

Nota van inspraak en vooroverleg
Bestemmingsplan Achter Vrouwgelenweg 80, Hendrik-Ido-Ambacht

Inleiding

Voor de ontwikkeling van drie woningen achter de Vrouwgelenweg 80 in Hendrik-Ido-Ambacht wordt het bestemmingsplan aangepast. In dit document wordt de communicatie rondom het voorontwerpbestemmingsplan toegelicht en de inspraak- en overlegreacties samengevat en van een antwoord voorzien.

Gevoerde communicatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 11 oktober 2018, waarna het gedurende zes weken voor een ieder mogelijk was om een inspraakreactie in te dienen. Deze publicatie heeft plaatsgevonden in de lokale krant De Brug en op de gemeentelijke website. Daarnaast is het plan ook toegestuurd aan de verschillende wettelijke overlegpartners op basis van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Tijdens de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is door de initiatiefnemer een draagvlakpeiling uitgevoerd in de omgeving.

Ontvangen inspraakreacties

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn twee inspraakreacties ontvangen. Hieronder worden de reacties samengevat en wordt aangegeven hoe deze zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Deltamar Holland BV, brief van 31 oktober 2018

Samenvatting

Deltamar Holland BV is eigenaar van de Vrouwgelenweg 84 en heeft het voornemen dit perceel te gaan ontwikkelen naar woonpercelen. Deltamar Holland BV vraagt een vrijwaring voor mogelijke planschadeclaims vanuit de gemeente cq. de huidige grondeigenaar en/of de kopers van de nieuwe woningen achter de Vrouwgelenweg 80.

Beantwoording

Planschade is de waardevermindering aan onroerende zaken of inkomensschade door wijziging van planologie (zoals de aanpassing van een bestemmingsplan). Of er sprake is van planschade kan pas worden bepaald als er zicht is op de wijziging in planologie. Dit is bij de Vrouwgelenweg 84 nog niet het geval omdat er nog geen plan ligt waarop een positief collegebesluit is genomen.

Het is niet mogelijk om toekomstige plannen aan de Vrouwgelenweg 84 bij voorbaat te vrijwaren van planschade.

Juridisch Planologisch Adviesbureau R3, namens cliënt, brief van 21 november 2018

Samenvatting

Client was voorheen eigenaar van de gronden waarop de bestemmingsplanaanpassing van toepassing is. hij heeft eerder gevraagd om een vergelijkbare bouwmogelijkheid, dit is afgewezen.

1. In een brief van de gemeente aan cliënt (van 5 september 2017) wordt gesproken over een wijziging van het programma binnen Volgerlanden-Oost, waardoor de verkaveling van de wijk is gewijzigd. Wanneer is deze wijziging doorgevoerd, wanneer zijn de voorbereidingen getroffen en wat was de aanleiding voor deze wijziging?
2. In 2016 heeft cliënt zich ingespannen om bouwmogelijkheden te krijgen op deze gronden, toen bleek dat hier geen medewerking aan werd verleend door de gemeente heeft hij zijn gronden verkocht. Kort daarna bleek een bouwmogelijkheid aan de koper toegezegd te zijn. Als cliënt deze toezegging had gehad, had de waarde van diens grond veel hoger geweest dan de gerealiseerde verkoopprijs.

Beantwoording

In 2015 en 2016 zijn op verschillende momenten gesprekken gevoerd over de gronden van cliënt van de indiener en heeft schriftelijke communicatie plaatsgevonden.

Hierbij zijn onder andere vragen gesteld over het bestemmingsplan dat van toepassing was op de gronden. Hierop is aangegeven dat een deel van de gronden de bestemming 'Wonen-Uit te werken' heeft omdat het onderdeel uitmaakt van de uitwerking van de Volgerlanden-Oost. Ook is aangegeven dat zolang er een uit te werken bestemming geldt, er een bouwverbod op deze gronden ligt.

Van een ingediend (concept-)plan of een uitspraak op een principeverzoek of aanvraag omgevingsvergunning is in dit traject geen sprake geweest.

Met de huidige ontwikkelaar heeft een grondruil plaatsgevonden met het oog op de ontwikkeling van de Volgerlanden. Een perceel ter hoogte van de toekomstige ontsluiting van de woningen is naar de initiatiefnemer overgegaan en in ruil daarvoor zijn gronden aan de zuidkant aan de Volgerlanden overgedragen. Dit is een positieve toevoeging aan de (stedenbouwkundige) ontwikkeling van de Volgerlanden omdat hiermee de ontwikkeling van een park (vooralsnog genoemd 'Het Landje') een groter oppervlak kan beslaan. Dit bood ook de ruimte om daar woningen te ontwikkelen. Van deze ruil was geen sprake ten tijde van de gesprekken met indiener en zijn cliënt.

Vervolg

De volgende stap in het proces is het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd en vervolgens kunnen gedurende zes weken zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht.

Bijlage: Verslag draagvlakpeiling.