



WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT

Besluit omgevingsrecht(vergunning)

Gemeente	: Tilburg	Datum	: 30 september 2021
		Kenmerk	: Z-HZ_WABO-2020-05352

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

Het college van Tilburg heeft op 30 december 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het ontwikkelen van 9 grondgebonden atelierwoningen. Het betreft de Stedekestraat 22, 22a t/m 22h (voorheen Stedekestraat 24) te Tilburg, de aanvrager is:

Naam : Kavel 69 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



Bent u het niet eens met het besluit? De aanvraag, de beschikking 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.

Dan kunt u binnen deze termijn gemotiveerd beroep instellen bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. U kunt ook digitaal het beroepschrift 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.

Het instellen van rechtstreeks beroep schorst de werking van onze beslissing niet. Daarvoor moet u een voorlopige voorziening vragen én verkrijgen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht.

Een dergelijk verzoek kan pas worden gedaan als het beroepschrift is ingediend.

COLLEGE BESLUIT



INHOUDSOPGAVE BESLUIT

Wabo

Gemeente : Tilburg

Datum : 30 september 2021

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2020-05352

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	7
OVERWEGINGEN	Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening	9
DOCUMENTEN		12

COLLEGE BESLUIT



PROCEDUREEL**Wabo****Gemeente** : Tilburg**Kenmerk** : Z-HZ_WABO-2020-05352

Gegevens aanvrager

Op 30 december 2020 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

Naam : Kavel 69 B.V.

Projectbeschrijving

De aanvraag waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: ontwikkeling van 9 grondgebonden atelierwoningen. 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;
2. het handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening.

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 4 maart 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 29 maart 2021. 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 dit geval is de termijn voor het nemen van het besluit opgeschort met 24 dagen.

COLLEGE BESLUIT



Procedure en zienswijze

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Wij hebben op 17 augustus 2021 de aanvraag gepubliceerd (artikel 3.10 Wabo). Het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken konden ingezien worden van maandag 16 augustus 2021 tot en met maandag 27 september 2021. Wij hebben eenieder op grond van artikel 4:7 en 4:8 Awb de gelegenheid geboden om binnen deze zes weken zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

COLLEGE BESLUIT



OVERWEGINGEN		(ver) bouwen van een bouwwerk	
Gemeente	: Tilburg	Kenmerk	: Z-HZ_WABO-2020-05352

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 3 maart 2021 voorgelegd aan de Omgevingscommissie Tilburg. Deze heeft het volgende advies uitgebracht:
Voldoet onder voorwaarde

" De ontwerpstudie van februari 2021 ziet er veelbelovend uit. De commissie brengt een positief advies uit over de hoofdopzet. Het ontwerp betekent een kwaliteitsimpuls voor deze locatie. De commissie stelt de voorwaarde dat de verdere uitwerking nog ter beoordeling wordt voorgelegd en ze ziet graag ook het resultaat van het reinigen van de gevel tegemoet. "

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 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;
 - 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.

Inwerkingtreding activiteit '(ver) bouwen van een bouwwerk'

Andere vergunningsstelsel hebben invloed op de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning.

- Voor de bouwlocatie bestaat een redelijk vermoeden dat sprake is van ernstige bodemverontreiniging. De vergunning voor de activiteit '*(ver-)bouwen van een bouwwerk*' treedt op grond van artikel 6.2c Wabo niet in werking, zolang:
 - a. Op grond van de Wet bodembescherming niet is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en waarvan spoedige sanering noodzakelijk is. Dit dient op basis van een onderzoek conform de NEN 5740, of NTA 5725 bij een nader onderzoek te worden bepaald.
 - b. Er niet is ingestemd met een saneringsplan en het desbetreffende besluit niet in werking is getreden, of,
 - c. Er geen melding van een voornemen tot sanering in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS melding) is gedaan en de bij of krachtens artikel 39b, lid 3 van de Wet bodembescherming gestelde termijn is verstreken.

COLLEGE BESLUIT



Op de locatie Stedekestraat 24 te Tilburg is een actualisatie van het bodemonderzoek nodig. Wij stemmen in met de vergunningverlening onder voorwaarde dat er pas gestart mag worden met bouwen na goedkeuring van betreffend bodemonderzoek (geen verontreiniging die leidt tot humane risico's). Het geactualiseerde bodemonderzoek dient te voldoen aan de NEN 5740 en dient te worden uitgevoerd door een erkend adviesbureau. Erkend in de zin van door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit (SIKB BRL-gecertificeerd).

Specifieke voorwaarden

Aan dit besluit zijn de volgende specifieke voorwaarden verbonden:

1. Er moet worden voldaan aan de voorwaarden uit het advies van de omgevingscommissie van d.d. 3 maart 2021;
2. Er moet worden voldaan aan de voorwaarden uit het soortenmanagementplan voor gebouw bewonende soorten (voorzieningen aanbrengen in de nieuwbouw en werken volgens ecologisch werkprotocol).
3. De volgende stukken dienen uiterlijk 3 weken voor start bouw via het OLO ter goedkeuring te worden ingediend:
 - Bodemonderzoek (geen verontreiniging die leidt tot humane risico's). Het geactualiseerde bodemonderzoek dient te voldoen aan de NEN 5740 en dient te worden uitgevoerd door een erkend adviesbureau. Erkend in de zin van door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit (SIKB BRL-gecertificeerd).

Nadere voorschriften

De volgende stukken dienen uiterlijk 3 weken voor uitvoering, voorzien van de accordering op constructieve uitgangspunten door de hoofdconstructeur, via het OLO ter goedkeuring te worden ingediend:

- Berekeningen en tekeningen ALLE constructieve prefab onderdelen.

Melding sloop (slopen en/of asbest verwijderen)

Controleer of u een sloopmelding in moet dienen via www.omgevingsloket.nl naast uw aanvraag voor omgevingsvergunning.

In het Bouwbesluit 2012 (artikel 1.26) staat dat een sloopmelding nodig is als meer dan 10 m³ sloopaafval vrij komt en/of als asbest aanwezig is.

Is uw pand gebouwd voor 1994? Het gebouw is uit de periode medio 1906 (bag infogis), dan moet u altijd een asbestinventarisatie uit laten voeren. Een gecertificeerd bedrijf moet het rapport opstellen. U moet minimaal 4 weken voor aanvang van de sloop een sloopmelding indienen. U dient de melding in via het omgevingsloket (www.omgevingsloketonline.nl).

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-2020-05352

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 bestemmingsplannen "Theresia-Loven-Besterd 2016" en "Tilburg, Parkeerregeling 2017":

Artikel 20.2.2 Hoofdgebouwen - Theresia-Loven-Besterd 2016

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende algemene regels:

- g. de maximale bouwhoogte bedraagt 11m, tenzij een andere bouwhoogte is aangeven;
- h. 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 aangegeven.

Op de verbeelding is een maximale bouwhoogte van 8 meter aangegeven. Gevraagd is een goot- en bouwhoogte van 9,1 meter.

Artikel 20.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen - Theresia-Loven-Besterd 2016

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en in het erf worden gebouwd, met dien verstande dat wanneer deze bouwwerken binnen het bouwvlak worden gebouwd, de afstand tot de (verlengde) voorgevel van het hoofdgebouw minimaal 3m moet bedragen;

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en in het erf worden gebouwd, met dien verstande dat wanneer deze bouwwerken binnen het bouwvlak worden gebouwd, de afstand tot de (verlengde) voorgevel van het hoofdgebouw minimaal 3m moet bedragen.

De vrijstaande berging ter plaatse van woning 9 ligt voor de voorgevel en dus niet op de vereiste 3m achter de voorgevel.

COLLEGE BESLUIT



Artikel 20.5.1 Strijdig gebruik - Theresia-Loven-Besterd 2016

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming wordt in elk geval gerekend:

- e. het splitsen van een (grondgebonden) woning in twee of meer zelfstandige woonruimten;

Er is hier sprake van een pand dat thans gebruikt wordt voor perifere detailhandel. Deze aanduiding rust ook op het perceel. Volgens het bestemmingsplan heeft het echter de hoofdfunctie wonen (grondgebonden woning). Dit pand wordt thans gesplitst in kleine grondgebonden woningen.

Het splitsen van een (grondgebonden) woning in twee of meer zelfstandige woonruimten, valt onder strijdig gebruik. Omdat het pand volgens het bestemmingsplan een woonfunctie betreft, waar tevens perifere detailhandel toegestaan is, is ook dit aan te merken als strijdig gebruik.

Artikel 25.3.1 Onbebouwd terrein bij woningen - Theresia-Loven-Besterd 2016

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.

De woningen 1 tot en met 6 en 9 hebben geen onbebouwd terrein grenzend aan de achtergevel. De woningen 7 en 8 hebben wel een onbebouwd terrein aansluitend op de achtergevel, echter heeft dit slechts een diepte van ca. 2,95 meter.

Artikel 4.1 Parkeren - Tilburg, Parkeerregeling 2017

- a. De gronden mogen enkel worden bebouwd of gebruikt onder voorwaarde dat ten behoeve van het parkeren of stallen van (motor)voertuigen in, op of onder het gebouw dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort in voldoende mate parkeergelegenheid aanwezig is.
- 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.

Er wordt niet voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Enkel het fiets parkeren wordt opgelost op eigen terrein.

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

COLLEGE BESLUIT



- De aangevraagde activiteit is in strijd met het bestemmingsplan "Theresia-Loven-Besterd 2016" en "Tilburg, Parkeerregeling 2017". Wij hebben onderzocht of er meegewerkt kan worden aan een binnenplanse- dan wel een kleine buitenplanse (kruimelgeval) afwijking. Aangezien het volume toeneemt kan het gebruik van het pand niet met een kruimel (artikel 4 lid 9 bijlage II van het Bor) vergund worden. Medewerking is alleen mogelijk door toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a onder 3 van de Wabo (grote buitenplanse afwijking).

Onder verwijzing naar de ruimtelijke onderbouwing, zijn wij bereid medewerking te verlenen aan genoemde afwijkingen door toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo. Daarbij wordt opgemerkt dat het project opgenomen wordt op de "0 vergunningen lijst". Dit betekent dat de toekomstige bewoners geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning binnen het plangebied.

COLLEGE BESLUIT



DOCUMENTEN

De volgende gewaarmerkte documenten maken onderdeel uit van het besluit:

- Gewaarmerkt~v_2021-07-09 voorwaarden riolering en water Stedekestraat 24;
- Gewaarmerkt~v_Aanvraag~publiceerbare Stedekestraat 24 te Tilburg;
- Gewaarmerkt~v_Advies~bodem Stedekestraat 24 te Tilburg;
- Gewaarmerkt~v_Advies~Brandweer Stedekestraat 24 te Tilburg;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~dimensioneren noodoverstorten Stedekestraat 24 te Tilburg;
- Gewaarmerkt~v_Berekening~statistische~29-03-2021 Stedekestraat 24 te Tilburg;
- Gewaarmerkt~v_Overig stuk~ontwerpboek Stedekestraat 24 te Tilburg;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~BB toets~30-03-2021 Stedekestraat 24 te Tilburg;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~Ecologische check~18-03-2021 Stedekestraat 24 te Tilburg;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~Veiligheidsplan Stedekestraat 24 te Tilburg;
- Gewaarmerkt~v_Rapport~Waterbergingsvoorstel Stedekestraat 24 te Tilburg;
- Gewaarmerkt~v_Ruimtelijke onderbouwing Stedekestraat 24 te Tilburg;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~constructie~blad K1~29-03-2021 Stedekestraat 24 te Tilburg;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~constructie~blad K2~29-03-2021 Stedekestraat 24 te Tilburg;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~constructie~blad K3~29-03-2021 Stedekestraat 24 te Tilburg;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~constructie~blad K4~29-03-2021 Stedekestraat 24 te Tilburg;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~principe detail, noodoverstort dak Stedekestraat 24 te Tilburg;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~Rioleringstekening Begane grond~05-07-2021 Stedekestraat 24 te Tilburg;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~situatie, doorsnede, plattegrond en gevel~bestaande Situatie Stedekestraat 24 te Tilburg;
- Gewaarmerkt~v_Tekening~totaaloverzicht~30-03-2021 Stedekestraat 24 te Tilburg.

COLLEGE BESLUIT