

Gemeente Duiven
College van Burgemeester en Wethouders
T.a.v. wethouder de heer G.J. Schrijner
Postbus 6
6920 AA DUIVEN

Datum: 22 januari 2024
Kenmerk: [REDACTED]
Betreft: locatie Ploen Noord / vonnis m.b.t. de
gronden van [REDACTED]

Behandeld door: [REDACTED]
Doorkiesnummer: [REDACTED]
E-mailadres: [REDACTED]

Geachte heer Schrijner,

In aansluiting op ons telefonische overleg van 18 januari jl. bericht ik u bij deze dat de Rechtbank Gelderland op 10 januari jl. vonnis heeft gewezen inzake het geschil tussen Seyst Vastgoed B.V. en [REDACTED]. Het betreffende vonnis van de Rechtbank Gelderland treft u bijgaand als bijlage aan deze brief aan.

Zoals u bekend hebben wij als Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. schriftelijke afspraken gemaakt met Seyst Vastgoed B.V. (voorheen Raadthuizen B.V.) waaruit voortvloeit dat wij feitelijk gezien de kopende c.q. rechthebbende partij zijn v.w.b. de (ver)koop van de gronden van [REDACTED]. Met inachtneming hiervan berichten wij u als volgt.

In het verleden heeft de gemeente ons verzocht om aan te tonen dat wij kunnen beschikken over de gronden van [REDACTED] om zodoende 300 woningen op de locatie Ploen Noord te kunnen ontwikkelen en te realiseren. Om dit aan te tonen hebben wij de gemeente medio 2021 al een kopie overhandigd van de gesloten koopovereenkomst tussen Seyst Vastgoed B.V. en de grondeigenaren binnen het beoogde plangebied waaronder [REDACTED]. Tevens heeft de gemeente destijds een kopie ontvangen van de tussen ons en Seyst Vastgoed B.V. gemaakte afspraken. Nadat de gemeente kennis had genomen van de diverse overeenkomsten heeft de gemeente richting ons aangegeven dat ze graag meer zekerheid wilde hebben dat wij onvoorwaardelijk en onherroepelijk konden beschikken over de gronden van [REDACTED]. Dit betekende dat wij hiermee aan de slag zijn gegaan en hebben getracht om met [REDACTED] aanvullende/nadere afspraken te maken om onherroepelijk/onvoorwaardelijk te kunnen beschikken over de gronden van [REDACTED]. Hier zijn wij echter niet voor medio mei 2023 in geslaagd en dit hebben we de gemeente ook middels brief van 11 april 2022 laten weten. Dat betekende dat we toen de voorbereidingen zijn gestart om een kleiner plan voor de Ploen Noord in procedure te brengen. Dit betekende echter niet dat daarmee ook de gesloten koopovereenkomst tussen Seyst Vastgoed B.V. en [REDACTED] en de afspraken/overeenkomst tussen ons en Seyst Vastgoed B.V. kwamen te vervallen en ook de intentie tussen gemeente en ons om Ploen Noord uit te breiden bleef bestaan. Deze afspraken zijn al die tijd gewoon intact gebleven en dat wordt v.w.b. betreft de gesloten overeenkomst tussen Seyst Vastgoed B.V. en [REDACTED] middels bijgaand vonnis van de Rechtbank Gelderland bevestigd.

Kortom: uit bijgaand vonnis van de Rechtbank Gelderland blijkt dat wij kunnen beschikken over de betreffende gronden van [REDACTED].

In dat kader willen wij u verzoeken om (proces)afspraken met ons te maken om zodoende te komen tot (eventueel gedeeltelijk tijdelijke) woningbouwrealisatie op de gronden van [REDACTED] door ons gemakshalve en ter onderscheid vanaf nu "Ploen Buiten" genoemd, zodat er uiteindelijk (minimaal en incl. de 125 woningen van Ploen Noord waarvoor nu al een planologische procedure

voor in gang is gezet) 300 woningen op de locatie Ploen Noord c.q. Buiten kunnen worden gerealiseerd.

Dit heeft naar onze mening aanzienlijke voordelen, zoals onder andere:

- De gronden van Ploen Buiten bedragen totaal ca. 18 ha.. Door het plangebied te vergroten kunnen er substantieel meer woningen in het gebied ontwikkeld en gerealiseerd worden, zonder dat dit een al te grote impact heeft op de huidige plannen en andere diverse zaken, zoals bijv. mobiliteit, ontsluiting, aantasting groen, flora/fauna, archeologie, etc. Dit valt ook goed te combineren met aanleg van het landschappelijke overgangsgebied tussen dorp en landschap op de gronden van Ploen Buiten conform de vastgestelde structuurvisie;
- Bij het opstellen van het huidige "kleinere" plan Ploen Noord hebben wij in samenwerking met de gemeente er planologisch al op geanticipeerd dat de gronden van Ploen Buiten hier in de toekomst eenvoudig en efficiënt aan kunnen worden toegevoegd middels een separate planologische procedure;
- Qua mobiliteit/infrastructuur is een groter plangebied met meer woningen zeer goed voorstelbaar en inpasbaar;
- Een deel van de locatie van de gronden van Ploen Buiten kan wellicht tijdelijk worden aangewend voor tijdelijke woningen of flexwoningen, waarvoor de infrastructuur dan op korte termijn meegenomen kan worden met Ploen Noord;
- Door in Ploen Buiten meer woningen te bouwen, kunnen/hoeven evt. andere toekomstige woningbouwlocaties niet bebouwd te worden en kunnen deze vooralsnog hun huidige bestemming behouden. Dit leidt tot minder kosten, bezwaren, vertraging woningbouwopgave, etc. voor de gemeente.
Waarom niet meer woningen op één locatie ontwikkelen en bouwen als dat qua plangebied relatief gemakkelijk kan en je daarmee andere toekomstige woningbouwlocaties onaangetast kunt laten liggen en dus ook geen extra kosten hoeft te maken om bijv. zo'n nieuwe woonwijk te ontsluiten?
- Risicobeperking door schaarser wordende netcapaciteit (netcongestie);
- Een groter woongebied is efficiënter te ontwikkelen en geeft ook meer en betere mogelijkheden om significante voorzieningen te ontwikkelen en realiseren, zoals bijv. groenwaarde, speelvoorzieningen, etc.
- Etc.

Indien u naar aanleiding van het vorenstaande nog vragen heeft en/of een nadere toelichting wenst, dan zijn wij daartoe graag bereid.

Zo niet, dan zien wij uw reactie op voormeld verzoek om tot (proces)afspraken te komen met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Bijlage: vonnis Rechtbank Gelderland d.d. 10 januari 2024