aan kracht en kwaliteit gewonnen en voldoet aan redelijke eisen van welstand op toetsingsniveau 2 (Welstandsnota 2017). Een voldoende kwaliteit is de norm. Eveneens wordt voldaan aan de criteria voor planmatige clusterbebouwing (paragraaf 10.2.4.). Er is voldoende samenhang met de belendingen (sub 1) en het T blok mag enigszins contrasteren met de bestaande omgeving (sub 5/6). Daarnaast biedt sub 7 ruimte voor een zelfstandige benadering.

COLLEGE BESLUIT



De commissie brengt in navolging op de eerdere adviezen een positief advies uit over het ontwerp (nieuwbouw, blok T, hergebruik schoolgebouw). Zij stelt daarbij de voorwaarde dat materiaal -en kleurmonsters nog ter beoordeling worden voorgelegd (metselwerk, huid bovenste etage nieuwbouw en materialisering T blok). "

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.

COLLEGE 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 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.

Drie weken vóór de start van het werk moeten de volgende onderdelen voor de nieuwbouw appartementen nog worden ingediend:

- a. - een definitieve tekening van het verloop van riolering en hemelwaterafvoeren inclusief dimensies, alsmede een onderbouwing d.m.v. een capaciteitsberekening van de gekozen dimensies.
- b. - het [bouw]veiligheidsplan, met daarin gegevens met betrekking tot de bouwplaatsinrichting, de bouwmethodiek en materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen, een monitoringsplan, en indien van toepassing, gegevens met betrekking tot de bouwput en bemaling, e.e.a. volgens het Bouwbesluit, hoofdstuk 8.
- c. - gegevens over de gebouwgebonden veiligheidsvoorzieningen ten behoeve van veilig onderhoud.
- d. - een rapport geotechnisch grondonderzoek, naar aanleiding van het maken van voldoende extra sonderingen, een definitief funderingsadvies, alsmede de definitieve constructieve gegevens van de fundering.
- e. - een opgave van de thermische eigenschappen van de toe te passen glassoorten en een onderbouwing van de Rc-waardes van de buitenschil (dak);

COLLEGE BESLUIT



- f. - een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem, gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit. Het onderzoeksrapport inzake de gesteldheid van de bodem mag niet ouder zijn dan 5 jaar. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met bodeminformatiepunt.

Ter plaatse van de te slopen gedeelten (2) en direct daar omheen dient na sloop een asbestbodemonderzoek conform de NEN 5707 te worden uitgevoerd. Het (deels) te slopen pand bevat asbest. Zowel bouwen als slopen worden gezien als potentieel bodembedreigende activiteiten. Tijdens de bouw kan door allerlei bewerkingen van asbesthoudende materialen wel asbest in de bodem zijn geraakt. Mogelijk puinhoudende grond bevat in potentie asbest en dient te worden onderzocht als er sprake is van ondefinieerbaar puin (zie NEN 5707). Mede gelet op de toekomstige bestemming dient de bodem ter plaatse van beide sloopvlakken ná sloop tevens conform de NEN 5740 te worden onderzocht.

Nadere in te dienen gegevens

Gegevens die nog niet zijn ingediend moeten 3 weken voor het uitvoeren van het desbetreffende onderdeel ter goedkeuring worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende gegevens:

- de definitieve gegevens en bescheiden over zelfsluitende deuren, spreekinstallaties, signaalvoorzieningen en deuropeners, ter voorkoming van veel voorkomende criminaliteit.
- de constructiegegevens van de vloerafcheidingen [algemene sterkte en stijfheid en de verbindingen aan de onderliggende constructies.] - de constructiegegevens van de roostertreden, inclusief detaillering en bevestigingsmiddelen.
- de tekeningen van de constructie van de bestaande en nieuwe toestand van de bestaande bouw, inclusief maatvoering en evt. legenda, van B&B Bouwadvies
- de constructieve gegevens van de dakplaten Isobouw Slimfix, inclusief detaillering en bevestigingsmiddelen
- de constructieve gegevens van de breedplaatvloeren [1e en 2e verdiepingsvloer en dakvloer]
- de constructieve gegevens van de prefab galerijplaten, trappen en betonlateien
- de constructieve gegevens van blok T;
- van de gevels met zinken gevelbekleding dient een detailtekening te worden overgelegd waaruit de constructieve opbouw van deze gevels blijkt tbv brandveiligheid. Deze detailtekening dient ter beoordeling bij het bevoegd gezag te worden ingediend.
- Van de aansluiting van brandwerende constructies (bijvoorbeeld de aansluiting van brandwerende wanden met brandwerend plafonds) dient een detailtekening te worden overgelegd waaruit de opbouw van deze aansluitingen blijkt. Deze detailtekening dient ter beoordeling bij het bevoegd gezag te worden ingediend.

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

COLLEGE BESLUIT



Uiterlijk bij oplevering van de bouwactiviteit en ten minste voor de ingebruikname van het bouwwerk worden de volgende gegevens overlegd respectievelijk de voorzieningen getroffen:

- Van de zinken gevelbekleding (Nedzink Nova Composite) dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat het voldoet aan brandklasse D.
- De noodzakelijke brandveiligheidsvoorzieningen, zoals WBDBO van brandscheidingen, brandwerendheid bouwconstructies m.b.t. bezwijken, zelfsluitendheid van deuren en de aanwezigheid van rookmelders conform NEN 2555, dienen te worden uitgevoerd zoals weergegeven in Bijlage C van het door B&B Bouwadvies opgestelde rapport "Toetsing Bouwbesluit" met werknummer 18010 Verbouw d.d. 18-07-2018.

Uitzetten van de kavelgrenzen

Grenst uw kavel of gebouw aan een gemeentelijk perceel? Nadat de melding 'start bouw' is doorgegeven, komt een landmeter langs om de kavelgrenzen en/of kadastrale grenzen ten opzichte van het (toekomstig-) openbaar gebied uit te zetten. Aan de hand van deze grenzen kunt u de precieze locatie van uw bouwwerk bepalen.

Riolering

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

COLLEGE BESLUIT



OVERWEGINGEN Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening

Gemeente : Tilburg

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2018-01781

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 Oude Stad Noordwest 2016.

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

- De aangevraagde activiteit is in strijd met artikel 9.1.1 van het bestemmingsplan. Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn namelijk geen woningen toegestaan. 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 afwijken (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2) niet mogelijk is. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing. De gemotiveerde integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in de bijlage van dit besluit. De activiteit kan, gelet op het bovenstaande en het bepaalde artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 Wabo dan ook op deze grond worden verleend.

COLLEGE BESLUIT



DOCUMENTEN

De volgende gewaarmerkte documenten maken onderdeel uit van het besluit:

- Gewaarmerkt~20190111 ontwerpbeschikking hogere grenswaardebesluit Hendrick van Tulderstraat-4;
- Gewaarmerkt~v_2018-08-29 HvTulderstraat 4 voorwaarden riool;
- Gewaarmerkt~v_Aanvraag~publiceerbare;
- Gewaarmerkt~v_Advies Brandweer~29-aug-2018;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~statistische~verbouw~23-mei-2018;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~Bijlage 1 RO- Verkennend bodemonderzoek;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~Bijlage 2 RO- Quickscan flora en fauna;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~Bijlage 3 RO- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~Bijlage 4 RO - Verslag informatieavond;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~geluidwering gevels;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~resultaten grondonderzoek~versie 1~12-mrt-2018;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~Ruimtelijke onderbouwing 03012019;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~toetsing bouwbesluit~23-mei-2018;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~B-100~plattegrond begane grond nieuw~rev F~18-mei-2018;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~B-101~plattegrond 1e verdieping nieuw~rev F~18-mei-2018;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~B-102~plattegrond 2e verdieping nieuw~rev E~18-mei-2018;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~B-201~gevels nieuw~rev D~18-mei-2018;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~B-202~gevels nieuwbouw overzicht~rev C~18-mei-2018;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~B-300~doorsnede A-A~rev A~7-jun-2018;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~B-301~doorsnede B-B~rev A~7-jun-2018;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~B-302~doorsnede C-C~rev A~7-jun-2018;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~BTC101~fundering~bestaand~25-mei-2018;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~BTC102~constructie bgg vl.~bestaand~25-mei-2018;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~BTC103~constructie 1e verd.vl.~bestaand~25-mei-2018;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~BTC104~constructie 2e verd.vl.~bestaand~25-mei-2018;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~BTC105~dakconstructie~bestaand~25-mei-2018;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~doorsnede~D_D;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~gevels achter detail~nieuw;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~gevels voor detail~nieuw;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~gevels~bestaand;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~overzicht riolering~nieuw;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~overzicht~verbeelding~4-apr-2018;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~Plattegrond invulling Blokt;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~plattegrond~1e verd.~bestaand;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~plattegrond~2e verd.~bestaand;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~plattegrond~bgg~bestaand;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~plattegrond~bgg~sloop tbv nieuwbouw;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~Riolering bestaande bouw;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~situatie~bestaand;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~TOC101~fundering gewijzigd~25-mei-2018;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~TOC103~constructie 1e verd.vl. gewijzigd~25-mei-2018;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~TOC104~constructie 2e verdiepingsvloer gewijzigd~25-mei-2018;
- Gewaarmerkt~v_Situatietekening nieuw.

COLLEGE BESLUIT



**Kennisgeving beschikking
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Uitgebreide voorbereidingsprocedure**

Burgemeester en wethouders van Tilburg maken bekend dat zij in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunning verlenen met de 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;

Het betreft het verbouwen van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van 12 appartementen ten behoeve van de huisvesting, woon- en werkruimten, voor creatieve ondernemers aan de Hendrik van Tulderstraat 4 te Tilburg. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-HZ_WABO-2018-01781.

Het besluit en de bijbehorende stukken liggen met ingang van woensdag 24 april 2019 gedurende zes weken ter inzage. De stukken zijn in te zien op www.tilburg.nl/omgevingsvergunning.

Naar aanleiding van de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ontvangen.

Tegen de beschikking kan gedurende de hiervoor genoemde inzagetermijn beroep worden ingesteld door:

- Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.
- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerpbeschikking.
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.

De beschikking wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist. Het beroepsschrift en/of het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de rechtbank Zeeland-West-Brabant, team bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Voor meer informatie over de procedure en de eventuele bijkomende kosten verwijzen wij u naar www.rechtspraak.nl.

COLLEGE BESLUIT