Van Wanrooij
Projectontwikkeling

Gemeenteraad Duiven
Postbus 6
6920 AA DUIVEN

Datum: 12-10-2023
Kenmerk: 20231012-MvR/avdb
Betreft: Ploen-Buiten

Behandeld do
Doorkiesnumı
E-mailadres:

Geachte raadsleden,

Hierbij vragen wij uw aandacht voor de stand van zaken met betrekking tot de mogelijkheid om het lopende woningbouwplan Ploen-Noord, met circa 125 woningen, uit te breiden op de naastgelegen gronden van familie). Er zijn namelijk ontwikkelingen in de lopende procedure van Van Wanrooij Projectontwikkeling BV/Seyst Vastgoed BV (hierna "VWPO") tegen ızake de gronden gelegen in plan de Ploen-Buiten in de gemeente Duiven (kadastraal perceel Duiven F 607 + A 2010 tezamen 18.80.45 hectare groot, hierna "Ploen-Buiten").

houdt de gronden van Ploen-Buiten in onverdeeld eigendom; er zijn drie gerechtigden (erfgenamen) in deze gronden (die ook met elkaar procederen over de verdeling van de gronden).

VWPO heeft een overeenkomst gesloten met Seyst Vastgoed met betrekking tot haar kooprecht op bedoelde gronden; dit kooprecht kan thans door VWPO worden uitgeoefend. Dit kooprecht ligt vast in een koopovereenkomst met 1996, later aangepast bij overeenkomst in 2004. Kort gezegd kunnen de gronden gekocht worden tegen de zogenoemde residuele waarde zodra duidelijk is dat op de gronden een bouwplan kan worden gerealiseerd op de grond. De residuele waarde wordt bepaald door de totale (uitgifte)waarde van de uitgeefbare bouwpercelen (fysiek gereed om te worden bebouwd) minus alle kosten om die waarde te realiseren (bijvoorbeeld kosten voor bouw- en woonrijp maken). Deze waarde kan worden bepaald op basis van een bouwplan, hetgeen VWPO door middel van marktconforme aannames reeds heeft berekend. VWPO heeft aan voorgesteld deze waarde als koopsom voor de gronden te betalen. heeft dit voorstel echter afgewezen omdat zij meenden dat de waarde te laag is. Deze relatief lagere waarde wordt met name veroorzaakt omdat er slechts een beperkt deel van de locatie van als woningbouw wordt bestemd als wij uitgaan van de aantallen in de huidige intentieovereenkomst tussen de gemeente en VWPO van 300 woningen op de gronden van Ploen-Noord (locatie VWPO en gemeente) en Ploen-Buiten (ı) tezamen. Dit aantal is gebaseerd op eerdere besluitvorming van de gemeenteraad. Het resterende perceel van blijft dan landbouwgrond. Als partijen onderling niet uit de prijsvorming komen, dan dient dit te geschieden middels arbitrage zo is in de koopovereenkomst bepaald.

Twee van de drie eigenaren van de gronden betwisten het bestaan van voormelde koopovereenkomst met VWPO. Zij vinden dat deze door tijdverloop en het in de afgelopen jaren niet in ontwikkeling kunnen brengen van de gronden, is komen te vervallen. VWPO vindt van niet en is voor de rechtbank in Arnhem een procedure gestart om de koopovereenkomst bevestigd te krijgen en de deelgenoten te bewegen medewerking te verlenen aan de waardebepaling. Op 20 september jl. was bij de rechtbank in Arnhem de mondelinge behandeling.

Van Wanrooij
Projectontwikkeling BV
Magistratenlaan 24
5223 MD 's-Hertogenbosch
T 073 53 40 400
info@vanwanrooij.nl
www.vanwanrooij.nl
IBAN NL24 INGB 066
BIC INGBNL2A
KVK 160 38 747
BTW NL00 46 64 723

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

Tijdens deze behandeling kreeg VWPO op grond van uitlatingen van de rechter de stellige indruk dat de rechter de koopovereenkomst als rechtsgeldig aanmerkt. De rechter meende dat deze koopovereenkomst niet door tijdsverloop is komen te vervallen en dat waardevaststelling en levering nog steeds mogelijk zijn. Uiteraard dient dan op de gronden wel ook een bouwplanontwikkeling plaats te kunnen vinden. VWPO heeft op de zitting toegelicht wat de stand van zaken is in de planvorming op basis van de gemeentelijke omgevingsvisie en intentieovereenkomst waarin de gronden van zowel de Ploen-Noord als Ploen-Buiten ( ) zijn opgenomen en dat VWPO daarover nog steeds met de gemeente in gesprek is. Verder heeft VWPO aan de rechter toegelicht dat zij zelf ook al grondeigenaar is in het gebied en een bouwplan ontwikkelt aangrenzend aan de percelen van Van (Ploen-Noord) en dat dit plan kan worden uitgebreid op de gronden van (Ploen-Buiten). De rechter begreep deze stand van zaken. Op de zitting heeft de rechter vervolgens aangegeven dat het verstandig zou zijn de koopovereenkomst verder te volgen en tot een waardebepaling te komen. Tijdens het schorsingsoverleg "op de gang" hebben partijen afgesproken dat voorlopig te doen en de zaak met 6 weken aan te houden tot 31 oktober 2023. Zij hebben daar vervolgens een overeenkomst voor getekend die op de zitting is opgesteld door de griffier (dit is een openbaar stuk; zie bijlage bij deze brief). wil op basis van actuele en realistische uitgangspunten graag een nieuw en objectief voorstel hebben voor de waarde die wordt berekend op basis van een stedenbouwkundig plan en een grondexploitatieberekening. VWPO heeft dit voorstel thans in voorbereiding en dit wordt binnenkort voorgelegd aan . Als zij dat accepteren, dan kan de grond snel gekocht/afgenomen worden o.a. onder de voorwaarde dat VWPO met de gemeente een anterieure overeenkomst sluit. Accepteert het voorstel niet, dan vraagt VWPO vonnis aan de rechtbank en zal, ervan uitgaande dat VWPO in het gelijk wordt gesteld, de waarde op basis van arbitrage vastgesteld worden en kan de grond daarna alsnog geleverd worden aan VWPO. Deze arbitrage kan in feite alleen gevoerd worden zodra er een concreet plan (inclusief woningaantallen) ligt voor heel de locatie Ploen-Buiten. Mocht het zover komen, dan is het de verwachting dat een waardevaststelling via arbitrage in de loop van 2024 plaats zal vinden. Als waardevaststelling op vrijwillige basis gebeurt, op basis van concrete woningaantallen, dan kan dit (veel) sneller.

Het is thans dus van groot belang te onderzoeken/te weten of de gemeente Duiven in het kader van actuele woningbehoefte in de regio bereid is Ploen-Buiten verder in ontwikkeling te laten brengen en héél de locatie van tot woongebied te bestemmen, waarmee er meer woningen dan de resterende circa 175 gerealiseerd kunnen gaan worden. Een groter plangebied met meer woningen biedt voor u als gemeente de volgende voordelen:

- grotere ontwikkeling is efficiënter met meer financieel draagvlak om infrastructurele kosten zoals aansluiting op de Westsingel te spreiden;
- een langere termijn beschikbaarheid van ruimte voor sociaal en betaalbaar woonprogramma (conform de woondeal);
- risicobeperking door concentratie van schaarser wordende netcapaciteit (netcongestie);
- een groter gebied biedt betere mogelijkheden om significante groenwaarde te integreren.

Als uw gemeente op basis van voorgaande inderdaad bereid is dit grotere woningbouwplan nader te onderzoeken, kan door VWPO een gunstigere residuele waarde worden bepaald en zal de familie Van sneller overtuigd kunnen worden van die waarde. VWPO kan de gronden dan voortvarend, zonder verder vonnis af te wachten met een opvolgende arbitrage, afnemen van de familie Van (onder de voorwaarde dat er ook een anterieure overeenkomst met de gemeente wordt gesloten).

Van Wanrooij
Projectontwikkeling BV
Magistratenlaan 24
5223 MD 's-Hertogenbosch
T 073 53 40 400
info@vanwanrooij.nl
www.vanwanrooij.nl
IBAN NL24 INGB 0660 574
BIC INGBNL2A
KVK 160 38 747
BTW NL00 46 64 723 B01

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

Graag vernemen wij van de gemeente of zij in principe bereid is mee te werken aan de door VWPO voorgestelde grotere planvorming in Ploen-Buiten. Wij zouden de potentie van het gebied graag aan u als gemeenteraad toelichten om vervolgens van u een indicatie te krijgen tot welke omvang/hoeveel woningen de gemeente bereid is om op termijn te ontwikkelen in Ploen-Buiten. Zodat wij vervolgens op basis daarvan met \ tot een akkoord kunnen komen.

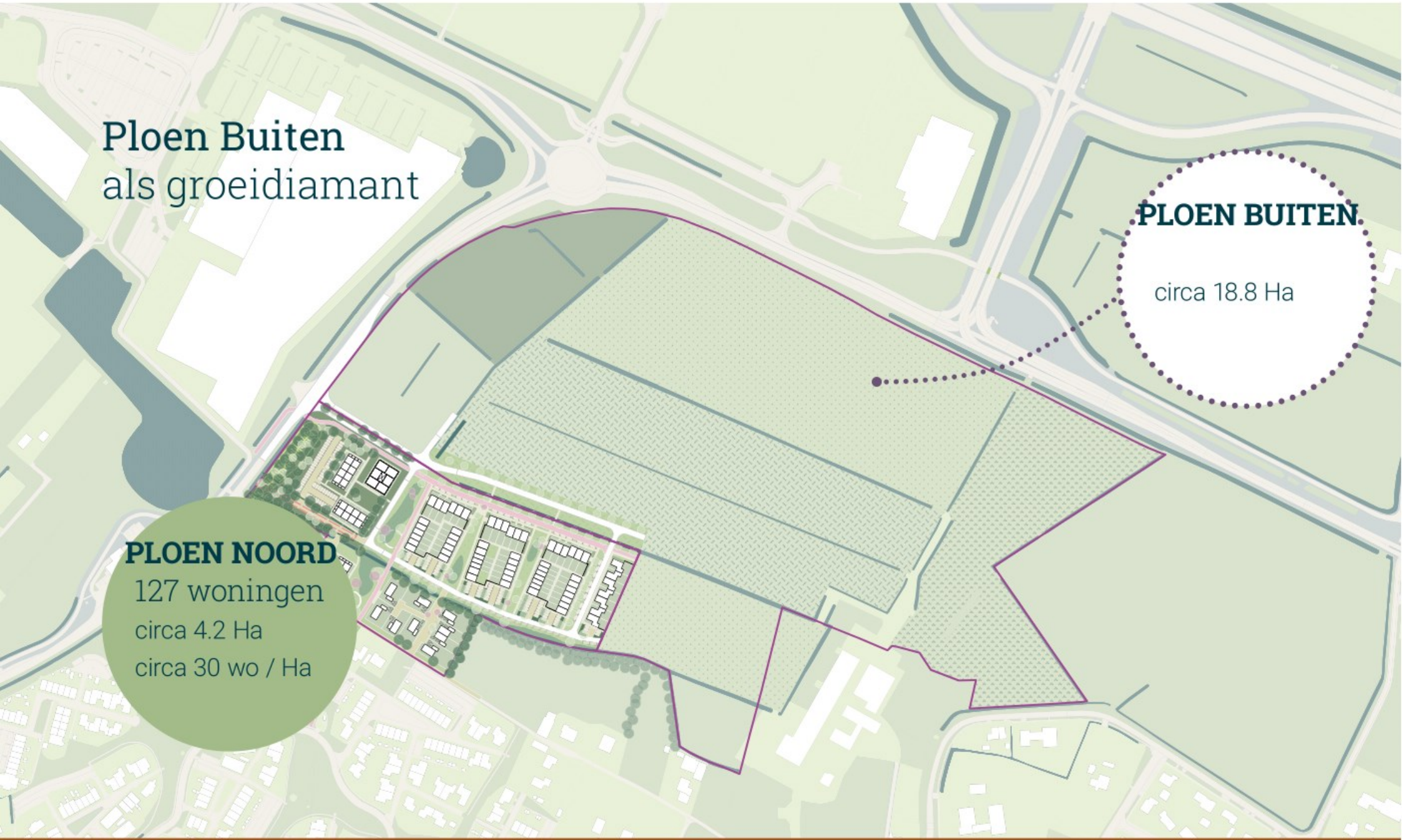
Bijlagen: plangebied Ploen-Buiten
proces verbaal zitting rechtbank Gelderland 20 september 2023

Van Wanrooij
Projectontwikkeling BV

Magistratenlaan 24
5223 MD 's-Hertogenbosch
T 073 53 40 400
info@vanwanrooij.nl
www.vanwanrooij.nl

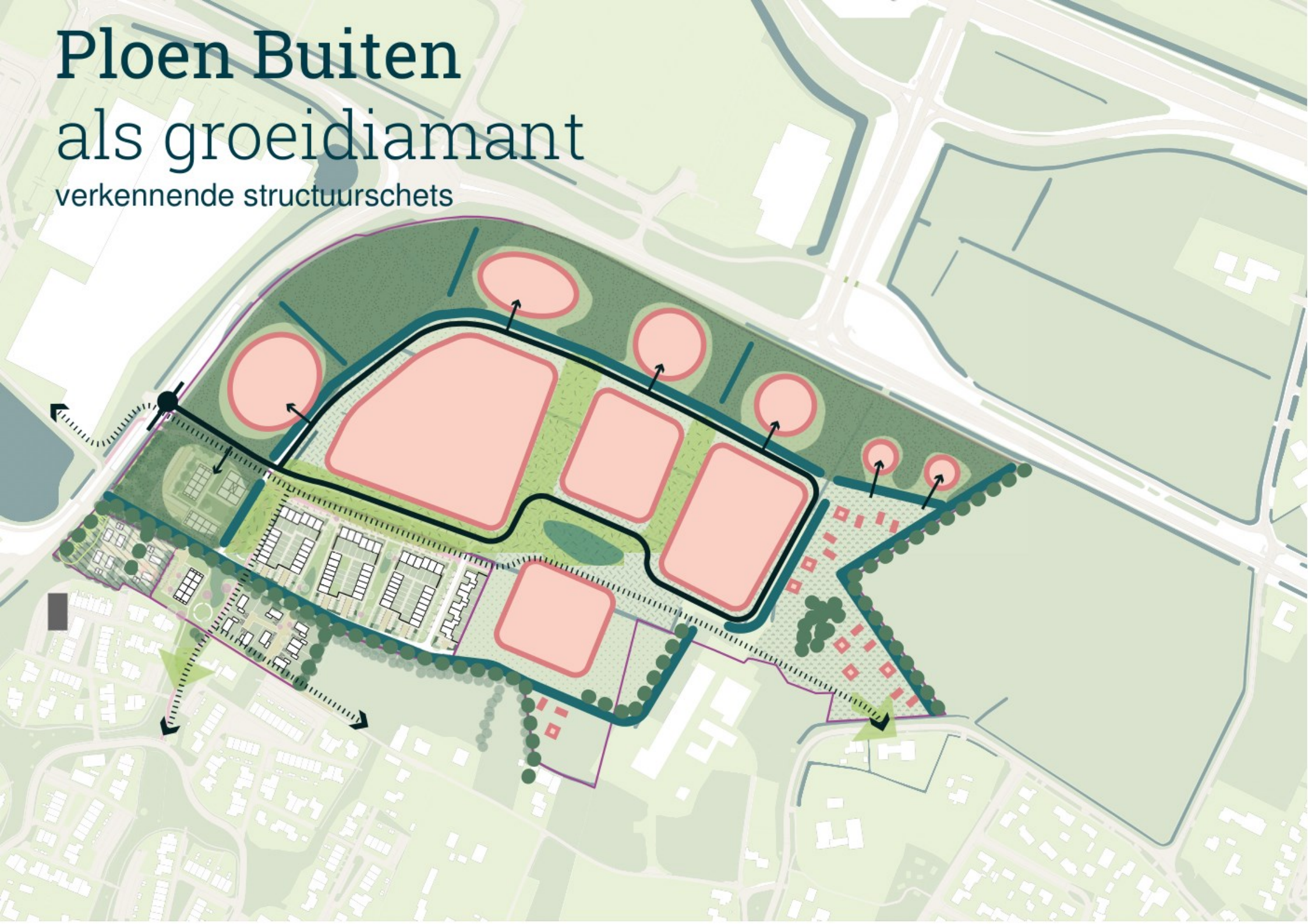
IBAN NL24 INGB 0660 5744 38
BIC INGBNL2A
KVK 160 38 747
BTW NL00 46 64 723 B01

Ploen Buiten
als groeidiamant



SVP

Ploen Buiten
als groeidiamant
verkennende structuurschets



proces-verbaal

RECHTBANK GELDERLAND

Team kanton en handelsrecht

Zittingsplaats Arnhem

zaaknummer / rolnummer: C/05/408863 / HA ZA 22-416

Proces-verbaal van de mondelinge behandeling, gehouden op 20 september 2023

in de zaak van

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
SEYST VASTGOED B.V.,
gevestigd te Deventer,
eiseres in conventie,
verweerster in reconventie,
advocaat [redacted] te Groningen,

tegen

1. [redacted] **CANISIUS** [redacted] **TOT** [redacted]
wonende te Brunnen, Zwitserland,
gedaagde partij in conventie,
eisende partij in reconventie,
advocaat [redacted] te Amsterdam,
2. [redacted]
wonende te Vierakker,
gedaagde in conventie,
advocaat [redacted] te Doetinchem,
3. [redacted]
wonende te Amsterdam,
gedaagde partij in conventie,
eisende partij in reconventie,
advocaat [redacted] te Amsterdam.

Partijen zullen hierna Seyst Vastgoed en de deelgenoten worden genoemd.

De zitting wordt gehouden in het gebouw van deze rechtbank ingevolge het vonnis van deze rechtbank van 7 juni 2023.

Tegenwoordig zijn [redacted] rechter, en [redacted] griffier.

Na uitroeping van de zaak verschijnen
- [redacted] directeur [redacted] en gemachtigde van Seyst Vastgoed
- [redacted] manager bij [redacted]
- [redacted] voornoemd
- [redacted] gemachtigde van [redacted] C.C.C.M. Van [redacted] tot [redacted]

- [redacted] voornoemd
- [redacted]
- [redacted] voornoemd
- [redacted]
- [redacted] adviseur van [redacted]
- [redacted] voornoemd

De rechter gaat over tot de mondelinge behandeling.

Van de zijde van Seyst Vastgoed is een conclusie van antwoord in reconventie en een akte wijziging van eis in conventie en overlegging nadere producties 17 en 18 ontvangen. Van de zijde van [redacted] is een conclusie van wijziging van eis in reconventie met producties 22 tot en met 33 ontvangen.

Partijen lichten hun stellingen en verweren toe, [redacted] en [redacted] mede aan de hand van spreekaantekeningen. Van de mondelinge behandeling wordt aantekening gehouden door de griffier.

Partijen hebben verzocht om aanhouding van de zaak gedurende zes weken, om hen in de gelegenheid te stellen een minnelijke regeling te treffen. In het kader daarvan hebben partijen de volgende afspraken gemaakt.

Partijen hebben met elkaar een intentieovereenkomst gesloten met de volgende inhoud:

1. Seyst Vastgoed zal in contact treden met de gemeente Duiven om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn tot verdere planoptimalisatie, inhoudende de ontwikkeling van meer dan 300 woningen en andere bestemmingen op de Gronden, en met de veronderstelling dat de Gronden door de drie deelgenoten aan Seyst Vastgoed zullen worden verkocht;
2. Seyst Vastgoed zal op basis van dat onderzoek een verbeterd voorstel voorleggen aan de deelgenoten, waarin in ieder geval zal zijn opgenomen een vaste prijs per vierkante meter zonder nabetalingsregeling, residueel te berekenen op basis van een stedenbouwkundig plan en een grondexploitatieberekening. Dat voorstel zal een voorbehoud inhouden ten aanzien van de noodzakelijke anterieure overeenkomst met de gemeente Duiven en ten aanzien van eventuele fysieke belemmeringen aan de grond;
3. Indien overeenstemming wordt bereikt over het voorstel, zullen partijen een notaris te Arnhem verzoeken om een koopovereenkomst op te stellen;
4. Partijen geven hun rechten en standpunten in deze procedure niet prijs en hervatten de procedure in de stand waarin die zich bevindt, indien zij niet tot schriftelijke overeenstemming komen;
5. Partijen vragen om aanhouding van de procedure voor zes weken en behouden zich het recht voor om na die periode vonnis te vragen.

[redacted]

De rechtbank bepaalt dat de zaak zal worden aangehouden voor zes weken. De zaak wordt verwezen naar de rol van **1 november 2023** voor uitlating partijen over doorhaling c.q. vonnis.

De mondelinge behandeling wordt gesloten.

Waarvan proces-verbaal,

[redacted]

[redacted]

Voor kopie conform
De griffier van de
rechtbank Gelderland