



## WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT

### Besluit omgevingsrecht(vergunning)

Gemeente : Tilburg

Datum : 24 november 2022

Kenmerk : Z-HZ\_WABO-2021-01033

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

Het college van Tilburg heeft op 9 maart 2021 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het nieuw bouwen van 13 appartementen. Het betreft de Veldhovenring 80a - Oude Langestraat 2 te Tilburg, de aanvrager is:

Naam : Goetlant 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 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](http://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 R. Bauwens, telefoonnummer: 06-50081359 (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 : 24 november 2022

Kenmerk : Z-HZ\_WABO-2021-01033

---

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  |
| VOORSCHRIFTEN | Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening ..... | 10 |
| DOCUMENTEN    | (ver)bouwen van een bouwwerk .....                              | 11 |

# ONTWERPBESLUIT



---

**PROCEDUREEL****Wabo**

---

**Gemeente** : Tilburg**Kenmerk** : Z-HZ\_WABO-2021-01033

---

**Gegevens aanvrager**

Op 9 maart 2021 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

**Naam** : Goetlant B.V.

**Projectbeschrijving**

De aanvraag waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: nieuw bouwen van 13 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. Bouw;
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 april 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 24 juni 2021, 20 augustus 2021 en 19 januari 2022. De termijn voor het nemen van het besluit is opgeschort tot de dag waarop de aanvraag (volledig) is aangevuld.

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.

# ONTWERPBESLUIT



De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit(en):

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.

# ONTWERPBESLUIT



---

OVERWEGINGEN

---

(ver) bouwen van een bouwwerk

Gemeente : Tilburg

Kenmerk : Z-HZ\_WABO-2021-01033

---

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 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.
- 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 25 mei 2022 voorgelegd aan de Omgevingscommissie Tilburg. Deze heeft het volgende advies uitgebracht:

**Voldoet**

" Met het deels gewijzigde voorstel is tegemoet gekomen aan het eerdere advies. Het totaalbeeld oogt rustiger en helderder. De commissie brengt een positief advies uit. "

Wij stemmen in met dit advies.

De vergunning voor deze activiteit wordt 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/](http://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/](http://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:

1. De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor de afstemming van de verkeersmaatregelen (RUV) en het veiligheidsplan;
2. Locatie specifieke voorwaarden m.b.t. bereikbaarheid, doorstroming en veiligheid verkeer. Indien de openbare ruimte nodig is voor het uitvoeren van de werkzaamheden, vraag dan tijdig toestemming aan:
  - o Verkeersmaatregelen (laten uitwerken in een verkeersplan);
  - o APV melding doen / APV vergunning aanvragen;
  - o Verkeersontheffing aanvragen indien van toepassing;
  - o Aanrijden van bouw materiaal en materieel dient met kleinere voertuigen te geschieden via de Oude Langestraat. Houdt rekening met beperkte draaicirkels.
  - o Er mag geen bouwkraan geplaatst worden of laden en lossen via de Veldhovenring plaatsvinden. Veldhovenring is een busroute welke onbelemmerd moet blijven.
  - o Riolaansluiting laten plaatsvinden in de Oude Langestraat.

ONTWERPBESLUIT



- o Rekening houden met bouwtermijn dat in 2023 de Veldhovenring wordt opengebroken ivm aanleg blauwe ader en herinrichting bovenbouw
- o In Juli wordt ivm Kermis de Besterdring afgesloten, toegankelijkheid van de bouw kan dan minder zijn, in september vindt de Tilburg Ten Miles plaats over de Veldhovenring.
- 3. Voor alle bovenstaande werkzaamheden gelden automatisch de eisen vanuit het V14 document.
- 4. Zie tevens bijgevoegde bijlagen "notitie uitleg procedure RUV – APV dd 18-1-2022" en "Randvoorwaarden tijdelijke verkeersmaatregelen V14";
- 5. In de nadere uitwerking van het bouwplan dient rekening gehouden te worden met het advies van de brandweer Midden- en West-Brabant, kenmerk DVR2021-113273 d.d. 30-06-2021.

#### **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:

- Het definitief Bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, conform de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid (<https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>).
- het funderingsplan incl. een funderingsadvies;
- de verdiepingsvloeren en het kapplan;
- de prefab beton elementen.

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

#### **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'.

# ONTWERPBESLUIT





---

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

---

**Gemeente**      : Tilburg**Kenmerk**      : Z-HZ\_WABO-2021-01033

---

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:
  - Theresia-Loven-Besterd 2016;
  - paraplubestemmingsplannen "Tilburg, Parkeerregeling 2017";
  - "Tilburg, Appartementen 2019";
  - "Tilburg, parapluplan detailhandel";
  - en "Tilburg, Terrasregels 2019".

Het plan is hiermee in strijd voor wat betreft gebruiksregels (realiseren van 13 appartementen) en bouwregels.

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 de hierboven genoemde bestemmingsplannen. 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 buitenplannen 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.

Integrale ruimtelijke onderbouwing samengevat:

*"De verhuizing van de Glascentrale biedt kansen voor een meer passende functie, om het gebied te vergroenen, een bijdrage te leveren aan de woningnood en om de aanblik in de Oude Langstraat een kwaliteitsimpuls te geven. Aan de ontwikkeling van het plan liggen stedenbouwkundige uitgangspunten ten grondslag. Het plan voldoet aan deze uitgangspunten.*

*Aangezien het initiatief stedenbouwkundig en planologisch wel goed inpasbaar is in de omgeving, gaat het om een wenselijk initiatief en wordt medewerking verleend. "*

# ONTWERPBESLUIT



---

|               |                                                           |
|---------------|-----------------------------------------------------------|
| VOORSCHRIFTEN | Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening |
|---------------|-----------------------------------------------------------|

---

Gemeente : Tilburg

Kenmerk : Z-HZ\_WABO-2021-01033

---

**Specifieke voorschriften**

1. Tenminste 6 parkeerplaatsen op de te realiseren parkeerplaats op het binnenterrein aan de Veldhovenring 80A dienen openbaar toegankelijk te worden gesteld;
2. Bij sloop en nieuwbouw dient te worden gewerkt conform de eisen van de gebiedsontheffing gebouw bewonende soorten. Hiervoor wordt o.a. verwezen naar het ecologisch werkprotocol in de bijlage.

ONTWERPBESLUIT



---

## DOCUMENTEN

---

De volgende gewaarmerkte documenten maken onderdeel uit van het besluit:

- Gewaarmerkt~v\_Aanvraag~publiceerbaar;
- Gewaarmerkt~v\_Overig stuk~technisch productblad;
- Gewaarmerkt~v\_BM-26157-220 Rapport~verkennend bodemonderzoek 01-2021;
- Gewaarmerkt~v\_Advies~Brandweer 30-06-2021;
- Gewaarmerkt~v\_B21 Tekening~bestaande situatie en bouwhistorie 20-08-2021;
- Gewaarmerkt~v\_B22 Tekening~plattegrond~bestaande en nieuwe situatie 19-08-2021;
- Gewaarmerkt~v\_2210632 Berekening~Beng~20-08-2021;
- Gewaarmerkt~v\_Rapport~checklist veilig onderhoud;
- Gewaarmerkt~v\_beoordeling aanbeveling bodem;
- Gewaarmerkt~v~bijlage SBVP com - Randvoorwaarden tijdelijke verkeersmaatregelen V13;
- Gewaarmerkt~v\_2210632 Rapport~MPG 07-09-2021;
- Gewaarmerkt~v\_242211b Rapport~bouwbesluittoets 18-01-2022;
- Gewaarmerkt~v~bijlage SBVP com - notitie uitleg procedure RUV - APV dd 18-1-2022;
- Gewaarmerkt~v\_UO-01 Tekening~plattegrond~nieuwe~situatie~variant 1 01-02-2022;
- Gewaarmerkt~v\_B14b Tekening~plattegronden~bouwbesluit 21-04-2022;
- Gewaarmerkt~v\_B17a Tekening~plattegronden~terreininrichting~situatie~nieuw 21-04-2022;
- Gewaarmerkt~v\_2022-04-26 voorwaarden riolering en water Veldhovenring 80 a.pdf;
- Gewaarmerkt~v\_bijlage SBVP com - Randvoorwaarden tijdelijke verkeersmaatregelen V14;
- Gewaarmerkt~v\_bijlage SBVP com - notitie uitleg procedure RUV - APV dd 18-1-2022;
- Gewaarmerkt~v\_B16 b Tekening~bouwplaatsinrichting~10-05-2022;
- Gewaarmerkt~v\_B11c Tekening~situatie, plattegronden en gevels 11-05-2022;
- Gewaarmerkt~v\_B13c Tekening~principe details11-05-2022;
- Gewaarmerkt~v\_B12c ekening~technische plattegronden en doorsneden 11-05-2022;
- Gewaarmerkt~v\_Ruimtelijke onderbouwing Veldhovenring 80A;
- Gewaarmerkt~v\_Ecologisch werkprotocol\_V02

# ONTWERPBESLUIT



## **ontwerpbesikking voor het bouwen van 13 appartementen aan de Veldhovenring 80a - Oude Langestraat 2 te Tilburg**

Burgemeester en wethouders van Tilburg maken bekend dat zij voornemens zijn omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende 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

Inzake het bouwen van 13 appartementen aan de Veldhovenring 80a - Oude Langestraat 2 te Tilburg, zaaknummer Z-HZ\_WABO-2021-01033.

### **Terinzagelegging**

De ontwerpbesikking ligt **van maandag 5 december 2022 tot en met maandag 16 januari 2023** ter inzage.

De ontwerpbesikking is gedurende de genoemde termijn te bekijken en inclusief vergunningstukken te downloaden op [www.tilburg.nl/omgevingsvergunningen](http://www.tilburg.nl/omgevingsvergunningen) (zie onder afhandeling omgevingsvergunning) (planidentificatienummer NL.IMRO.0855.OGV2022008).

### **Zienswijzen ontwerpbesikking**

Tijdens de periode van terinzagelegging kan eenieder - bij voorkeur schriftelijk - zienswijzen over de ontwerpbesikking 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 R. Bauwens op telefoonnummer 06 500 81 359 (tussen 9.00 en 16.00 uur).

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

Tilburg, 24 november 2022

# ONTWERPBESLUIT