

**WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT****Besluit omgevingsrecht(vergunning)****Gemeente** : Tilburg**Datum** : 28 mei 2025**Kenmerk** : Z-HZ_WABO-2022-04935**DIT BESLUIT, OF EEN KOPIE HIERVAN, MOET OP LOCATIE AANWEZIG ZIJN**

Het college van Tilburg heeft op 2 december 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een pand aan de Dr. Hub van Doorneweg 101 te Tilburg waarbij het na ingebruikname tijdelijk (10 jaar) in gebruik wordt genomen voor de huisvesting van arbeidsmigranten (logiesfunctie) en het kappen van 8 bomen. De aanvrager is:

Naam : HUB101 Vastgoed B.V.**BESLUIT**

Het college besluit dat de vergunning voor de volgende activiteiten onder voorwaarden toe te kennen (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;
3. het te vellen of te doen vellen van een houtopstand, als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 onder g van de Wabo, getoetst aan de in artikel 6 van bomenverordening Tilburg 2021 opgenomen weigeringsgronden.

Procedure

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en is de Wabo komen te vervallen. Volgens artikel 4.3 van de invoeringswet Omgevingswet blijft de Wabo, zoals die gold voor 1 januari 2024, van toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning die voor dat tijdstip is ontvangen. De aanvraag voor deze omgevingsvergunning is ingediend op 2 december 2022. Daarom is op deze aanvraag de Wabo nog van toepassing.

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.

Inwerkingtreding en tijdsduur van het besluit

De vergunning wordt met toepassing van artikel 2.23, eerste lid, van de Wabo, verleend voor een periode van 10 jaar. Deze termijn vangt aan bij de start van het strijdige gebruik. Vergunninghouder dient de aanvang van het strijdig gebruik te melden bij het college. Na deze periode moet het gebruik (huisvesten van arbeidsmigranten) gestaakt zijn en het bouwwerk moet in overeenstemming zijn gebracht met de van toepassing zijnde voorschriften (artikel 5.15 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht).



Beoordeelde documenten

De documenten waarop de beslissing is genomen zijn als bijlagen toegevoegd.

namens het college van burgemeester er wethouders,

dd.



INHOUDSOPGAVE BESLUIT

Wabo

Gemeente : Tilburg

Datum : 28 mei 2025

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2022-04935

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	12
VOORSCHRIFTEN	Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening	14
OVERWEGINGEN	Het vellen en doen vellen van een houtopstand	15
VOORSCHRIFTEN	Het vellen en doen vellen van een houtopstand	16



PROCEDUREEL**WABO**

Gemeente : Tilburg**Kenmerk** : Z-HZ_WABO-2022-04935

Gegevens aanvrager

Op 2 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 : HUB101 Vastgoed B.V.

Projectbeschrijving

De aanvraag waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- Het bouwen van een pand waarbij het na ingebruikname tijdelijk (10 jaar) in gebruik wordt genomen voor de huisvesting van arbeidsmigranten (logiesfunctie) en het kappen van 8 bomen.

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, 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;
3. het te vellen of te doen vellen van een houtopstand, als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 onder g van de Wabo, getoetst aan de in artikel 4 van de Bomenverordening Tilburg 2021 opgenomen weigeringsgronden.

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 2 december 2022. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

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 26 april 2023 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen. 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.

Procedure en zienswijze

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Wij hebben op 8 december 2022 de aanvraag gepubliceerd (artikel 3.10 Wabo).

Het ontwerpbesluit en het ontwerp verklaringen van geen bedenkingen heeft ter inzage gelegen van 19 februari 2024 tot en met 2 april 2024. Hier zijn 32 schriftelijke zienswijzen op ingediend.

De zienswijzen inclusief beantwoording hiervan is toegevoegd onder documenten en is benoemd als: 'Nota van zienswijzen'.

Wijzigingen van ondergeschikte aard ten opzichte van het ontwerpbesluit

Na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit is in het bouwplan een wijziging aangebracht: de afstand tot het hotel Ibis is aangepast. Zo schuift het gebouw qua situering 5,5 meter op richting de bestaande panden aan de Dr. Hub van Doorneweg 91-99 waar al huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt. Op deze wijze ontstaat er meer ruimte aan de zijde tussen het plangebied en de erfgrans van Ibis hotel (in de nieuwe situatie 7,5 meter, bij het ontwerpbesluit was dit 2 meter).

Door het opschuiven van het gebouw was het kappen van 4 bomen nodig. Hiervoor is een kapvergunning (kenmerk Z2024-00011322) verleend welke inmiddels onherroepelijk is. Er is een natuurcompensatieplan opgesteld (maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning) om de kap van de bomen te compenseren conform de Bomenverordening. Zo worden er twee ecologische verbindingzones gerealiseerd (zuid en oost). Hierin draagt de biodiverse gelaagdheid, van maaiveld naar heesters tot bomen, bij aan een balans in de ecosystemen. Deze zones bevorderen de biodiversiteit en ondersteunen gezonde ecosystemen.

Wij hebben deze wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbesluit op de volgende punten beoordeeld:

1. de aard en omvang van de wijzigingen, op zichzelf bezien en in relatie tot het bouwplan en de omgeving;
2. het al dan niet wijzigen van de uiterlijke verschijningsvormen van het bouwplan;
3. de ruimtelijke uitstraling van de wijzigingen.

Op basis van deze beoordeling zijn wij van oordeel dat de wijzigingen in het bouwplan ten opzichte van het ontwerpbesluit kunnen worden aangeduid als wijzigingen van ondergeschikte aard. Daarom kunnen deze wijzigingen worden opgenomen in dit besluit (zonder dat er een aangepast ontwerpbesluit opnieuw ter inzage hoeft te worden gelegd).

OVERWEGINGEN		(ver) bouwen van een bouwwerk	
Gemeente	: Tilburg	Kenmerk	: Z-HZ_WABO-2022-04935

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 21 december 2022 voorgelegd aan de Omgevingscommissie Tilburg. Deze heeft het volgende advies uitgebracht:

Voldoet onder voorwaarde

" In navolging op de vooradviezen brengt de commissie een positief advies. Gedurende het ontwerpproces is het plan aanzienlijk verbeterd. Het gebouw voegt zich qua schaal en verschijningsvorm goed in de reeks van gebouwen in deze zone. Het gebouw heeft een eigen karakteristiek terwijl er toch ook een goede relatie is met de architectuur (en belijning) van het buurpand. In vergelijking tot de vorige vergunningaanvraag is het volume smaller en dieper geworden. Dit komt de inpassing van het volume in het totaal ten goede en schaadt de verhoudingen in de gevels niet. De commissie brengt een positief advies onder de voorwaarden dat:

- *de detaillering van de randen/banden en materiaal- en kleurmonsters (via foto) nog ter beoordeling worden voorgelegd;*
- *van de dakinstallaties de omvang, locatie en uiterlijke verschijningsvorm ter beoordeling wordt voorgelegd (incl. zichtlijnen gezien vanuit de openbare ruimte). De commissie vraagt de installaties (minimaal) op de geveltekeningen en doorsneden te verwerken om een goede beoordeling mogelijk te maken. "*

Na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit is het bouwplan aangepast: het gebouw is 5,5 meter opgeschoven richting de bestaande panden aan de Dr. Hub van Doorneweg 91-99 waar al huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt. Door de aangepaste situering is het bouwplan op 12 maart 2025 opnieuw voorgelegd aan de Omgevingscommissie Tilburg:

Akkoord onder voorwaarden

“De commissie heeft eerder een positief advies uitgebracht op het plan. De positie van het gebouw is ten opzichte het eerdere plan licht gewijzigd. Na deze verschuiving is het volume nog steeds stedenbouwkundig en landschappelijk goed ingepast. De geveluitwerking is ongewijzigd, en derhalve nog steeds akkoord. De eerdere voorwaarden blijven behouden.

De commissie brengt derhalve opnieuw een positief advies uit, onder voorwaarden dat:

- *de detaillering van de randen/banden en materiaal- en kleurmonsters (via foto) nog ter beoordeling worden voorgelegd.*
- *van de dakinstallaties de omvang, locatie en uiterlijke verschijningsvorm ter beoordeling wordt voorgelegd (incl. zichtlijnen gezien vanuit de openbare ruimte). De commissie vraagt de installaties (minimaal) op de geveltekeningen en doorsneden te verwerken om een goede beoordeling mogelijk te maken.*

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.

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.

Specifieke voorwaarden

Aan dit besluit zijn de volgende specifieke voorwaarden verbonden:

Bodem

De Gemeente Tilburg stelt voorwaarden voor bodem zoals opgenomen door de specialist Natuur, Ruimte en Ondergrond 'Advies~bodem' welke is bijgevoegd als gewaarmerkt stuk.

Water en Riolering

De Gemeente Tilburg stelt voorwaarden voor riolering en water zoals opgenomen in het advies van de specialist Stedelijk Water 'Advies gemeentelijke riolering d.d.10-3-2025' welke is bijgevoegd als gewaarmerkt stuk.

Brandveiligheid

Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld door de specialist Brandweer Midden- en West-Brabant. Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar het schrijven

'v_Advies~Brandweer~13-06-2023' welke is bijgevoegd als gewaarmerkt stuk.

- *Bouwbesluit Artikel 2.94a en b:*

Ook de ventilatiekanalen dienen aan de eis m.b.t. weerstand tegen rookdoorgang te voldoen (Ra / R200). Uitgaande van §7.6 van de door Nelissen ingenieursbureau b.v. opgestelde rapportage "bouwfysica, akoestiek en brandveiligheid" gaan wij er vanuit dat er wordt voorzien in rookmelder gestuurde brandkleppen (er is geen gelijkwaardigheidsvoorstel ingediend om een andere voorziening toe te mogen passen).

- *Bouwbesluit Artikel 6.20:*

Het gebouw wordt voorzien van een gecertificeerde brandmeldinstallatie met als omvang "volledige" bewaking, uitgevoerd volgens NEN 2535. Aangezien er sprake is van 24-uurs bewaking ter plaatse van de receptie is een rechtstreekse doormelding naar de Gemeenschappelijke Meldkamer van de brandweer niet vereist.

De uitgangspunten voor de brandmeldinstallatie dienen deel uit te maken van de aanvraag. Deze dienen in de vorm van een PVE (Programma van Eisen) bij het bevoegd gezag te worden ingediend, en zullen als onderdeel van de aanvraag inhoudelijk worden beoordeeld.

- *Bouwbesluit Artikel 6.23:*

Het bouwwerk wordt voorzien van een ontruimingsalarminstallatie type B, uitgevoerd volgens NEN 2575. De uitgangspunten voor de ontruimingsalarminstallatie dienen deel uit te maken van de aanvraag. Deze dienen in de vorm van een PVE (Programma van Eisen) bij het bevoegd gezag te worden ingediend, en zullen als onderdeel van de aanvraag inhoudelijk worden beoordeeld.

Omgevingscommissie

Er dient rekening te worden gehouden met de voorwaarden die de Omgevingscommissie Tilburg heeft gesteld:

- *de detaillering van de randen/banden en materiaal- en kleurmonsters (via foto) nog ter beoordeling worden voorgelegd.*
- *van de dakinstallaties de omvang, locatie en uiterlijke verschijningsvorm ter beoordeling wordt voorgelegd (incl. zichtlijnen gezien vanuit de openbare ruimte). De commissie vraagt de installaties (minimaal) op de geveltekeningen en doorsneden te verwerken om een goede beoordeling mogelijk te maken.*

Voor meer informatie zie bladzijde 6 en 7 van dit besluit.

Ecologie

Voorafgaand aan het bouwrijp maken van het terrein dient een onderzoek naar marterachtigen uitgevoerd te worden. Afhankelijk van de uitkomst van dit onderzoek dienen nog voorzorgsmaatregelen genomen te worden om aantasting of verstoring van deze soorten te voorkomen. Mocht uit onderzoek blijken dat negatieve effecten niet te voorkomen zijn dan dient er nog een aanvraag omgevingsvergunning met de activiteit flora- en fauna activiteit aangevraagd en verkregen te worden voordat gestart kan worden met het uitvoeren van het bouwplan.

Bouwveiligheid

Voor aanvang bouw dient er een definitief bouwveiligheidsplan, inclusief een tekening van de bouwplaats te worden ingediend.

Het is niet toegestaan dat personen zich kunnen bevinden in het gebied dat invloed kan ondervinden door hijswerk (het hijsgebied). Het hijsen van een last over het openbaar gebied en/of in gebruik zijnde belending(en) is niet toegestaan. Mocht de te hijsen last onder invloed van de wind of een dergelijke uitwendige kracht roteren en boven het openbaar gebied en/of boven een in gebruik zijnde belending terecht komen, dan mogen zich binnen deze projectie geen derden bevinden. De (hoofd)aannemer is hier primair voor verantwoordelijk.

Aandachtspunt

Inmiddels zijn de technische mogelijkheden van de kranen, die gebruikt worden in Nederland, zover ontwikkeld dat het mogelijk is kranen door middel van software te begrenzen voor wat betreft de hijshoogte en het draaibereik. Als het bouwveiligheidsplan gebruikmaakt van specifiek benoemde hijszones en/of zones waarin een hoogte-beperking en/of een verbod geldt voor het hijsen, dient de kraan gebruik te maken van softwarematig ingeregelde begrenzingen voor de hijshoogte en het draaibereik. Deze softwarematige begrenzingen moeten overeenkomstig de uitgangspunten van datzelfde bouwveiligheidsplan zijn ingeregeld. De softwarematige begrenzing van de hijshoogte en het draaibereik van de kraan kunnen als een gelijkwaardige oplossing worden aangemerkt voor de vergroting van de bouwveiligheidszone. Bij gebruik van een torenkraan zijn de maatregelen volgens de Richtlijn Torenkranen zijn verplicht.

Nadere in te dienen gegevens

Gegevens en bescheiden welke drie weken voor aanvang van de bouw in het bezit dienen te zijn (ter goedkeuring te worden overgelegd) van het bevoegd gezag:

- Definitieve constructieve (werk)tekeningen van de constructie inclusief (detail)berekeningen voor uitvoering:
 - Funderingspalen (inclusief: paalwapening, dekking, betonkwaliteit, milieuklasse, etc.);
 - Definitief paalpuntniveau t.o.v. vastgesteld N.A.P. en inboordieptes (inclusief renvooi);
 - Begane grondvloer, funderingsconstructie en palenplan (inclusief in te storten (stek)ankers, wand en/of kolomstukken);
 - Definitief bouwveiligheidsplan zoals omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.

Gegevens en bescheiden welke drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling in het bezit dienen te zijn (ter goedkeuring te worden overgelegd) van het bevoegd gezag:

- Definitieve (werk)tekeningen inclusief (detail)berekeningen en rapport(en) voor uitvoering van de funderingspalen welke omvatten:
 - Akoestische doormeting funderingspalen (100% ná gereed grondwerk, vóór stort fundering);
 - Inmeting(en) funderingspalen;
 - Funderingsconstructie en palenplan, afgestemd op eventuele paalmissstanden.
- Definitieve constructieve (werk)tekeningen van prefab én niet-prefab bouwonderdelen inclusief (detail)berekeningen voor uitvoering, voorzien van goedkeuring door de hoofdconstructeur, indien stukken van derde(n):
 - Dakvloeren, verdiepingsvloeren en begane grondvloeren;
 - Kalkzandsteenwanden;
 - Trappen, bordessen en balkons;
 - Staalconstructie;
 - Lateien en geveldraggers;
 - Instortvoorzieningen.

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

Gegevens en bescheiden welke uiterlijk bij oplevering van de bouwactiviteit en ten minste voor de ingebruikname van het bouwwerk, in het bezit dienen te zijn (ter goedkeuring te worden overgelegd) van het bevoegd gezag:

Algemeen (functioneren van arbeidsmigranten als één sociale samenhangende groep):

Er dient voor het logiesverblijf voor de arbeidsmigranten ten aanzien van de groepsaccommodaties' gedurende 10 jaar na in gebruik name te worden voldaan aan de uitgangspunten zoals gesteld onder §1.3 (op pagina 5) van de door Nelissen ingenieursbureau b.v. opgestelde rapportage bouwfysica, akoestiek en brandveiligheid", te weten:

- De groepsgrootte binnen een logiesverblijf is beperkt tot 4 personen;
- Deze personen gebruiken één badkamer en één keuken en zullen door de kleine groepsvorm tot sociale interactie komen;
- Sociale samenhang van een groep komt tot stand door:
 - Elke groep van 4 personen komt gelijktijdig aan en zal gelijktijdig vertrekken. In een huisreglement zal een protocol worden opgenomen hoe te handelen bij brand(-alarm) en dit zal uitdrukkelijk kenbaar worden gemaakt;
 - Elke groep zal voor langere tijd in dezelfde samenstelling aanwezig zijn. Het verblijf is minimaal 5 weken, doch normaal 10 weken of langer.
 - Daarnaast gebruiken ze per 4 een toilet/badkamer/douche;
 - Er worden nooit nationaliteiten gemengd binnen één logiesverblijf.
- Van de brandmeldinstallatie dient een CCV-inspectiecertificaat en een Rapport van Oplevering aan het bevoegd gezag te worden overgelegd waaruit blijkt dat de brandmeldinstallatie is ontworpen, aangelegd en in bedrijf gesteld overeenkomstig NEN 2535.
- Van de ontruimingsalarminstallatie dient een CCV-inspectiecertificaat en een Rapport van Oplevering aan het bevoegd gezag te worden overgelegd waaruit blijkt dat de ontruimingsalarminstallatie is ontworpen, aangelegd en in bedrijf gesteld overeenkomstig NEN 2575.
- Het bouwwerk wordt op grond van inzetdiepte voorzien van een droge blusleiding. Er dient te worden aangetoond dat deze blusleiding conform de NEN 1594 is aangebracht. De droge blusleiding dient bij oplevering en daarna eenmaal in de 5 jaar te worden getest volgens de NEN 1594. Het opleveringsrapport incl. test-/afpersrapport dient aan het bevoegd gezag te worden overgelegd.

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.

OVERWEGINGEN		Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening	
Gemeente	: Tilburg	Kenmerk	: Z-HZ_WABO-2022-04935

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 heeft betrekking op gronden, waar meer dan één bestemmingsplan geldt. Het betreft de bestemmingsplannen "Tilburg, Parkeerregeling 2017" (een parapluplan dat uitsluitend betrekking heeft op het thema 'parkeren') en "Bedrijventerrein Het Laar 2008". De (enkel)bestemming van de betreffende gronden is volgens laatstgenoemd plan "Kantoor".
- Het plan is in strijd met de volgende regels uit het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Het Laar 2008":
 - Op grond van regelonderdeel 7.1.1 zijn de op de plankaart voor "Kantoor" aangewezen gronden bestemd voor:
 - a. kantoren;
 - b. bouwwerken van openbaar nut.
 - Op grond van artikel 7.5.2 onder a wordt tot een gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 7.5.1 strijdig met de bestemming "Kantoor" in ieder geval gerekend: het gebruik van grond en bouwwerken voor bewoning. Het college leidt hier, gelezen in samenhang met regelonderdeel 7.1.1 en het gegeven dat niet expliciet toegelaten gebruik als strijdig gebruik moet worden gezien (toelatingsplanologie), uit af dat ook de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in de vorm van logies (niet zijnde een woonfunctie), strijdig is met de bestemming van de gronden in kwestie.
 - Op grond van artikel 7.2.2 onder c mag de bouwhoogte binnen het hoofdbebouwingsvlak niet meer dan op de plankaart aangegeven maximum bedragen. Op de plankaart wordt een bouwhoogte van maximaal 15 meter aangegeven.

Het voorgenomen (bouw)plan voldoet niet aan bovengenoemde regelonderdelen omdat de totale bouwhoogte van het pand 16 meter wordt en het pand gaat gebruikt worden voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten. Het (bouw)plan is in strijd met het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Het Laar 2008".

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 het bestemmingsplan : "Bedrijventerrein Het Laar 2008". Bovendien geldt dat deze strijdigheden niet kan niet 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 ordening. Met een ruimtelijke onderbouwing is de goede ruimtelijke ordening aangetoond. 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.



Ontwerp verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 5 februari 2024 ingestemd met het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de omgevingsvergunning van het bouwen van een pand waarbij het na ingebruikname tijdelijk (10 jaar) in gebruik wordt genomen voor de huisvesting van arbeidsmigranten (logiesfunctie) en het kappen van 11 bomen aan de Dr. Hub van Doorneweg 101 (zie bijlage 'Gewaarmerkt~v_Raadbesluit ontwerpverklaring van geen bedenkingen').

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 19 mei 2025 ingestemd met het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor de omgevingsvergunning van het bouwen van een pand waarbij het na ingebruikname tijdelijk (10 jaar) in gebruik wordt genomen voor de huisvesting van arbeidsmigranten (logiesfunctie) en het kappen van 8 bomen aan de Dr. Hub van Doorneweg 101 (zie bijlage 'Gewaarmerkt~v_Raadbesluit verklaring van geen bedenkingen').

VOORSCHRIFTEN		Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening	
Gemeente	: Tilburg	Kenmerk	: Z-HZ_WABO-2022-04935

Aan deze vergunning om af te wijken van de regels van de vigerende bestemmingsplannen zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Er wordt uitsluitend vergunning verleend voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten in het nieuw te bouwen pand aan de dr. Hub van Doorneweg 101.
2. Deze vergunning om af te wijken van het toegestane planologische gebruik van gronden en pand in kwestie wordt op basis van artikel 2.23 Wabo verleend voor een periode van tien jaren, te rekenen vanaf de dag van ingebruikname van het pand in kwestie voor het vergunde gebruik. Na ommekomst van deze termijn dient het gebruik van het pand ten behoeve van huisvesting arbeidsmigranten (logiesfunctie) te worden beëindigd;
3. Deze vergunning heeft uitsluitend betrekking op het in bovenstaande zin huisvesten van arbeidsmigranten in de vorm van logies, het gebruik van gronden en pand als woning is niet toegestaan. Dit betekent dat uitsluitend arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest die hun hoofdverblijf elders hebben. Dit betekent eveneens dat deze te huisvesten arbeidsmigranten ieder maximaal gedurende zes maanden aaneengesloten in de logiesvoorziening mogen verblijven;
4. Het functioneren van arbeidsmigranten als één sociale samenhangende groep: Er dient voor het logiesverblijf voor de arbeidsmigranten ten aanzien van de groepsaccommodaties' gedurende 10 jaar na in gebruik name te worden voldaan aan de uitgangspunten zoals gesteld onder §1.3 (op pagina 5) van de door Nelissen ingenieursbureau b.v. opgestelde rapportage bouw fysica, akoestiek en brandveiligheid", te weten:
 - De groeps grootte binnen een logiesverblijf is beperkt tot 4 personen;
 - Deze personen gebruiken één badkamer en één keuken en zullen door de kleine groeps vorm tot sociale interactie komen;
 - Sociale samenhang van een groep komt tot stand door:
 - Elke groep van 4 personen komt gelijktijdig aan en zal gelijktijdig vertrekken. In een huisreglement zal een protocol worden opgenomen hoe te handelen bij brand(-alarm) en dit zal uitdrukkelijk kenbaar worden gemaakt;
 - Elke groep zal voor langere tijd in dezelfde samenstelling aanwezig zijn. Het verblijf is minimaal 5 weken, doch normaal 10 weken of langer.
 - Daarnaast gebruiken ze per 4 een toilet/badkamer/douche;
 - Er worden nooit nationaliteiten gemengd binnen één logiesverblijf.
5. Er moet worden voldaan aan de gemeentelijke uitgangspunten voor huisvesting van arbeidsmigranten, die aanvrager in het proces van vergunningverlening ter hand zijn gesteld en die ook genoemd worden in de motivering van dit afwijkingsbesluit. Concreet betekent dit onder andere dat er permanent een beheerder in de logiesvoorziening aanwezig is, dat er een huisreglement aanwezig is in de taal die de arbeidsmigranten spreken (in voorkomend geval dus in meerdere talen) en dat de bezetting dient te worden bijgehouden in een nachtregister, waarin minimaal opgenomen worden per verblijvende arbeidsmigrant: de personalia en contactgegevens, de datum van aanvang van de huisvesting en de datum van beëindiging van de huisvesting. De gemeente dient te allen tijde op eerste verzoek daartoe inzage in dit register te krijgen;
6. Het maximale aantal gelijktijdig in bovenstaande zin te huisvesten arbeidsmigranten bedraagt 450, zulks in overeenstemming met de als vergunningstukken gewaarmerkte plattegronden.



OVERWEGINGEN

Het vellen en doen vellen van een houtopstand

Gemeente : Tilburg

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2022-04935

Vanuit het toetsingskader (opgenomen in de bomenverordening van de gemeente Tilburg) dat betrekking heeft op de activiteit 'velen of doen vellen van een houtopstand' (artikel 2.2, eerste lid, onder g Wabo) zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Hierbij overwegende:

Voor het vellen of te doen vellen van een houtopstand, als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 onder g van de Wabo, getoetst aan de criteria voor ontheffing zoals omschreven in artikel 4 van Bomenverordening Tilburg 2021 zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren. Echter dient er wel compensatie plaats te vinden.

De bomen hebben een ecowaarde en mogen gekapt worden omdat huisvesting van arbeidsmigranten een maatschappelijk belang betreft. Tevens vindt herplant van nieuwe bomen op de locatie plaats.

De bomen zijn getaxeerd en vertegenwoordigen een waarde van € 25623,00. Deze waarde dient gecompenseerd te worden. Ter compensatie van de bomen dient een storting ter € 25623,00. te worden gedaan in het bomenfonds van gemeente Tilburg. Tevens dient herplant plaats te vinden volgens het document 'natuur compensatieplan'. Dit plan is ook opgenomen in de Bomen Effect Analyse in het bijlagenboek van de ruimtelijke onderbouwing. De herplant dient binnen 5 jaar na kapdatum plaats te vinden. Kosten met betrekking tot herplant kunnen in overleg met de medewerker groen en bomen van gemeente Tilburg in mindering gebracht worden op het te storten bedrag.

Voor 4 bomen op dit terrein is reeds een kapvergunning verleend met zaaknummer Z2024-00011322. Voorwaardelijk aan de verleende vergunning is de realisatie van hetzelfde compensatieplan opgenomen als dat onderdeel is van deze vergunning. De dit plan voldoet voor de compensatie van de te kappen bomen uit beide vergunningen, dit neemt niet weg dat een restbedrag gestort moet worden in het bomenfonds.

VOORSCHRIFTEN

Het vellen en doen vellen van een houtopstand

Algemeen

- ☐ De vergunninghouder of degene die de rooiwerkzaamheden uitvoert, moet deze omgevingsvergunning op het eerste verzoek aan de daartoe bevoegde ambtenaar van politie of gemeente Tilburg tonen.
- ☐ Alle schade of vorderingen tot schadevergoeding, zowel van de gemeente Tilburg als derden, ontstaan als gevolg van het gebruikmaken van deze omgevingsvergunning, moeten op het eerste verzoek worden vergoed.
- ☐ De activiteit wordt verleend voor een periode van 2 jaar na onherroepelijk worden van dit besluit. Dit betekent dat indien binnen twee jaar de betreffende 8 bomen niet gekapt zijn er geen gebruik meer gemaakt mag worden van deze vergunning. Na het verstrijken van deze termijn dient u indien u de bomen alsnog wilt kappen een nieuwe omgevingsvergunning met de activiteit kap aan te vragen, het college van burgemeester en wethouders besloten heeft de termijn te verlengen ingevolge artikel 8 van de Bomenverordening.
- ☐ Alleen als u er zeker van bent dat er geen vogels broeden of een nest aan het maken zijn, is kappen en snoeien toegestaan.
- ☐ Tussen 15 maart - 15 juli is het niet wenselijk dat bomen gekapt/gesnoeid worden. Verzocht wordt de werkzaamheden in deze periode uit te stellen. Alleen als met een rapport opgesteld door een ecologisch bureau aangetoond kan worden dat er geen inheemse vogels (incl. nesten en eieren) verstoord worden, is kappen/snoeien in deze periode toegestaan. De gemeente Tilburg toetst het rapport. Op basis hiervan wordt de vergunning wel/niet of onder voorschriften of beperkingen verleend.
- ☐ De gemeente verwacht dat de omgeving goed wordt geïnformeerd. Maak daarom een analyse van de situatie en bepaal welke omwonenden en passanten geïnformeerd moeten worden.
- ☐ De werkzaamheden dienen plaats te vinden binnen de randvoorwaarden zoals gesteld in de poster werken rond bomen van handboek bomen.
- ☐ Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een bomenbeschermingsplan ter goedkeuring aan de medewerker bomen en groen te worden aangeboden. De werkzaamheden mogen enkel starten na goedkeuring van het plan.
- ☐ Randvoorwaarden en aanpassingen van terreininrichting ten behoeven van boombehoud uitgezonderd van de te kappen bomen dienen zoals beschreven in de Bomen Effect Analyse uitgevoerd te worden.
- ☐ Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een toezichthouder bomen (in bezit van ETW of ETT certificaat) aangesteld. De toezichthouder bomen rapporteert tijdens de bouwfase wekelijks aan de bouwtoezichthouder van gemeente Tilburg.



BIJLAGE:

OVERZICHT DOCUMENTEN BIJ BESLUIT

De volgende documenten zijn de basis waarop de beslissing is genomen:

- Gewaarmerkt~Rapport~funderingsadvies~FA01-D01-2101032 v1~27-07-2021;
- Gewaarmerkt~Overig stuk~verklaring van registratie;
- Gewaarmerkt~Overig stuk~checklist veilig onderhoud;
- Gewaarmerkt~Berekening~statische~21-062-3~09-11-2022;
- Gewaarmerkt~Rapport~V&G plan~21-062 ontwerpfase~25-10-2022;
- Gewaarmerkt~Tekening~bouwkundig~doorsnede~B08a doorsnede A-A~25-10-2022;
- Gewaarmerkt~Tekening~constructie~plattegrond~C02c bg-vloer en 1e vvl~09-11-2022;
- Gewaarmerkt~Tekening~constructie~plattegrond~C03c 2-4e vvl en dakvloer~09-11-2022;
- Gewaarmerkt~Tekening~bouwkundig~plattegronden~OT01a type wooneenheden~25-10-2022;
- Gewaarmerkt~Tekening~bouwkundig~installaties elektrotechnische~4799E-DO+~28-10-2022;
- Gewaarmerkt~Aanvraag~publiceerbaar;
- Gewaarmerkt~Tekening~constructie~plattegrond~C01d fundering en palenplan~24-05-2023;
- Gewaarmerkt~Tekening~bouwkundig~details~B10b principe details~24-05-2023;
- Gewaarmerkt~Overig stuk~ruimtelijke onderbouwing;
- Gewaarmerkt~Overig stuk~ruimtelijke onderbouwing bijlageboek;
- Gewaarmerkt~Rapport~bouwbesluit~BENG, bouwfysica en brandveiligheid~4799.024~12-05-2023;
- Gewaarmerkt~Tekening~bouwkundig~installaties werktuigbouwkundige~4799W-DO+~28-10-2022;
- Gewaarmerkt~Tekening~consttuctie~details~C04a principe details~24-05-2023;
- Gewaarmerkt~Berekening~statische~21-062-4~aanvulling~24-05-2023;
- Gewaarmerkt~Advies~brandweer~13-06-2023;
- Gewaarmerkt~Tekening~bouwkundig~gevels~B06c buitengevels~03-07-2023;
- Gewaarmerkt~Tekening~bouwkundig~plattegrond~B01c 1e vvl~03-07-2023;
- Gewaarmerkt~Tekening~bouwkundig~plattegrond~B05c dakvloer~03-07-2023;
- Gewaarmerkt~Tekening~bouwkundig~plattegrond~B00c bg-vloer~03-07-2023;
- Gewaarmerkt~Tekening~bouwkundig~plattegrond~B03c 3e vvl~03-07-2023;
- Gewaarmerkt~Tekening~bouwkundig~plattegrond~B02c 2e vvl~03-07-2023;
- Gewaarmerkt~Tekening~bouwkundig~gevels~B07b binnengevels~03-07-2023;
- Gewaarmerkt~Tekening~bouwkundig~plattegrond~B04c 4e vvl~03-07-2023;
- Gewaarmerkt~advies bodem;
- Gewaarmerkt~Raadbesluit ontwerpverklaring van geen bedenkingen;
- Gewaarmerkt~Waterbergingsberekening d.d. 28-02-2025;
- Gewaarmerkt~Tekening ondergrondse situatie versie I d.d. 28-02-2025;
- Gewaarmerkt~Tekening bovengrondse situatie versie I d.d. 28-02-2025;
- Gewaarmerkt~Situatietekening nr. S01-1 d.d.17-02-2025;
- Gewaarmerkt~Advies gemeentelijke riolering d.d.10-3-2025;
- Gewaarmerkt~Tekening met te kappen bomen;
- Gewaarmerkt~natuur compensatieplan;



- Gewaarmerkt~NB_Poster_WerkenRondBomen;
- Gewaarmerkt~Nota van zienswijzen;
- Gewaarmerkt~Raadbesluit verklaring van geen bedenkingen.

Beschikking voor het bouwen van een pand aan de Dr. Hub van Doorneweg 101 te Tilburg waarbij het na ingebruikname tijdelijk (10 jaar) in gebruik wordt genomen voor de huisvesting van arbeidsmigranten (logiesfunctie) en het kappen van 8 bomen.

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;
3. het te vellen of te doen vellen van een houtopstand, als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 onder g van de Wabo, getoetst aan de in artikel 4 van de Bomenverordening Tilburg 2021 opgenomen weigeringsgronden.

Inzake het bouwen van een pand waarbij het na ingebruikname tijdelijk (10 jaar) in gebruik wordt genomen voor de huisvesting van arbeidsmigranten (logiesfunctie) en het kappen van 8 bomen aan de Dr. Hub van Hub van Doorneweg 101, kenmerk Z-HZ_WABO-2022-04935.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 19 mei 2025 ingestemd met het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor de omgevingsvergunning van het bouwen van een pand waarbij het na ingebruikname tijdelijk (10 jaar) in gebruik wordt genomen voor de huisvesting van arbeidsmigranten (logiesfunctie) en het kappen van 8 bomen aan de Dr. Hub van Doorneweg 101.

Ter inzagelegging

De omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen liggen van 3 juni 2025 tot en met 15 juli 2025 ter inzage. De omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen is gedurende de genoemde termijn te bekijken en inclusief vergunningsstukken te downloaden op <https://jeleefomgeving.nl>, klik op de knop 'naar officiële bekendmakingen.nl', vervolgens het dossiernummer 'Z-HZ_WABO-2022-04935' invoeren.

Beroepsmogelijkheid

Bent u het niet eens met deze beschikking? Dan heeft u de mogelijkheid om hiertegen binnen 6 weken in beroep te gaan. Stuur een kopie mee van deze beslissing. U kunt online beroep aantekenen tegen deze beslissing via Het digitaal loket Rechtspraak op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> (log hiervoor in met uw DigiD). Ook kunt u per post beroep aantekenen. Uw beroepschrift moet u dan sturen aan:

Rechtbank Zeeland West-Brabant
Team Bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA Breda

Het instellen van beroep schorst de werking van deze beslissing niet. Daarvoor kunt u de Voorzieningenrechter verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan alleen als u ook beroep heeft aangetekend.

Tilburg, 28 mei 2025