



VERZONDEN

11 JULI 2022

GEMEENTE TILBURG

BTT Real Estate B.V.  
t.a.v. de directie  
Postbus 501  
5000 AM TILBURG

Onderwerp	Datum
Waarschuwing	11 juli 2022
Ons kenmerk	OLO kenmerk
ZOFE1/Z-CHZ_KLA-2022-03099-01	
Afdeling	Algemeen nummer
Veiligheid & Wijken, Toezicht en Handhaving	14 - 013
E-mail	Doorkiesnummer
handhaving@tilburg.nl	013-549 5384
Postadres	Bezoekadres
Postbus 90155	Stadskantoor 6
5000 LH Tilburg	Spoorlaan 181

Geachte heer/mevrouw,

Aan de Asteriastraat 37 en de Letostraat 20 in Tilburg is uw bedrijf BTT Real Estate B.V. gevestigd. Hierbij laten wij u weten dat u handelt in strijd met het bestemmingsplan. In deze brief leggen wij u uit waarom u handelt in strijd met het bestemmingsplan en wat wij van u verwachten om deze strijdigheid op te heffen. Daarnaast geven wij u aan op welke termijn u de strijdigheid dient op te heffen.

#### Constateringen

Uit onderzoek blijkt dat er op het perceel aan de Letostraat 20 in Tilburg activiteiten met milieucategorie 4.2 worden uitgevoerd (laad- los en overslagbedrijven ten behoeve binnenvaart) op een locatie waar enkel de activiteiten van categorie 3.2 (goederenwegvervoerbedrijven) is toegelaten.

#### Overwegingen

Uw bedrijf (nu bekend onder de naam: BTT Real Estate B.V.) is gevestigd aan de Asteriastraat 37 en later uitgebreid naar de Letostraat 20 en gelegen binnen het plangebied van bestemmingsplan Vossenbergh West II. Daarbinnen heeft deze locatie de enkelbestemming "bedrijventerrein". Het perceel aan de Asteriastraat 37 heeft de functieaanduiding "bedrijf van milieucategorie 4.2" en het perceel aan de Letostraat 20 heeft de functieaanduiding "bedrijf van milieucategorie 3.2".<sup>1</sup>

#### Situatie 2017

In verband met uitbreiding van uw bedrijfsactiviteiten, is uw bedrijf in 2017 gesplitst in twee bedrijfsonderdelen en werd het terrein aan de Letostraat 20 in gebruik genomen. Dit werd op dat moment gekoppeld aan 2 juridische entiteiten, Barge Terminal Tilburg B.V. (Asteriastraat 37), welke toen al enkele jaren in gebruik was, en W.G.A. Versteijnen Investments Intermodal B.V. (Letostraat 20). Daarnaast werd door ons een fysieke scheiding (slagboom o.i.d.) verlangd tussen de twee bedrijven, zodat het terrein aan de Asteriastraat 37, waar feitelijk de binnenvaartsactiviteiten plaats zouden vinden, werd afgescheiden van het terrein aan de Letostraat 20, ten behoeve van opslag voor de stalling van vrachtwagens en personenauto's en de tijdelijke opslag van containers. U heeft voor deze splitsing een melding gemaakt conform het Activiteitenbesluit.

<sup>1</sup> Het bestemmingsplan is te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), zoek op *Asteriastraat 37 of Letostraat 20 Tilburg*.

COLLEGE



### Feitelijke situatie in 2022

Uit onderzoek is gebleken dat er op dit moment geen sprake meer is van verschillende juridische entiteiten. Zo blijkt uit een onaangekondigde controle op 2 juni 2022 alsmede uit uw verklaring dat de tenaamstelling per 1 januari 2022 is gewijzigd van *BTT Multimodal container solutions BV en WGA Versteijnen Investments Intermodal BV* naar *BTT Real Estate B.V.* Ook blijkt uit de onaangekondigde controle dat er geen fysieke scheiding meer aanwezig is tussen de percelen en dat het terrein aan de Letostraat niet enkel wordt gebruikt als parkeerterrein maar tevens om de containers goed vast te zetten, waarna deze door de chauffeurs naar de klant worden gebracht. Op het terrein van de Letostraat is een fysieke poort aanwezig richting de Asteriastraat, maar deze staat gedurende de hele werkdag (van 07.00 uur tot 23.00 uur) open en kan te allen tijde door de chauffeurs geopend worden. Overigens staat de poort ook niet op de scheiding tussen de Asteriastraat 37 en de Letostraat 20, maar is deze verschoven richting Letostraat. Hierdoor zijn de activiteiten die plaats zouden moeten vinden op de Asteriastraat, verschoven naar het terrein aan de Letostraat.

### **Conclusie**

Gezien bovenstaande concluderen wij dat de bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden op de Letostraat 20 in Tilburg, in strijd zijn met de geldende milieucategorie uit het bestemmingsplan, nu de terreinen Asteriastraat 37 en Letostraat 20 feitelijk en juridisch niet gescheiden zijn en de werkzaamheden in elkaar overlopen. Hierdoor overtreedt u artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder c van de Wabo.

Echter blijkt ook uit artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, gelezen in samenhang met artikel 2.12 van de Wabo dat een ontheffing kan worden verkregen door een omgevingsvergunning te verkrijgen voor afwijking van het bestemmingsplan.

Op dit moment ontbreekt een dergelijke omgevingsvergunning of een ontvankelijke aanvraag daartoe. Er is daarmee geen concreet zicht op legalisatie. Het is vaste rechtspraak dat een bestuursorgaan handhavend dient op te treden indien het een overtreding constateert (de zogeheten beginselplicht tot handhaving). Om te kunnen handhaven moet er dus sprake zijn van een overtreding in de zin van artikel 5:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb); een gedraging die in strijd is met het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift.

Daarnaast mogen wij weigeren handhavend op te treden indien er sprake is van bijzondere omstandigheden. Hiervan kan sprake zijn als er concreet zicht op legalisatie bestaat of als handhavend optreden zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen. Op dit moment is er geen sprake van zicht op legalisatie en is handhaving ook niet onevenredig bevonden in verhouding tot de daarmee te dienen belangen.

Dit betekent dat sprake is van een overtreding in de zin van artikel 5:1 lid 1 Awb en waartegen wij kunnen handhaven. Alvorens over te gaan tot handhavend optreden wordt van ons geëist dat wij onderzoeken of alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Daartoe hebben wij advies gevraagd bij de afdeling Ruimte. Zij komen tot de conclusie dat het medewerken aan een buitenplanse afwijkmogelijkheid (kruimelgevallenregeling of anderszins) om een hogere milieucategorie toe te staan in beginsel haaks zou staan op het uitgangspunt van inwaartse zonerings.

De maximaal toegestane milieucategorie 3.2 is bij het betreffende perceel bedoeld als buffer tussen de woningen in de Reeshof aan de overzijde van het kanaal en de zwaardere bedrijvigheid verderop op het bedrijventerrein.



In dit geval betekent het dat geen omgevingsvergunning kan worden verkregen voor afwijking van het bestemmingsplan.

#### Waarschuwing

Wij zijn ons ervan bewust dat handhaving (mogelijk) uw productieproces verstoort. Echter heeft uw bedrijfsvoering ook grote impact op de omwonenden van met name de 7 eilanden en de Munnekeburenstraat. Wij willen u daarom in de gelegenheid stellen om een oplossing voor te stellen waarin de impact voor uw bedrijfsvoering beperkt blijft, én waarin de impact voor de omwonenden is meegenomen.

U dient uiterlijk 15 augustus 2022 met een voorstel te komen om de hiervoor genoemde overtreding met artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder c van de Wabo te beëindigen en beëindigd te houden. Dit kunt u doen door aan te geven hoe u de bedrijfsvoering zo in gaat richten dat er sprake is van een fysieke scheiding van het bedrijventerrein tussen de Letostraat 20 en de Asteriastraat 37, én een feitelijke scheiding van werkzaamheden waardoor er op het perceel van de Letostraat 20 in Tilburg enkel activiteiten plaatsvinden met milieucategorie 3.2 én door aan te geven binnen welke realistische termijn uw bedrijfsvoering in overeenstemming zal zijn met de geldende wet- en regelgeving.

U dient uw voorstel uiterlijk 15 augustus 2022 te sturen naar: [handhaving@tilburg.nl](mailto:handhaving@tilburg.nl), ter attentie van: Femke van Zoest.

Nadat u uw voorstel heeft ingediend, zal er nog een gesprek plaatsvinden om uw voorstel te bespreken.

De afdeling Veiligheid & Wijken zal uiteindelijk controleren of u tijdig uw voorstel indient en dit, na acceptie door het college van burgemeester en wethouders, ook uitvoert. Als u 15 augustus 2022 geen voorstel heeft ingediend en/of dit voorstel niet binnen een nader te bepalen realistische termijn het beoogde effect zal genereren, behouden wij ons het recht voor een bestuursrechtelijke procedure te starten. Dat betekent dat wij kunnen besluiten om u een last onder dwangsom of bestuursdwang op te leggen. Wij gaan ervan uit dat dit niet nodig zal zijn.

#### Tot slot

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met Femke van Zoest. Zij is bereikbaar via telefoonnummer 013-549 5384 of via e-mail [handhaving@tilburg.nl](mailto:handhaving@tilburg.nl).

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders,

A. van de Ven  
teammanager Toezicht en Handhaving