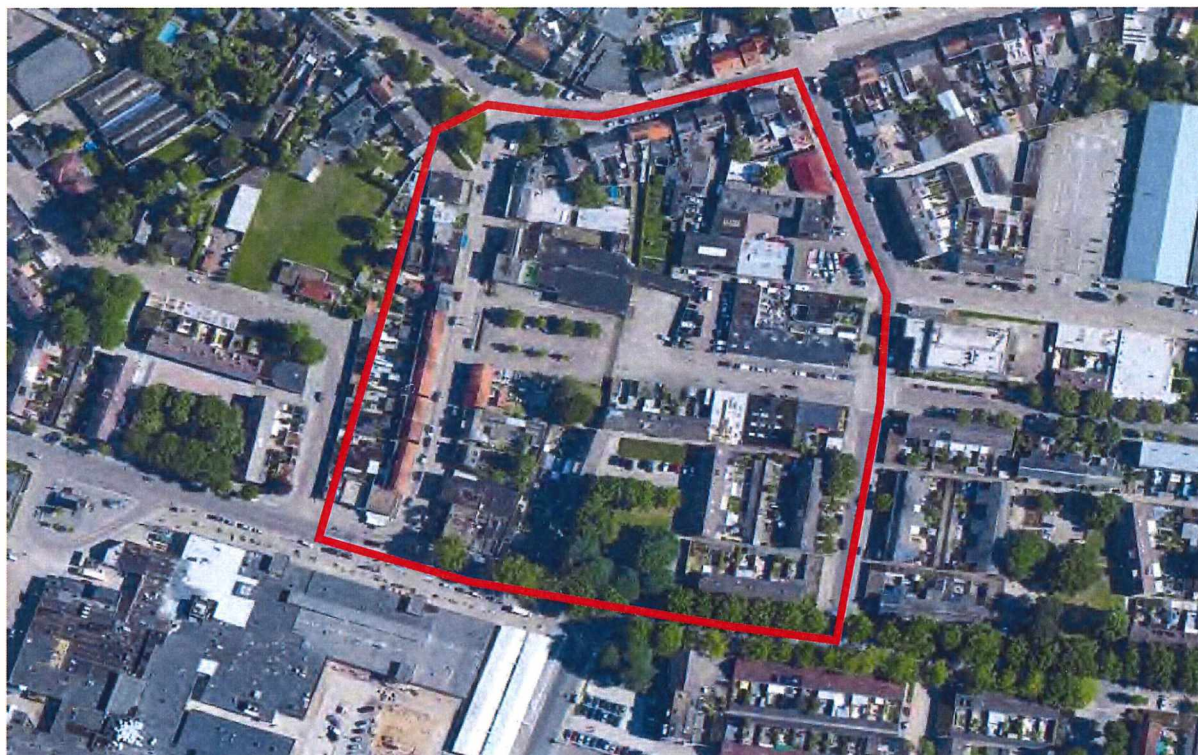


Omgevingsdialoog Lijnsheike

PPO heeft als ontwikkelaar de omgeving geïnformeerd over de plannen voor Lijnsheike en omwonenden in de gelegenheid gesteld om vragen en/of opmerkingen te maken.

1. Gebied

Onderstaand gebied is door PPO betrokken in de Omgevingsdialoog.



Figuur 1 locatie

2. Procesverloop

PPO heeft de bewoners/eigenaars/gebruikers binnen het gebied middels een brief in juli 2020 (bijlage 1: brief + planimpressie) geïnformeerd over de plannen. Hierbij is aangegeven dat mensen hun reactie, opmerking en/of zorg kenbaar kon maken bij PPO.

Hierop heeft PPO een ruim 20 reacties mogen ontvangen vanuit de omgeving. In deze reacties spreken omwonenden hun zorgen uit en stellen ze een aantal vragen t.a.v. het plan.

In een tweede brief aan alle bewoners/eigenaren/gebruikers binnen het gebied is in september 2020 antwoord gegeven op de meest gestelde vragen (bijlage 2: brief + Q&A). In deze brief is ook een (fysieke) informatiebijeenkomst aangekondigd voor eind september. Deze avond heeft PPO moeten annuleren vanwege maatregelen rondom COVID-19. Iedereen die zich had opgegeven is hiervan op de hoogte gebracht.

Nadien heeft PPO een aantal individuele gesprekken gehad met particuliere eigenaren rondom het gebied. Niet van ieder gesprek is een verslag gemaakt. Met de eigenaren van Lijnsheike 4, 6 en 7 zijn twee gesprekken geweest en wel op 19 juni 2021 en 15 juli 2021. Van deze gesprekken zijn verslagen toegevoegd (bijlage 3 en 4).

Rondom de locatie Lijnsheike 8 heeft PPO brieven laten bezorg

22 juli 2020

Informatiebrief

Herontwikkeling Lijnsheike 8, Tilburg

Beste bewoner,

Peters Projectontwikkeling (PPO) heeft het voornemen om op het perceel aan het Lijnsheike 8 woningen en (zorg)appartementen te bouwen. Via deze brief willen wij u informeren over het project aan het Lijnsheike 8 te Tilburg.

Het bedrijfspand waar voorheen de Kwantum in gevestigd was wordt gesloopt voor de nieuwbouw ontwikkeling. Meer informatie hierover vindt u verderop in de brief. Om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening nodig van het bestemmingsplan. De gemeente Tilburg wil hieraan meewerken en vraagt aan de initiatiefnemer (PPO) om voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure het plan aan de direct omwonenden voor te leggen. Dit wordt de omgevingsdialoog genoemd.

Op welke wijze geeft PPO vorm aan de omgevingsdialoog.

Graag zouden wij het project persoonlijk met u willen bespreken maar helaas is het door de COVID-19 situatie onmogelijk om op de locatie Lijnsheike 8 het nieuwbouwplan aan u te presenteren. Daarom informeren wij u via dit schrijven. Voor vragen en/of reacties kunt u per mail contact opnemen met onderstaande. Deze brief is opgesplitst in een tweetal onderdelen, namelijk het ontwerp en de ruimtelijke procedure.

Reageertermijn

Wij bieden u graag de gelegenheid om vragen te stellen en/of opmerkingen op te sturen per e-mail. Daarom kunt u tot 19 augustus 2020 (4 weken reactietijd) uw vragen en of opmerkingen indienen.

Vragen over het ruimtelijk ontwerp (gebouw, inrichting, materiaalkeuze, etc.):

info@wolfsarchitecten.nl

Vragen over de bestemmingsplanprocedure (bestemmingsplan, planning, milieukundige onderzoeken, etc.):

Lijnsheike@ditisdeessentie.nl

Vervolg

Eventuele reacties inzake het plan worden zorgvuldig en discreet behandeld door initiatiefnemer. Daarna zal de initiatiefnemer de reacties waar mogelijk meenemen in de planvormingsfase. De ontvangen reacties én deze brief zullen worden gedocumenteerd in één verslag. Het betreffende verslag zal bij de gemeente Tilburg worden aangeboden. Bij goedkeuring wordt het verslag meegenomen in de beoordeling van het plan.

Ontwerp

Door WOLFS architecten is in samenspraak met de initiatiefnemer en de gemeente Tilburg het ontwerp uitgewerkt. Het beoogde plan voor de locatie bestaat uit 5 grondgebonden woningen en ca.

70 (zorg)appartementen. Naast de sloop van het pand en bouw van nieuwe woningen wordt ook de openbare ruimte aangepast. Ter plaatse van de parkeerplaats van de voormalige Kwantum wordt de Benatzkystraat doorgetrokken en aangesloten op het Lijnsheike.

Onderstaand is een impressie weer gegeven van het huidige ontwerp. Aan de achterzijde van het plangebied komt een binnentuin waar de bewoners en omwonenden van het nieuwbouwpand gezamenlijk gebruik van mogen maken. De appartementen zijn bestemd voor zorgwonen en regulier wonen en behoren tot het goedkope en middeldure segment.



Bestemmingsplan procedure

In het huidige bestemmingsplan zijn alleen functies mogelijk zoals een meubelzaak of een supermarkt (gemengde doeleinden). Omdat de initiatiefnemer (zorg) woningen wil realiseren is een nieuw bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan wordt in de tussentijd opgesteld en daarbij wordt onderzoek gedaan naar het effect van de ontwikkeling op de omgeving. Op basis hiervan wordt geconstateerd of het plan haalbaar is en de functiewijziging van gemengde doeleinden naar wonen goed past in relatie tot de directe omgeving.

Wij verwachten dat het bestemmingsplan nog dit jaar in procedure wordt genomen door de gemeente Tilburg. Wij zullen u gedurende deze procedure op de hoogte houden van de ontwikkeling. Nadat de bestemmingsplanprocedure is doorlopen volgen de omgevingsvergunning én sloopvergunning-procedure. Voor verdere procedures wordt u door PPO op de hoogte gehouden.

Namens PPO,

Projectmanager Gebiedsontwikkeling

Deze bijeenkomst is door nieuwe Covid-19 maatregelen niet doorgestaan. Deze brief is wel verstuurd waarmee antwoord is gegeven op de meest gestelde vragen.

Aan de bewoners van dit pand

Geachte heer/mevrouw,

In juli heeft u een brief ontvangen waarin u bent geïnformeerd over het voorgenomen bouwplan op Lijnsheike 8. In de brief bent u uitgenodigd om uw vragen en opmerkingen aan ons kenbaar te maken. Een aantal omwonenden heeft hier gebruik van gemaakt, waarvoor dank. Met deze brief geven wij hier vervolg aan.

Vraag & antwoord

Wij hebben uw vragen en opmerkingen in goede orde ontvangen en besproken. Een aantal opmerkingen is meerdere keren gemaakt. Bij deze brief treft u een overzicht aan met vragen en antwoorden welke betrekking hebben op de ontwikkeling. We hopen dat daarmee de eerste vragen zijn beantwoord.

Informatiebijeenkomst

Wellicht de belangrijkste opmerking die is gemaakt is de behoefte aan een fysieke bijeenkomst over de plannen. Wij begrijpen de behoefte aan een dergelijke bijeenkomst. Eerder heeft de gemeente Tilburg bij ons aangegeven bij voorkeur geen fysieke bijeenkomsten te organiseren vanwege het COVID-19 virus.

Gelezen de opmerkingen van omwonenden zijn wij van mening dat we - ondanks de beperkingen – toch een fysieke bijeenkomst willen organiseren. Dit doen we in de vorm van een informatieavond.

De informatieavond vindt plaats op **30 september 2020** in Het Ronde Tafelhuis, Wagnerplein 4. Vanaf **19:00** bent u van harte welkom. Om **19:30** zullen we een toelichting geven op de plannen. Uiteraard wordt u in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen over het plan.

In verband met het COVID-19 virus, gelden er aanvullende voorwaarden aan het organiseren van een deze avond.

Er mogen maximaal 30 personen aanwezig zijn in de ruimte en vooraf aanmelden is verplicht.

U kunt zich tot 29 september 18:00 aanmelden op info@ppo.nl Om zoveel mogelijk huishoudens in de gelegenheid te stellen de bijeenkomst bij te wonen, verzoeken wij u bij voorkeur om met één persoon per huishouden te komen. Vergeet bij uw aanmelding niet het aantal personen te vermelden.

PPO draagt er zorg voor dat de ruimte geschikt is, zodat u onderling voldoende afstand kunt houden. U draagt zelf ook verantwoordelijkheid voor het naleven van de maatregelen.

Heeft u na het lezen van de brief en de bijlagen nog vragen, neem dan contact op met PPO (www.ppo.nl)

Met vriendelijke groet,

Veel Gestelde vragen gebiedsontwikkeling Lijnsheike

1. Er zijn veel vragen gesteld over verkeer en parkeren op en rondom Lijnsheike:

Voor het project is door een onafhankelijk verkeerskundig bureau een parkeer onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat het aantal parkeerplaatsen in het project Lijnsheike ruimschoots voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid en de gemeentelijke parkeernormen.

Het eventueel invoeren van een parkeervergunning zone om de parkeerdruk tegen te gaan is de bevoegdheid van de gemeente Tilburg. Wij kunnen enkel deze wens onder de aandacht brengen bij de gemeente.

Een aantal omwonenden beschouwt het aanwezige parkeerterrein als een openbare parkeerplaats. Het parkeerterrein is weliswaar toegankelijk voor iedereen, maar is feitelijk privé eigendom. Als eigenaar mogen we het parkeerterrein afsluiten.

2. Een aantal vragen zijn gesteld met betrekking op het ontbreken van een bijeenkomst door Covid-19, te weinig algemene informatie en beeldmateriaal.

De eerder gestuurde informatiebrief was ter informatie. Dit gaf u de gelegenheid om vragen te stellen en opmerkingen te maken. Wij zijn blij dat hier gebruik van is gemaakt. Dit geeft ons een goed beeld van wat er speelt in de wijk.

Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen hebben we besloten alsnog een avond te organiseren. Hierbij wordt ook meer informatie gegeven over het plan.

3. Er zijn vragen gesteld over het type zorgvoorziening.

Beleidsmatig heeft de gemeente de wens uitgesproken om een kleinschalige zorgvoorziening in de plannen op te nemen. In onze plannen betreft het 18 zelfstandige woningen. Op dit moment spreken wij met meerdere zorgpartijen. We kunnen nog niet zeggen welke zorgpartij gecontracteerd wordt. Zodra bekend is welke zorgpartij de 18 woningen gaat exploiteren, informeren wij u hierover. Wel kunnen we vermelden dat het geen verslavingszorg o.i.d. betreft. Mocht er uiteindelijk geen zorgpartij gecontracteerd worden, dan kunnen de woningen ook als zelfstandige woningen aangeboden worden.

4. Verhoudingen in de huur en koopwoningen en aanvullende informatie over de appartementen.

Het project telt 5 grondgebonden koopwoningen en 36 appartementen in de goedkope en middeldure huur. Daarnaast telt het plan 18 appartementen geschikt voor een zorgpartij.

Koop- en huurprijzen zijn nog niet bekend. Ook de manier waarop de woningen toegewezen worden is nog niet bekend. Indien u geïnteresseerd bent in een woning in dit plan, dan kunt u dit aan ons kenbaar te maken op info@ppo.nl. Wij houden u dan op de hoogte.

5. Worden er in het plan ook andere voorzieningen gerealiseerd (bv. bakker)?

De algehele tendens is dat buurt- en wijkvoorzieningen omwille van een gezonde bedrijfsvoering geconcentreerd worden in- en rondom een winkelcentrum. In dit geval betreft dat het Wagnerplein. Het gemeentelijk beleid is hier ook op gericht. Het plan voorziet enkel in woningen met bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen.

6. De beoogde schaal van het project.

De opmerkingen richten zich met name op de massa van het zogeheten Pakhuis, dat een hoogte heeft van 19 meter. Veel omwonenden vinden dit te hoog .

Aan de Tilburgse linten waren van oudsher wel meer forse gebouwen aanwezig. Dit waren zowel religieuze gebouwen als industriële complexen zoals fabrieksgebouwen of pakhuizen. Dit zijn forse gebouwen die fungeren als herkenningspunten. Met de juiste positionering en de keuze voor een forse kap zijn dit soort typologieën ook nu weer goed inpasbaar te maken in de lintstructuur van de Schans. In het voortraject is hier zorgvuldig naar gekeken, waarbij veel aandacht is gegaan naar de aansluiting op de omgeving. Er is aandacht besteed aan de invloed op de bezonning en privacy van de aangelegen percelen en deze blijkt beperkt.

7. Lijnsheike als beschermd stadsgezicht

Bij ons en de gemeente is bekend dat de locatie is gelegen in het beschermd stadsgezicht. Samen met de gemeente is gemotiveerd waarom het project past binnen de contouren van het beschermd stadsgezicht. Dit wordt in het bestemmingsplan ook nader toegelicht.

8. Een aantal omwonenden geven aan dat hun privacy in het geding komt.

Het terrein heeft door de jaren heen verschillende publieksaantrekkende functies gehad. Met de ontwikkeling die wij voorstaan is daar geen sprake meer van. Hiervoor in de plaats komt een woonfunctie, dit betekent een ander type gebruik van het terrein.

De verandering van functie en bouwmassa kan invloed hebben op uw privacy. Mocht hier daadwerkelijk sprake van zijn, dan gaan we hierover het gesprek aan en onderzoeken we de mogelijkheden om deze zo veel als mogelijk te beperken.

9. Er zijn vragen binnengekomen betreft de schaduwwerking (zonnepanelen),

Eén van de onderzoeken die deel uitmaakt van de ruimtelijke procedure is een schaduwonderzoek. Hieruit blijkt de gevolgen voor de omgeving. Zodra de uitkomsten hiervan bekend zijn kunnen we deze beschikbaar stellen.

10. Onderzoeken en bestemmingsplan

Er zijn vragen gesteld over het beschikbaar stellen van tekeningen, milieuonderzoeken en het bestemmingsplan.

Het gemeentebestuur besluit tot het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan. Dit doet zij enkel als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat aan alle relevante wettelijke eisen moet worden voldaan, waaronder begrepen een aantal milieuaspecten. Deze onderzoeken zijn bijlage bij het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kunt u kennis nemen van alle bij het bestemmingsplan behorende onderzoeken en eventueel een zienswijze kenbaar maken.

11. Er schijnt bij hoosbuien geregeld wateroverlast te zijn rondom Lijnsheike.

(regen)water is één van onderwerpen waar we in het project rekening mee moeten houden. De huidige situatie is bekend bij ons en de gemeente. We onderzoeken de mogelijkheden om eventuele overlast te voorkomen, danwel tot een minimum te beperken. De gemeente heeft daartoe uitgangspunten geformuleerd waar wij rekening mee moeten houden.

12. Bezwaar maken op het project

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunt u uw zienswijze kenbaar maken. Mochten de zienswijzen geen aanleiding zijn voor de gemeenteraad om af te zien van het vaststellen van het bestemmingplan, dan kunt u (als u ook een zienswijze heeft ingediend) na de vaststelling beroep instellen bij de raad van state.

Het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat wordt gecommuniceerd door de gemeente.

13. Bouwmethodes en de projectplanning

Op dit moment zijn we vooral bezig met de uitwerking van het plan en de benodigde onderzoeken om de bestemmingsplanprocedure te kunnen starten. Vooralsnog lijkt het erop dat er niet geheid of geboord hoeft te worden. Echter, we kunnen hier nog geen uitsluitel over geven. Wij houden u op de hoogte van de voortgang en de start van de werkzaamheden.

14. Achterstallig onderhoud en beheer openbare ruimte

Een aantal vragen hadden betrekking op de huidige staat van de openbare ruimte. Er is sprake van achterstallig onderhoud en er ligt veel zwerfafval. Wij zullen deze opmerking doorgeven aan de gemeente Tilburg, zij zijn verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

GESPREKSVERSLAG

Onderwerp:

Bouwplan Lijnsheike 8

Datum:

15 juli 2021

Aanwezig:

Eigenaren Lijnsheike 4, 6 en 7

Namens initiatiefnemer:

De heer _____ O) en de heer _____

1. Verslag

Eigenaren geven aan dat het verslag een goede weergave is van het gesprek op 19 juni.

2. Onkruid

Beide partijen constateren dat er veel onkruid is weggehaald. Het is echt een verbetering. Er dienen nog een paar 'boompjes' weggehaald te worden. _____ aat hiervoor zorgen.

3. Bewoners overzijde

Eigenaren geven aan geen last te onderbinden van de (tijdelijke) bewoners aan de overzijde. ze vragen zich wel af of het aantal mensen dat er woont conform afspraak is en/of de woonruimte voldoende brandveilig is.

_____ geeft aan dat PPO het pand heeft verhuurd en dat deze huurder contractueel verantwoordelijk is voor de verhuur aan de bewoners en ook voor de brandveiligheid. Mochten eigenaren overlast/hinder ervaren dan kunnen ze direct met _____ contact opnemen.

Eigenaar geeft aan dat (waarschijnlijk de) bewoners in de wintermaanden een keer 's nachts via het dak van het naastgelegen pand (ook eigendom) op het dak zijn gekomen. De bewoonster is daar erg van geschrokken.

_____ geeft aan dat dat inderdaad niet de bedoeling is. In het begin waren er te weinig sleutels. nogmaals als men hinder ondervindt, neem gerust contact op.

4. Voorstel zonnepanelen

Eigenaar geeft aan dat ze kennis hebben genomen van de gedane voorstellen, maar dat dit wat hen betreft nu geen issue is. Eigenaar geeft aan dat het wat hen betreft goed is om hier op een later tijdstip verder over te praten, omdat nu nog niet zeker is wanneer het plan uitgevoerd gaat worden. Ze vinden het belangrijk om geïnformeerd te blijven over de voortgang. Tegen de tijd dat er zekerheid is over de uitvoering van het plan kunnen hier nadere afspraken over worden gemaakt. Zolang hier geen zekerheid over is, worden de maatregelen toch ook niet uitgevoerd.

Afgesproken is dat we elkaar op de hoogte houden en dat we op het moment dat het speelt hierover weer met elkaar het gesprek aangaan. Uiteraard kan de eigenaar een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingplan, mochten zij van mening zijn dat ze in hun belangen worden geschaad. PPO heeft met deze gesprekken vroegtijdig aandacht willen vragen voor de gevolgen van het plan, zodat de eigenaar niet achteraf wordt geconfronteerd met de consequenties.

5. Achterom

Het pand aan de overzijde, tevens eigendom, ligt tegen het plangebied aan. Nu zit er een doorgang zodat men erbij kan voor onderhoud aan de buitenzijde. Er is geen achterom. in het vervolgproces zal PPO dit betrekken. zal de architect hierover informeren, zodat hij weet wat er speelt en hoe de situatie ter plaatse is.

Mogelijk dat er tussen het pand en de nieuwbouwontwikkeling een brandgang of paadje komt. het alternatief is dat de nieuwbouw tegen het bestaande pand aan gebouwd wordt. Dit zijn zaken die op een later tijdstip besproken moeten worden. Aan alle mogelijkheden zitten- voor en nadelen.

6. Status gemeente

De status bij de gemeente is ongewijzigd. Een aantal zaken moeten nader onderzocht worden. dit leidt tot vertraging. PPO verwacht pas na de zomervakantie een reactie..

GESPREKSVERSLAG

Onderwerp:

Bouwplan Lijnsheike 8

Datum:

19 juni 2021

Aanwezig:

eigenaren Lijnsheike 4, 6 en 7

Namens initiatiefnemer:

De heer _____ (PPO) en de heer _____

1. Welkom

_____ geeft een korte uiteenzetting over het plan voor Lijnsheike 8. PPO heeft het project zo'n 1 jaar geleden overgenomen van _____. 1. Na overname bleek dat het plan o.a. door gewijzigde inzichten van de gemeente en door gewijzigde wet- en regelgeving minder ver dan werd verondersteld.

Medio 2020 heeft PPO een bewonersbrief in de buurt verspreid, waarmee men de buurt kennis wilde laten maken met PPO en het plan. Bewoners werden in de gelegenheid gesteld om een reactie te sturen. Eén van de belangrijkste opmerkingen was het ontbreken van de mogelijkheid om tijdens een fysieke bijeenkomst met elkaar te spreken over het plan.

In september heeft PPO wederom een brief rondgestuurd, met daarin niet alleen antwoord op de ingekomen reacties, maar ook een uitnodiging voor een bijeenkomst op 30 september in het Ronde Tafelhuis aan het Wagnerplein.

Eigenaren hebben zich opgegeven voor deze bijeenkomst en aangegeven geïnformeerd te willen blijven over de plannen.

Vanwege de maatregelen rondom COVID-19 is desbetreffende avond niet doorgegaan. Daarna is het voor wat betreft de communicatie stil gebleven.

PPO is in de achterliggende periode met de gemeente in gesprek geweest over het aanpassen en het uitvoeren van onderzoeken, waaronder begrepen een bezonningsstudie. Dat is aanleiding geweest om met de eigenaren contact op te nemen.

2. Bezonningstudie

Het (voorlopige) plan bestaat uit 5 grondgebonden woningen (tegenover de woning van betrokkene) en 54 appartementen (waarvan 19 voor de zorg).

Uit de bezonningstudie blijkt dat betrokkenen als gevolg van het plan 6,3% minder opbrengst heeft van de al aanwezige zonnepanelen op de woning. PPO wil dit compenseren en doet daartoe drie suggesties:

- Verleggen van de panelen
- Bijplaatsen van panelen
- Het verlies van 6,3% kapitaliseren en vertalen naar een eenmalige vergoeding.

Betrokkenen worden in de gelegenheid gesteld om hierover na te denken. Zelf zijn ze meer benieuwd naar de plannen en de gevolgen voor het aan de overzijde gelegen vastgoed (Lijnsheike 4 en 6).

3. Lijnsheike 4 en 6

Het winkelpand op nr. 6 (Habbekrats) en het bovenliggende appartement (nr. 4) is eigendom. Zij willen graag weten hoe het bouwplan aansluit op hun pand: komt de nieuwbouw er tegenaan? Komt er een pad of een doorgang?

Aan de hand van het voorlopig ontwerp blijkt dat er een doorgang blijft tussen het pand op nr. 4, 6 en de nieuwbouwplannen. De getekende doorgang is te smal om als brandgang/pad te dienen. Dit dient nader uitgewerkt te worden. Ook het kadaster dient geraadpleegd te worden. laat het voorlopige plan onder embargo achter bij de :

De bezorgdheid en ergernis van eigenaren zit op dit moment vooral in de staat van onderhoud van de buitenruimte tussen nr. 8 (PPO) en hun vastgoed op nr. 4, 6. Het onkruid schiet uit de grond en er groeien al bomen.

Na een schouw ter plaatse geeft aan op korte termijn een bedrijf te laten komen om het onkruid weg te laten halen.

Over de verhuurde woonruimte boven nr. 8 zijn ook enkele vragen gesteld. , geeft aan hierover contact op te nemen met de huurder (die het onderverhuurd) en doet een oproep dat als zij iets zien of overlast ervaren, ze direct met hem contact op kunnen nemen.

4. Planning

PPO is bezig met het actualiseren en uitvoeren van een aantal onderzoeken en is met de gemeente Tilburg in overleg over het ontwerp bestemmingsplan.

Als het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht dan duurt het daarna nog een half jaar voordat de vergunningen afgegeven kunnen worden. Start van de (sloop) werkzaamheden vindt op zijn vroegst over een jaar plaats.

5. Zorgwoningen

Eigenaren hebben vragen over de zorgpartij die de zorgwoningen gaat afnemen in het plan. PPO geeft aan dat er geen verslavingszorg komt en dat het een partij moet zijn die al actief is binnen de gemeente Tilburg.

6. Afsluiting

Afgesproken wordt dat er over een aantal weken weer contact wordt opgenomen tussen partijen om met elkaar te spreken over de gedane suggesties m.b.t. de zonnepanelen.

Mochten er in de tussentijd vragen zijn, dan kunnen de bewoner contact opnemen met

g laat het voorlopig ontwerp onder embargo achter en gaat een bedrijf inhuren die ervoor zorgt dat het onkruid weg wordt gehaald.

... maakt een verslag van het gesprek en deelt dit met partijen. Bij akkoord van beide partijen wordt het verslag toegevoegd aan het dossier.

fb21062021

VERSLAG

Datum: 10 juni 2022

Aanwezig:

- , Lijnsheike 17
- Peters Projectontwikkeling (PPO)
- , Beerens Advies

Onderwerp: nieuwbouw Lijnsheike / effect op zonnepanelen.

Aanleiding voor het gesprek is het contactformulier dat op 30 maart 2022 heeft ingediend bij de gemeente Tilburg. De gemeente Tilburg heeft dit formulier onder de aandacht gebracht bij PPO, met het verzoek om met in gesprek te gaan.

legt kort uit wat PPO doet en hoe zij bij dit project betrokken zijn geraakt. Medio 2020 heeft PPO de buurt geïnformeerd. Naar aanleiding van de reacties zou er in september 2020 een informatiebijeenkomst zijn. Deze heeft vanwege Corona geen doorgang kunnen vinden. PPO is met de gemeente sindsdien in gesprek over het plan. Dit heeft ertoe geleid dat het ontwerpbestemmingsplan vanaf 27 december 2021 ter inzage heeft gelegen voor zienswijzen.

reageert hierop dat hij wel de bewonersbrief heeft ontvangen van de gemeente, maar dat hij geen melding heeft ontvangen via mijnoverheid.nl. Verder heeft hij het bestemmingsplan ingezien op het stadskantoor en heeft hij een zienswijze ingediend met name t.a.v. de zonnepanelen.

legt uit hoe de procedure er op zijn gunstigst uit ziet (in de tijd).

- Naar verwachting zal de gemeenteraad van Tilburg in het derde of vierde kwartaal van 2022 het bestemmingsplan vaststellen. In dat kader zal ook vernemen van de gemeente wat er met zijn zienswijze is gedaan.
- Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan men beroep aantekenen bij de Raad van State.
- PPO hoopt in het eerste kwartaal 2023 de Omgevingsvergunning (de bouwvergunning) te kunnen verkrijgen, waarna sloop en bouw kan starten
- In het gunstige scenario is eind 2024 de bouw gereed.

geeft aan dat er wat hem betreft snel iets mag gebeuren en dat het jammer is dat e.e.a. zo lang duurt.

T.a.v. de zonnepanelen had vernomen dat PPO bij andere mensen in de straat langs was geweest. Hij vond het vreemd dat PPO niet ook bij hem langs was geweest. eggen uit dat ook het eerdere gesprek op verzoek van de gemeente heeft plaatsgevonden. Waarom. de gemeente niet direct ook nr. 17 heeft genoemd (destijds) is niet bekend.

Uit de rapportage – behorende bij het bestemmingsplan – blijkt dat – als gevolg van de nieuwbouw – de opbrengst van de zonnepanelen van nr. 17 (12 stuks) 8% minder wordt.

PPO geeft aan bereid te zijn om dit verlies aan opbrengst te compenseren en vraagt aan hoe hij dit voor zich ziet.

geeft aan dat zijn panelen serie geschakeld zijn, zodat als de ene minder zon ontvangt dit direct effect heeft op de andere. Het plaatsen van optimizers heeft hij onderzocht, maar is redelijk kostbaar. Tevens geeft aan dat de panelen nu zo'n 7 jaar liggen en dat het vermogen 185 pW is. Moderne panelen hebben al 350 pW.

PPO geeft aan dat de techniek zich snel ontwikkeld. Het kan tegen die tijd aantrekkelijk(er) zijn om de bestaande panelen (185 pW) te vervangen door nieuwe (350 pW) i.c.m. optimizers, i.p.v. andere maatregelen: plaatsen van optimizers of het verleggen van een aantal panelen. Een financiële compensatie (verlies aan opbrengst) is ook een mogelijkheid. PPO hoort graag van hoe hij hier tegenaan kijkt.

geeft aan dit te zullen doen en hierover op een later tijdstip afspraken te maken.. Afgesproken wordt dat we elkaar spreken zodra het plan voor de ontwikkeling concreet is en er zicht is op realisatie. Contactgegevens worden uitgewisseld.

Inhoudelijk wordt uitgelegd dat er het voornemen bestaat om de Benatzkystraat door te trekken om het complex te ontsluiten. hiermee zouden auto's niet vanaf Lijnsheike de parkeerplaats op kunnen (voetgangers en fietsers wel).

Ook blijkt uit de plannen dat de doorgang tussen de twee bouwmassa's precies tegenover de poort van waardoor er geen last is van inkijk.

Aangegeven wordt dat we het verslag – na goedkeuring door – delen met de gemeente Tilburg.

Tijdens het gesprek is toegezegd een aantal 'linkjes' te delen.

Bestemmingsplan:

Via www.ruimtelijkeplannen.nl, klikken op de locatie, is het bestemmingsplan zichtbaar: Heikant 2007, 8e herziening (Lijnsheike 8): Ruimtelijkeplannen.nl

Energiecoach Tilburg:

[Gemeente Tilburg | Energiebox](#)

Subsidie RVO:

[ISDE: Wijzigingen 2022 \(rvo.nl\)](#)