



WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT

Gemeente	: Tilburg	Datum	:
Besluitnummer	:	Kenmerk	: Z-HZ_WABO-2023-02848

Het bestuur van Gemeente Tilburg heeft op 21 juli 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor:

Naam : bouwen van 13 grondgebondenwoningen en 8 appartementen (met één winkelfunctie)

Locatie : Laarstraat 32a t/m 32f te Tilburg

De aanvrager is:

Naam : LBB Vastgoed
Vestigingsadres : Westpoint 190

BESLUIT

Het college kent de vergunning voor de volgende activiteiten toe **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

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 21 juli 2023. 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.

Documenten

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

Namens het college,

dd.

Koen Brekelmans
Vergunningen coördinator



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.



INHOUDSOPGAVE

Gemeente : Tilburg

Datum :

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2023-02848

DEZE REGELS EN MOTIVERINGEN, OF EEN KOPIE HIERVAN, MOETEN OP LOCATIE AANWEZIG ZIJN

PROCEDURE	4
MOTIVERING (ver) bouwen van een bouwwerk	6
VOORSCHRIFTEN (ver) bouwen van een bouwwerk	7
MOTIVERING Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening	9
DOCUMENTEN	10



PROCEDURE

Gemeente : Tilburg

Datum :

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2023-02848

Gegevens aanvrager

Het bestuur van Gemeente Tilburg heeft op 21 juli 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. De aanvrager is:

Naam : LBB Vastgoed
Vestigingsadres : Westpoint 190

Projectbeschrijving

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

- Bouwen van 13 grondgebondenwoningen en 8 appartementen (met één winkelfunctie).

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.

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 20 september 2023 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 15 mei 2024. Na ontvangst van de aanvullende gegevens hebben wij de aanvraag opnieuw 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 21 juli 2023 de aanvraag gepubliceerd (artikel 3.10 Wabo).

Het ontwerpbesluit heeft van maandag 13 juni 2024 tot en tot met maandag 25 juli 2024 ter inzage gelegen. Eenieder is op grond van artikel 4:8 Awb in de gelegenheid gesteld om binnen 6 weken zienswijzen naar voren te brengen.

Van de gelegenheid om binnen 6 weken zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

MOTIVERING (ver) bouwen van een bouwwerk

Gemeente : Tilburg

Datum :

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2023-02848

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.
- Er wordt in beginsel niet voldaan aan de voorschriften uit de bouwverordening van de gemeente Tilburg. 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 deze aanwezig is. Er is echter geen reden om de vergunning voor deze activiteit te weigeren, als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 sub b Wabo.
- De aanvraag is getoetst aan de "Welstandsnota" van de gemeente Tilburg, en op 22 april 2024 en 26 april 2024 voorgelegd aan de Omgevingscommissie Tilburg. Deze heeft het volgende advies uitgebracht:

Voldoet onder voorwaarde

De commissie heeft diverse malen geadviseerd op het plan. Gedurende het proces heeft het plan aan zeggingskracht gewonnen. Er is nu sprake van een plan met een zekere vanzelfsprekendheid op de locatie met een interessante diversiteit aan woonvormen en functies/gebruik. De landschappelijke inrichting is voldoende passend waarbij er ruimte is voor een robuuste groenstrook aan de noordzijde van het plangebied. De woningen hebben een eigen adres aan het 'woonstraatje' middels haag en stoepje.

De commissie brengt een positief advies uit onder de voorwaarden dat:

- Een definitieve kleur- en materiaalstraat ter beoordeling wordt voorgelegd (inclusief bemonstering van het metselwerk (mag via foto).
- De materialen en beplantingssoorten op het landschapsplan worden toegevoegd en dit wordt voorgelegd.
- Indien van toepassing een dakplattengrond met de daarop toe te passen installaties (inclusief hoogte) ingetekend wordt voorgelegd.

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.

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.

Specifiek

A. Welstand

- De commissie brengt een positief advies uit onder de voorwaarden dat:
 - Een definitieve kleur- en materiaalstraat ter beoordeling wordt voorgelegd (inclusief bemonstering van het metselwerk (mag via foto).
 - De materialen en beplantingssoorten op het landschapsplan worden toegevoegd en dit wordt voorgelegd.
 - Indien van toepassing een dakplattegrond met de daarop toe te passen installaties (inclusief hoogte) ingetekend wordt voorgelegd.

B. Riolering

- Voor de voorwaarden van de riolering en waterberging wordt verwezen naar de bijlage "Voorwaarden water en riolering".

C. Bodem

- Het uitgevoerde bodemonderzoeken zijn actueel en de rapportages zijn volledig. De onderzoeken en de rapportages voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen. Met de onderzoeken zijn noemenswaardige verontreiniging vastgesteld. Op de locatie is in de bovengrond een sterk verontreinigd aan koper, zink en minerale aangetoond. Bij de herontwikkeling van de locatie is een bodemsanering noodzakelijk. Aangezien minder dan 25 m3 verontreinigde grond aanwezig is kan de sanering middels een plan van aanpak gesaneerd worden. Het plan van aanpak dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, eerder treedt de vergunning niet in werking. Na goedkeuring en kan begonnen worden met de werkzaamheden.
- Hemelwater¹⁾
Voor het bovengenoemde perceel zijn bovengenoemde bodemrisco's met betrekking tot hemelwaterberging aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden tijdens de aanleg van een hemelwateropvang- en/of infiltratiesysteem. Informatie over deze bodemverontreinigingen kan worden opgevraagd via <https://www.tilburg.nl/inwoners/verhuizen-verbouwen/bodeminformatie/>.
- Als grond vrijkomt en/of andere materialen, zoals (teerhoudend) asfalt, puingranulaat, en buiten de locatie wordt hergebruikt, dan moet dit plaatsvinden volgens het Besluit bodemkwaliteit (Bbk). Hiervoor kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant OMWB (telefoonnummer 013-2060100) - Als de vrijkomende grond niet hergebruikt kan worden, dient deze afgevoerd te worden naar een erkend verwerker. Hierbij dient het per 29 november 2019 gewijzigde 'Tijdelijk Handelingskader PFAS' in acht te worden genomen.
 - 1) In het "PROGRAMMA WATER EN RIOLERING, 2020-2023" van de gemeente Tilburg is de zorgplicht hemelwater opgenomen. Dit wil zeggen dat de gemeente zorg heeft voor het beheer van afvloeiend hemelwater dat betrekking heeft op het afvloeiend hemelwater van openbaar terrein en afvloeiend hemelwater dat niet op particulier terrein kan worden verwerkt. De eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt is primair verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater. De gemeente hoeft het hemelwater afkomstig van particulier terrein niet te ontvangen. Alleen als de houder van het verzamelde hemelwater dit redelijkerwijs niet kan afvoeren.

Brandveiligheid**A. Beperking van uitbreiding van brand**

- De WBDBO tussen het brandcompartiment BC01 en de extra beschermde vluchtroute dient ten minste 60 minuten te bedragen.
 - De deur tussen de extra beschermde vluchtroute ter hoogte van de hoofdentree, en de werkkast dient een WBDBO van ten minste 60 minuten te bezitten. Deze staat nu met een WBDBO van 30 minuten afgebeeld.

MOTIVERING Handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening

Gemeente : Tilburg

Datum :

Kenmerk : Z-HZ_WABO-2023-02848

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.

Motivering voor het besluit:

1. De aanvraag is in strijd met de volgende regels uit het "Oude Stad Zuidwest 2016". De vergunning voor deze activiteit wordt daarom in beginsel geweigerd (artikel 2.10 lid 1 sub c Wabo).
2. De aanvraag is in strijd met de volgende regels uit het bestemmingsplan "Oude Stad Zuidwest 2016":

3.1.1 Functie

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging onder de categorie A en B, met uitzondering van:
- inrichtingen als bedoeld in artikel 41 Wet geluidhinder jo. onderdeel D van Bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht,
- risicovolle inrichtingen.
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- bouwwerken van algemeen nut;

3. De aangevraagde activiteit is in strijd met het bestemmingsplan "Oude Stad Zuidwest 2016". Bovendien geldt dat deze strijdigheid niet kan worden opgelost middels de toepassing van de daarin opgenomen regels voor binnenplannen afwijken (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1). De activiteit is daarnaast niet opgenomen in de categorieënlijst met planologische gebruiksactiviteiten uit artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, waardoor een kleine buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2) niet mogelijk is. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing. De gemotiveerde integrale ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in 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.



BIJLAGE:

OVERZICHT DOCUMENTEN BIJ BELSUIT

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

D2024-00024241v_2498_Laarstraat-32_OV_2024-04-23_pdf-Geanonimiseerd.pdf
v_2498_Laarstraat-32_OV_2024-04-23_pdf-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024236v_B13 Akoestisch onderzoek gevelwering-Geanonimiseerd.pdf
v_B13 Akoestisch onderzoek gevelwering-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024227v_Bestaande situatie-Geanonimiseerd.pdf
v_Bestaande situatie-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024246v_nderzoek_Laarstraat_Tilburg_20240418_pdf-Geanonimiseerd.pdf
v_nderzoek_Laarstraat_Tilburg_20240418_pdf-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024234v_Overig stuk~rioleringsplan-Geanonimiseerd.pdf
v_Overig stuk~rioleringsplan-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024229v_P06583 Quicksan Flora en Fauna-Geanonimiseerd.pdf
v_P06583 Quicksan Flora en Fauna-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024223v_Resultaten grondonderzoek-Geanonimiseerd.pdf
v_Resultaten grondonderzoek-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024219v_Tekening~details-Geanonimiseerd.pdf
v_Tekening~details-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024240v_voorwaarde riolering-Geanonimiseerd.pdf
v_voorwaarde riolering-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024221v_Aanvraag~publiceerbare-Geanonimiseerd.pdf
v_Aanvraag~publiceerbare-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024247v_ng_Laarstraat_32_te_Tilburg_20240517_pdf-Geanonimiseerd.pdf
v_ng_Laarstraat_32_te_Tilburg_20240517_pdf-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024243v_PKVA_GebruiksfaseLaarstraatteTilburg_pdf-Geanonimiseerd.pdf
v_PKVA_GebruiksfaseLaarstraatteTilburg_pdf-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024220v_SIA230614-1 Rapportage asbestinventarisatie-Geanonimiseerd.pdf
v_SIA230614-1 Rapportage asbestinventarisatie-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024226v_23-079-04 Palenplan & begane grondvloer-Geanonimiseerd.pdf
v_23-079-04 Palenplan & begane grondvloer-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024232v_2023-104 Rapportage brandveiligheid-Geanonimiseerd.pdf
v_2023-104 Rapportage brandveiligheid-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024228v_2023-104 BENG-berekening-Geanonimiseerd.pdf
v_2023-104 BENG-berekening-Geanonimiseerd.pdf



D2024-00024248v_Laarstraat_32_te_Tilburg_20240517_pdf_1-Geanonimiseerd.pdf
v_Laarstraat_32_te_Tilburg_20240517_pdf_1-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024233v_Overig stuk~energielabels-Geanonimiseerd.pdf
v_Overig stuk~energielabels-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024245v_Tbawto7f_BouwfaseLaarstraatteTilburg_pdf-Geanonimiseerd.pdf
v_Tbawto7f_BouwfaseLaarstraatteTilburg_pdf-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024242v_Tekening~details-Geanonimiseerd.pdf
v_Tekening~details-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024235v_23-079-1 Statistische berekening-Geanonimiseerd.pdf
v_23-079-1 Statistische berekening-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024237v_23-079-02 Verdiepingsvloeren en dakvlak-Geanonimiseerd.pdf
v_23-079-02 Verdiepingsvloeren en dakvlak-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024224v_2023-104 MPG-berekening-Geanonimiseerd.pdf
v_2023-104 MPG-berekening-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024239v_23-079-05 Verdiepingsvloeren & dakvloer-Geanonimiseerd.pdf
v_23-079-05 Verdiepingsvloeren & dakvloer-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024222v_23-079-03 3D overzicht-Geanonimiseerd.pdf
v_23-079-03 3D overzicht-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024231v_23-079-01 Fundering & begane grondvloer-Geanonimiseerd.pdf
v_23-079-01 Fundering & begane grondvloer-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024225v_23-079-00 3D overzicht~21-07-2023-Geanonimiseerd.pdf
v_23-079-00 3D overzicht~21-07-2023-Geanonimiseerd.pdf

D2024-00024238v_2023-104 Bouwbesluittoets-Geanonimiseerd.pdf
v_2023-104 Bouwbesluittoets-Geanonimiseerd.pdf