



Voorblad

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Bedrijventerrein Loven 2016, 2e herziening (Bosscheweg 236-240)

Datum college:	14 mei 2024
Portefeuillehouder:	Bas van der Pol
Afdeling:	Ruimte
Behandelend ambtenaar:	M. van Luffelen

Samenvatting

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de herontwikkeling van het bedrijfsperceel aan de Bosscheweg 236-240 te Tilburg waar op dit moment Rotil automaterialen gevestigd is. Het plan omvat de realisatie van gestapelde woningbouw met op de begane grond een ruimte waar zakelijke dienstverlening of bedrijfsactiviteiten t/m milieucategorie 2 mogen plaatsvinden. Het gaat in totaal om 49 appartementen voor middeldure en dure huur voor de doelgroep starters en/of senioren. De omvang van de appartementen varieert van middelgroot (70-75 m2 gebruiksoppervlakte) tot groot (180 m2 gebruiksoppervlakte) (GO). Het plan wordt ingezet op een woonprogramma van 30% middeldure huurwoningen en 70% vrije sector.

Collegebesluit

Het college stelt de raad voor:

1. het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Loven 2016, 2^e herziening (Bosscheweg 236-240)', dat de realisatie van 49 appartementen plus een functie t.b.v. zakelijke dienstverlening dan wel bedrijfsactiviteit t/m milieucategorie 2 op de begane grond mogelijk maakt, gewijzigd vast te stellen en daarmee;
 - de ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
 - de wijzigingen vast te stellen conform bijlage 3 - Staat van wijzigingen.
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Bedrijventerrein Loven 2016, 2e herziening (Bosscheweg 236-240)

Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de herontwikkeling van het bedrijfsp perceel aan de Bosscheweg 236-240 te Tilburg waar op dit moment Rotil automaterialen gevestigd is. Het plan omvat de realisatie van gestapelde woningbouw met op de begane grond een ruimte waar zakelijke dienstverlening of bedrijfsactiviteiten t/m milieucategorie 2 mogen plaatsvinden. Het gaat in totaal om 49 appartementen voor middeldure en dure huur voor de doelgroep starters en/of senioren. De omvang van de appartementen varieert van middelgroot (70-75 m2 GO) tot groot (180 m2 GO). Het plan wordt ingezet op een woonprogramma van 30% middeldure huurwoningen en 70% vrije sector. Onderaan deze nota zijn impressies opgenomen van het plan. Achteraan deze nota is een luchtfoto van het plangebied toegevoegd.

Beoogd effect

Het beoogde effect van het plan is dat het bij zal dragen aan de Tilburgse woningbouwopgave. De update Stedelijke Ontwikkelingsstrategie Wonen van september 2021 geeft antwoord op de vraag hoe we invulling kunnen geven aan de grote en urgente woningbouwopgave. De woningbouwopgave voor Tilburg wordt vrijwel volledig binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd in aansluiting op de uitgangspunten van de NOVI. De strategie bevat richtinggevende verdichtingsprincipes, zodat er op een toekomstbestendige manier gebouwd kan worden aan Tilburg en initiatieven beter afgestemd kunnen worden op de mogelijkheden en ontwikkelrichtingen die wij als gemeente zien. Het plan tot de bouw van 49 huurappartementen past binnen de gemeentelijke bouwopgave in regionale context en is opgenomen in de planlijst (ingevolge artikel 3.1.6. Bro).

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Loven 2016, 2^e herziening (Bosscheweg 236-240)', dat de realisatie van 49 appartementen plus een functie t.b.v. zakelijke dienstverlening dan wel bedrijfsactiviteit t/m milieucategorie 2 op de begane grond mogelijk maakt, gewijzigd vaststellen en daarmee;
 - de ingebrachte zienswijzen ongegrond verklaren;
 - de wijzigingen vaststellen conform bijlage 3 - Staat van wijzigingen.
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1. De herontwikkeling van het perceel is stedenbouwkundig gezien zeer wenselijk en geeft kans op een flinke kwaliteitsslag op een zichtbare plek.

Het onderhavige perceel is gelegen in de zuidoostelijke oksel van het kruispunt Wilhelminakanaal – Bosscheweg, direct aan de brug over het kanaal. Rond de brug zien we verschillende bebouwingsstructuren met uiteenlopende kenmerken. Zo bestaat de Bosscheweg in deze omgeving voornamelijk uit aaneengebouwde lintbebouwing. Verder oostwaarts, wordt deze lintbebouwing ruimer van opzet en krijgt de Bosscheweg een riant en landelijk karakter. De bebouwing aan het kanaal is daarentegen veel grootschaliger en grover van karakter. De detailhandel aan de Bosscheweg ten westen van de brug (de Kanaalzone) sluit hierop aan. In de zuidoostelijk oksel van het kruispunt bevindt zich naast dit perceel alleen woningbouw, waardoor dit kavel als een solitair bedrijfskavel kan worden gezien. De herontwikkeling van de locatie naar gestapelde woningbouw in drie en vier bouwlagen is stedenbouwkundig wenselijk. De huidige invulling van het bedrijfsp perceel is niet hoogwaardig en aan de zijde van het kanaal zelfs rommelig te noemen. Bij de planvorming is tevens de geschiedenis van de plek onderzocht. Op deze plek heeft een ensemble van verschillende industriële gebouwen gestaan. Om die reden is ervoor gekozen om oude industriecomplexen uit de omgeving als inspiratie te gebruiken. Ook dit ontwerp is opgebouwd als ensemble van verschillende

gebouwen rond een binnenplaats. Zo zijn er het Energiehuis, het Laboratorium, de Werkplaats, de Fabriekshal en het Depotgebouw.

1.2. Voor deze ontwikkeling is een maatwerkafweging gemaakt om in te zetten op een groter aandeel middenhuur.

In het Addendum Woonagenda 2020-2025 van 13 april 2023 is opgenomen dat we bij nieuwbouwplannen op het niveau van de gemeente inzetten op een percentage van 35% sociale huur, (lage) middenhuur en onzelfstandige wooneenheden te realiseren door woningcorporaties. Daarnaast blijven we inzetten op 10% particuliere middenhuur (conform de Verordening Middenhuur). Dit kan echter per gebied en project verschillen en een maatwerkafweging blijft nodig. Het gemeentelijk standpunt omtrent de betaalbaarheid van de woningen voor dit plan is ingenomen vóór de vaststelling van het Addendum. Voor dit initiatief is in maart 2021 een maatwerkafweging gemaakt om een groter aandeel middenhuur op te nemen. De locatie valt binnen het industrieterrein Loven. In deze wijk staan voornamelijk bedrijven. De woningen die er staan vallen voornamelijk in het koopsegment (83%). De rest valt binnen de particuliere huur (17%). Het plan voorziet in 39 middelgrote (70-75 m2 GO) en 10 grote (90-150 m2 GO) appartementen. Op 30% van de appartementen is de Verordening Middenhuur van toepassing, de rest (70%) valt in de vrije sector. Bij deze afweging is maatwerk geleverd en is een grotere inzet op middenhuur bij deze ontwikkeling passend gevonden. Dit maakt de locatie geschikt voor passende huisvesting voor starters en senioren wat de doorstroming bevordert. Hierbij adviseren we de appartementen indien mogelijk levensloopbestendig en nultreden uit te voeren.'

1.3. De bomen die ten behoeve van de ontwikkeling moeten worden gekapt, worden zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte gecompenseerd.

Binnen de invloedssfeer van het plan zijn 23 bomen aanwezig waarvan 2 bomen niet behouden kunnen blijven. Het betreft twee oude berken in de voortuin van de Bosscheweg 236 met de beleidsstatus hoofdwaarde. De berken hebben een matige conditie en een levensverwachting van minder dan 10 jaar, waardoor ze in aanmerking komen voor ontheffing op het kapverbod. Gezien de beperkte vitaliteit (groeikracht), levensverwachting, en regenererend vermogen van deze bomen is de kwaliteit onvoldoende voor verplanting. Het verlies van de berken wordt ruimschoots gecompenseerd met de herplant van 6 bomen, waarvan 4 bomen op eigen terrein, 1 boom langs de Bosscheweg en 1 boom langs de Lovense Kanaaldijk.

1.4. Het plan voorziet in de parkeerbehoefte volgens de Nota Parkeernormen 2023.

Op eigen terrein worden 58 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 50 stuks achter een hek en 8 stuks toegankelijk voor bezoekers. De 49 appartementen en 555 m2 bruto vloeroppervlakte aan bedrijfsruimte leiden tot een parkeerbehoefte van 76 parkeerplaatsen. Door de verschillende aanwezige functies is echter dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk. Op het drukste moment (werkdag-nacht) zijn 55 parkeerplaatsen vereist voor bewoners en personeel en 4 parkeerplaatsen benodigd voor bezoekers. Dit is een tekort van 1 parkeerplaats op eigen terrein. Voor het maatgevende moment voor bezoekers (zaterdagavond) zijn 44 parkeerplaatsen benodigd voor bewoners en personeel en 10 parkeerplaatsen voor bezoekers. Dit is een tekort van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast neemt – door de sloop van 5 bestaande woningen ten behoeve van deze ontwikkeling – de parkeerbehoefte in openbaar gebied af met 7 parkeerplaatsen. Het tekort op eigen terrein van de nieuwe ontwikkeling met maximaal 2 parkeerplaatsen kan hierdoor weer worden opgevangen in het openbaar gebied. Op basis van de regeling 'oud' voor 'nieuw' is het namelijk niet nodig om een parkeertekort uit het verleden, dat in de openbare ruimte werd opgelost, te compenseren. Daarmee volstaat de parkeercapaciteit van de gehele ontwikkeling. In de parkeernota 2023 zijn tevens parkeernormen voor fietsparkeren opgenomen. Voor de ontwikkeling zijn volgens de normen in totaal 168 fiets parkeerplaatsen benodigd voor de bewoners. De ontwikkeling voorziet in een in pandige fietsenstalling welke toegankelijk is voor de bewoners. Deze biedt plek aan 176 fietsen. De ontwikkeling voorziet daarmee in de behoefte. De fietsparkeerbehoefte voor het bezoek van de woningen en bedrijfsruimte is 23 fietsparkeerplaatsen. Net als bij parkeerplaatsen voor auto's kunnen de stallingsplaatsen voor fietsen ook dubbel gebruikt worden, omdat gebruikers van verschillende functies op andere momenten aanwezig zijn. Op het drukste moment (zaterdagmiddag) zijn in totaal 19 stallingsplaatsen vereist. De ontwikkeling voorziet hier in ruime mate in. De ontwikkeling voorziet daarmee in de behoefte.

1.5. Het plan voldoet aan de beleidsregels van de Stadsnatuurkaart 2040 met betrekking tot de functionaliteit van de ecologische structuren.

De Stadsnatuurkaart 2040, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 maart 2022, is de actualisatie van de eerder vastgestelde Stadsnatuurkaart die samen met de agenda groen in de stad in 2016 is vastgesteld. Biodiversiteit en natuur zijn belangrijk voor al onze inwoners en de aantrekkelijkheid van de stad. Samen met de Bomenverordening, bijbehorend bomenbeleid en bestemmingsplannen vormt de Stadsnatuurkaart 2040 de beleidsmatige randvoorwaarden en instrumenten die ervoor moeten zorgen dat biodiversiteit in het stedelijk gebied behouden blijft en waar het kan, wordt versterkt. De stadsnatuurkaart 2040 geldt voor de gehele gemeente inclusief het buitengebied en de dorpen. Op de stadsnatuurkaart zijn een aantal verschillende ecologische structuren opgenomen, verdeeld over drie verschillende ordes. Voor het plangebied geldt dat er ecologische structuren van de eerste en derde orde aanwezig zijn. Daarnaast ligt langs het Wilhelminakanaal de provinciaal vastgestelde ecologische verbindingzone. Voor de ecologische structuur, gelegen langs het spoor, geldt dat er voldoende ruimte beschikbaar is en blijft om de ecologische zone te kunnen laten blijven functioneren. De ecologische structuur aan de Bosscheweg en langs de Hoevensekanaaldijk bestaat voornamelijk uit de laanbomenstructuur die van belang is voor vleermuizen. Om deze structuren te versterken worden er bomen aangeplant, zodat de laanbomenstructuur versterkt wordt als verbinding naar het Wilhelminakanaal. De zone langs het Wilhelminakanaal is echter ook van belang voor kleine zoogdieren en insecten. Voor de kleine zoogdieren geldt dat met name de kade en de groenstructuur langs het kanaal van belang is. Voor insecten kan op een breder niveau ingezet worden door in te zetten op kruidenrijke graslanden, inheemse klimplanten langs het toekomstige pand en een dak met een zeer geschikt kruidenmengsel voor insecten. Op die manier ontstaat er in potentie een geschikt lint voor insecten.

1.6. Het plan draagt bij aan de gemeentelijke ambities op het gebied van klimaatadaptatie, natuur inclusief bouwen, energieneutraal bouwen en waterberging.

Tilburg wil ook in de toekomst een plek zijn waar mensen, gezond en gelukkig kunnen wonen, werken en verblijven. Het aanpassen aan de veranderingen van het klimaat is daarbij nodig. Op basis van het akkoord Meer voor elkaar 2022-2026, de Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie Koel Tilburg, de Kadernota Klimaat, het puntensysteem natuur inclusief bouwen, het duurzaamheidsbeleid voor nieuwbouw van woningen en utiliteitsbouw en het Programma Water en Riolerings 2020-2023 wordt bij planontwikkelingen middels beleidsregels gestreefd naar een klimaatbestendig Tilburg. Gestreefd wordt naar een maximum verhardingspercentage van een plangebied, de verwerking van regenwater in het plangebied, het verbeteren en behouden van het leefgebied van beschermde diersoorten en volledige energie neutrale nieuwbouw. Het betreft hier de vaststelling van een bestemmingsplan onder de Wro (oude wetgeving). Het is binnen deze wetgeving publiekrechtelijk niet mogelijk klimaatadaptatieve ambities juridisch te borgen (uitgezonderd van de waterbergingsopgave). Omdat het hier gaat om een volledig particulier initiatief zijn er beperkte mogelijkheden om onze hogere ambities ten aanzien van duurzaamheid af te dwingen. De initiatiefnemer draagt met zijn ontwikkeling op de volgende punten wel bij aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van het aanpassen aan de veranderingen van het klimaat. Er wordt een collectieve binnentuin en bedrijfstuin aangelegd. Daarnaast worden hagen, natuurlijke bosschages, struiken, klimplanten en enkele bomen geplant. Er worden grasbetontegels aangelegd en het pand krijgt een natuurdak. Dit zal zorgvuldig worden ingepast op basis van het inrichtingsplan die als bijlage bij de kapvergunning is gevoegd. Op basis hiervan dient herplant van bomen en inpassing van al het groen plaats te vinden conform het inrichtingsplan. Daarnaast is de verplichting voor het onderhoud en instandhouding van de aanleg van al het groen opgenomen in de anterieure overeenkomst. In het kader van de Tilburgse gebiedsontheffing gebouw bewonende vleermuizen en omgevingsvergunning dienen in het plangebied voldoende geschikte verblijfsplaatsen gerealiseerd te worden voor de huismus, gierzwaluw en vleermuis. Ten aanzien van waterberging moet minimaal voldaan worden aan de waterbergingseis op eigen terrein van 60mm/m². In het college van 9 mei 2023 is het implementatieplan Duurzaamheid vastgesteld, waarbij is aangegeven dat het beleid voor het onderdeel energie op 1 juli 2023 van kracht wordt. Voor wat betreft dit energiebeleid is de verwachting dat alleen bij lopende initiatieven, vroeg in het traject, in het schetsontwerp, nog de ambitie om energieneutraliteit te bereiken gehaald kan worden. Het plan bevond zich ten tijde van de besluitvorming reeds in een vergevorderd stadium (in de fase van definitief ontwerp waarbij er sprake is van een gecoördineerde besluitvorming en het besluit over het bestemmingsplan gecoördineerd wordt met een besluit over de omgevingsvergunning). Om die reden is het niet reëel er hier vanuit te gaan dat het ontwerp nog zo kan worden gewijzigd, dat een

energieneutraal gebouw kan worden bereikt. Dit is met name een uitdaging omdat het plan mede de herontwikkeling van een bestaand gebouw omvat. Juridisch kan deze aanpassing ook niet worden afgedwongen. Wel voldoet de ontwikkeling aan de BENG-normen, zoals genoemd in het BBL (voorheen Bouwbesluit).

1.7. Deze ontwikkeling maakt tevens een bedrijfsruimte mogelijk wat in lijn ligt met de Nota Toekomstbestendige Werklocaties 2020-2025.

Met dit bestemmingsplan wordt circa 560 m² aan bedrijfsruimte mogelijk gemaakt op de begane grond van het complex. Een bedrijfsfunctie was op deze locatie reeds mogelijk en blijft ook in de toekomst mogelijk tot en met milieucategorie 2. Met de ontwikkeling blijft kleinschalige bedrijfsruimte behouden, wat in lijn ligt met de Nota Toekomstbestendige Werklocaties 2020-2025. De locatie maakt weliswaar geen onderdeel uit van een bedrijventerrein, maar biedt wel mogelijkheden voor 'werken in de wijk'. Conform het beleid zijn zelfstandige kantoorfuncties niet toegestaan op deze locatie. Ondergeschikte kantoorruimte (maximaal 20% van het bedrijfsvloeroppervlakte) behoort wel tot de mogelijkheden. Zakelijke dienstverlening is een voorbeeld van een 'lichte' bedrijfsfunctie, waaronder verhuurbedrijven, reparatiebedrijven, ICT en uitzendbureaus.

1.8. Het groepsrisico kan worden verantwoord.

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijnen Tilburg-Boxtel en Tilburg-Vught. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor de verantwoording van het groepsrisico. De risicobronnen vormen geen belemmering voor het initiatief. Het groepsrisico van de spoorlijn Tilburg – Eindhoven neemt niet significant toe en het groepsrisico van de spoorlijn Tilburg – Vught neemt beperkt toe. Het groepsrisico blijft namelijk onder de zogeheten 'oriëntatiewaarde'. De oriëntatiewaarde is een richtwaarde dat als indicatie aangeeft wat een acceptabel groepsrisico is.

1.9. Het college heeft een hogere geluidswaarde vastgesteld in overeenstemming het gemeentelijk geluid en hogere waarde beleid.

De maximaal optredende geluidbelasting bedraagt 63 dB voor wegverkeerlawaai en 76 voor railverkeerlawaai. Op grond van het bepaalde in artikel 110a van de Wet geluidhinder is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een hogere waarde vast te stellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 63 dB voor een binnenstedelijke situatie voor wegverkeerlawaai en voor een spoorweg zijn hogere grenswaarden mogelijk tot maximaal 68 dB. Aangezien het niet mogelijk is om de geluidbelasting terug te brengen tot onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde, heeft het college een hogere waarde van 63 resp. 68 dB vastgesteld i.o.m. het gemeentelijk geluid- en hogere waardenbeleid. Voor de (gevel)delen waar de geluidbelasting meer bedraagt dan de wettelijke ontheffingswaarde van 68 dB voor railverkeerslawaai zijn in het ontwerp diverse bouwkundige maatregelen zijn getroffen zoals volledig gesloten loggia's en dove gevels. Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

1.10. Het project heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Op grond van artikel 7.17 Wet milieubeheer moet de gemeente bij de voorbereiding van dit besluit beslissen of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. De uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-plichtig indien het bepaalde drempelwaarden overschrijdt. Dat is niet het geval, dus op grond hiervan is geen m.e.r. nodig. Uit de milieuonderzoeken blijkt ook dat er geen sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Verder zijn binnen het plangebied geen Natura2000 of NNN-gebieden aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarom geen direct effect op de Natura2000- of NNN-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is gelegen op een afstand van ruim 1 km van het plangebied. Gezien deze afstand en de zeer beperkte externe invloed van de geplande ontwikkeling kunnen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten.

1.11. De ingebrachte zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het plan.

De ingebrachte zienswijzen hebben betrekking op de onderwerpen: milieueffecten, verkeerscongestie, esthetische en historische belangen, privacy verlies, waardeverlies van de woning, verstoring

stedenbouwkundige en planologische aspecten, verstoring van uitzicht en reflectie van geluid. Naar aanleiding van één van de zienswijzen m.b.t. de mogelijke effecten van de reflectie van geluid door de komst van het appartementencomplex is een aanvullende akoestische berekening uitgevoerd naar mogelijke reflecties. Uit dit onderzoek blijkt dat kan worden aangenomen dat eventuele reflecties van het geluid door de komst van de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de geluidskwaliteit in de omgeving. Deze memo zal – zoals beschreven in de Staat wijzigingen – als aanvullende bijlage worden opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. De bevindingen en de conclusie van het onderzoek wordt tevens behandeld in de Nota van zienswijzen. Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar bijlage 2 - Nota van zienswijzen.

2.1. Vervroegde bekendmaking kan een tijdswinst opleveren van enkele weken.

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeente formeel zes weken wachten met de terinzagelegging van het vastgestelde plan om de provincie de gelegenheid te geven kennis te nemen van de wijzigingen. Aangezien in dit geval geen provinciale belangen aan de orde zijn, kan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant om vervroegde bekendmaking worden gevraagd. Dit kan een tijdswinst opleveren van ongeveer twee tot vijf weken.

Kanttelingen en gewogen alternatieven

Niet van toepassing.

Niet beïnvloedbare risico's

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

Ten behoeve van de gemeentelijke plan- en apparaatskosten heeft de initiatiefnemer leges betaald. Daarnaast is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin tevens het planschadeverhaal is opgenomen. Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het kostenverhaal is verzekerd.

Uitvoering

Na het raadsbesluit wordt de status van het bestemmingsplan gewijzigd in vastgesteld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, en via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Als er geen beroep wordt ingesteld en geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, wordt het besluit rond februari 2024 onherroepelijk.

Participatie

Er is een omgevingsdialoog gevoerd voor de ontwikkeling aan Bosscheweg 236-240. Dit bestond uit voorgesprekken met aangrenzende burens en een informatieavond voor omwonenden (gehouden op 29 juni 2023), waarbij ook de behandelend planjurist aanwezig was. Tijdens de informatieavond zijn de genodigden ook in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen over het plan in zijn algemeenheid of op basis van individuele situaties specifiek. Na deze avond is aangeboden om een reactie achter te laten op het reactieformulier of binnen twee weken na te reageren. Uiteindelijk zijn twee reacties ontvangen en toegevoegd aan het verslag omgevingsdialoog dat als bijlage zal worden opgenomen bij de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft de omwonenden die tijdens de informatieavond hun zorgen hebben uitgesproken vervolgens uitgenodigd voor een één-op-één gesprek. Deze gesprekken hebben niet geleid tot wijziging van het plan.

Communicatie

Na behandeling in het college worden brieven verstuurd aan de initiatiefnemers en de indieners zienswijzen over de behandeling van het plan bij de raad. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad, en via www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Loven 2016, 2e herziening (Bosscheweg 236-240)
[Link](#) naar digitaal plan
2. Nota van zienswijzen
3. Staat van wijzigingen
4. Besluit vaststelling hogere waarde – Bosscheweg 236-240

Ter inzage gelegde stukken

- Ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Loven 2016, 2e herziening (Bosscheweg 236-240)
- Ontwerpbesluit hogere waarde – Bosscheweg 236-240
- Ontwerpbesluit omgevingsvergunning onder kenmerk: Z-HZ_WABO-2023-02768.



Figuur 2 : bovenaanzicht Crossroads



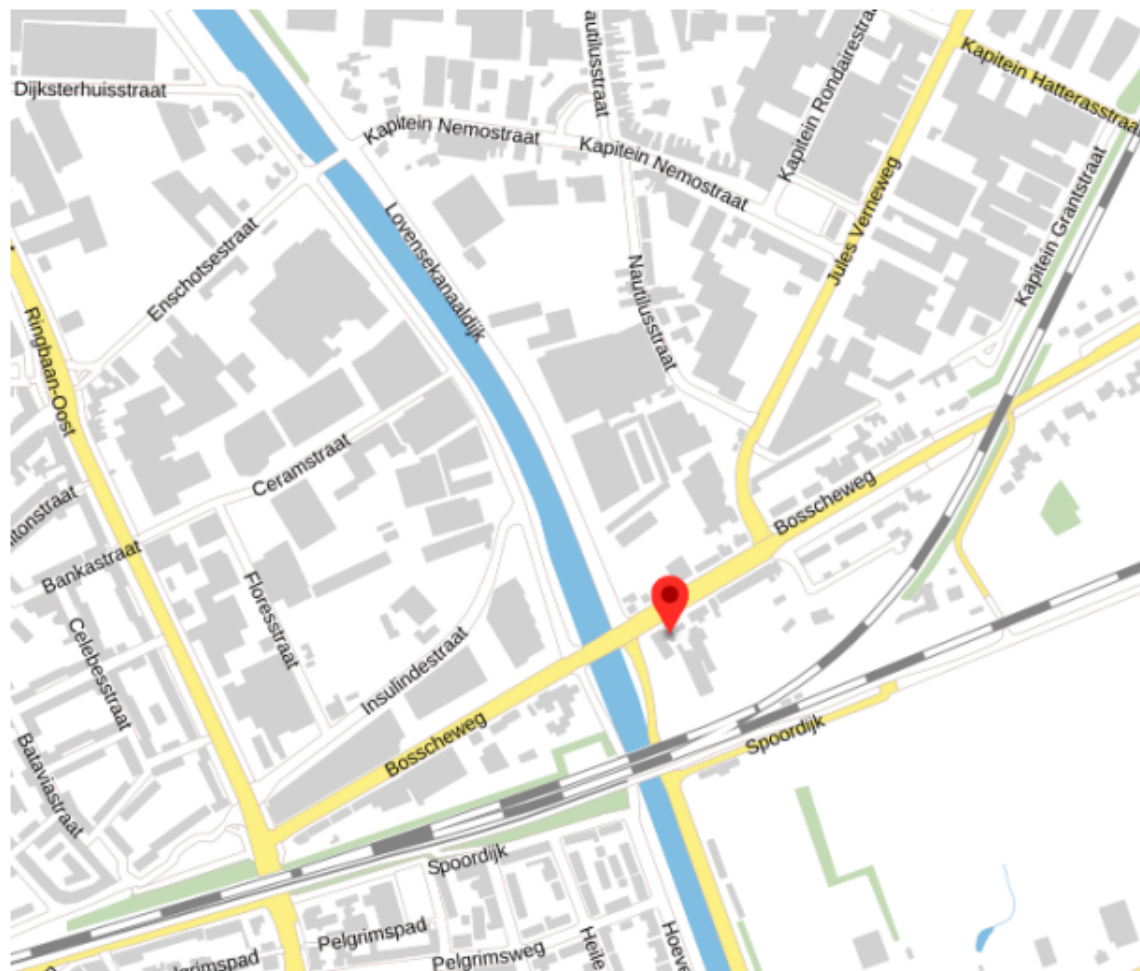
Figuur 3 : Crossroads gezien vanaf de Lovense/Hoevense kanaaldijk



Figuur 4 : Crossroads gezien vanaf het kruispunt Bosscheweg/Lovense kanaaldijk



Figuur 5 : impressie van de binnentuin



Figuur 6 : topografische locatie van het plangebied



Figuur 6 : luchtfoto plangebied

Tilburg, 14 mei 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,

de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

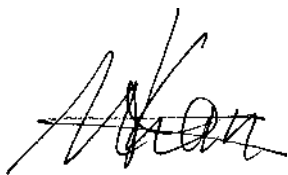
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Loven 2016, 2^e herziening (Bosscheweg 236-240)', dat de realisatie van 49 appartementen plus een functie t.b.v. zakelijke dienstverlening dan wel bedrijfsactiviteit t/m milieucategorie 2 op de begane grond mogelijk maakt, gewijzigd vast te stellen en daarmee;
 - de ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren;
 - de wijzigingen vast te stellen conform bijlage 3 - Staat van wijzigingen.
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juli 2024.

de griffier,



voorzitter,

