

Ontwikkeling Durendaelweg 2-4 te Berkel-Enschot Samenvatting proces omgevingsdialoog

Datum 23 september 2019

Inleiding

Durendael B.V. is een samenwerking van Van Santvoort Ontwikkeling en BPD Ontwikkeling en heeft de grond en opstallen aan de Durendaelweg 2-4 te Berkel-Enschot verworven van de gemeente Tilburg. De gemeente heeft in 2016 een tender uitgeschreven voor deze locatie en de samenwerking heeft die tender gewonnen.

Ter zake de ontwikkeling van deze locatie heeft Durendael vervolgens de uitwerking van de tender opgepakt, is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Tilburg en Durendael en is het perceel door Durendael verworven.

De gemeente geeft hiermee invulling aan haar woningbouwopgave conform het beleid.

Geschiedenis

Gedurende 2017 is in nauw overleg tussen gemeente en ontwikkelaar het plan nader vorm gegeven waarbij aspecten als kwaliteit van het plan, behouden van bestaand groen, inpassing in de omgeving c.q. aansluiting op de openbare ruimte, verkeersveiligheid en geluid alsmede de haalbaarheid van het plan zijn meegenomen. Er zijn verschillende varianten onderzocht en uiteindelijk heeft dat geresulteerd in een plan met 19 woningen. Over dat plan zijn de omwonenden geïnformeerd tijdens een inloopavond op 21-2-2018.

Inloopavond 21-2-2018

Tijdens die inloopavond bleek uit reacties dat omwonenden zich 'overvallen' vonden. De presentatie werd ervaren als een definitief uitgewerkt plan waarop geen invloed meer mogelijk leek, terwijl de omwonenden in de veronderstelling waren dat zij bij het ontwerpproces betrokken zouden worden. Naar hun mening vonden de omwonenden dat zij in het proces onvoldoende zijn geïnformeerd.

Bijeenkomst 3-4-2018

Naar aanleiding van de inloopavond en de reacties is door Durendael B.V. een tweede bijeenkomst georganiseerd op 3-4-2018 om partijen de gelegenheid te geven elkaars belangen en visie nader toe te lichten en hierover in gesprek te komen.

Gewijzigd plan 13-4-2018

Naar aanleiding van de bijeenkomst is het plan gewijzigd om aan bezwaren en wensen van de omwonenden tegemoet te komen, vertaald in de gewijzigde tekening 'stedenbouwkundig plan' d.d. 13-4-2018. Daarbij in acht genomen de realistische mogelijkheden tot invulling van de wensen.

De omwonenden zijn geïnformeerd over het gewijzigd plan en toonden zich verheugd dat ze zich nu gehoord voelden en over de toezeggingen en aanpassingen maar gaven aan dat hun bezwaren grotendeels bleven bestaan.

Ontwerp Bestemmingsplan september 2018

Van de bijeenkomst en proces tot gewijzigd plan is een verslag gemaakt, waarvan een concept aan de omwonenden gestuurd en de reactie van de omwonenden is in het definitief verslag verwerkt.

Daarmee werd de fase van omgevingsdialoog voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure als afgerond beschouwd. Op basis van het gewijzigd plan en afspraken en toezeggingen is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter visie gelegd van 17-9-2018 t/m 29-10-2018. De

omwonenden zijn schriftelijk op de hoogte gesteld d.m.v. een brief van de gemeente d.d. 13-9-2018.

Zienswijzen oktober 2018

Tijdens de inzaget termijn is een gesprek geweest tussen omwonenden en wethouders waarin werd afgesproken dat ná de inzaget termijn een breed overleg met omwonenden, wethouder(s) en ontwikkelaar zou worden georganiseerd.

Na sluiting van de inzaget termijn bleek een aantal zienswijzen te zijn ingediend.

Nota van zienswijzen november-december 2018

De zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld met als conclusie de inschatting er inhoudelijk / procedureel geen aanleiding was om het plan aan te passen. Er is gestart met het opstellen van de nota van zienswijzen. Gelijktijdig is initiatief genomen om een overleg te plannen conform de toezegging, welk overleg medio december 2018 heeft plaats gehad. Partijen hebben naar elkaar de intentie uitgesproken om te trachten elkaar tegemoet te komen i.p.v. een formeel traject in te zetten met een rechtsgang.

Onderhandelingen januari-april 2019

In de periode januari- maart 2019 is in gezamenlijk overleg gezocht naar een oplossing naar aanleiding van wensen en eisen van de omwonenden en de mogelijkheden om die in te vullen en de wijze waarop. Dit door middel van gesprekken, telefonisch overleg en e-mail tussen omwonenden, gemeente en ontwikkelaar. Als resultaat lag eind maart 2019 en gewijzigd plan en een lijst met voorwaarden van omwonenden. In de maand april is opnieuw overleg geweest over de invulling van de voorwaarden wat eind april 2019 tot een principe overeenstemming heeft geleid.

Vaststellingsovereenkomst mei-augustus 2019

Daarna is gewerkt aan het opstellen van een vaststellingsovereenkomst waarin alle afspraken zijn vastgelegd. In dat traject is duidelijk geworden hoe ingewikkeld het is om de afspraken met 12 partijen met onderling uiteenlopende belangen zodanig te verwoorden dat allen daar uiteindelijk mee kunnen instemmen. Vele concepten zijn over-en-weer gegaan tussen omwonenden en ontwikkelaar.

Uiteindelijk kon op 21 augustus 2019 consensus worden bereikt over de definitieve versie van de vaststellingsovereenkomst, waarna medio september 2019 de vaststellingsovereenkomst door alle betrokken was ondertekend.

In september 2019 is gestart met het actualiseren van het bestemmingsplan naar aanleiding van de gemaakte afspraken en het verder completeren van het dossier om het in procedure te brengen.