

Gemeente Duiven
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 6
6920 AA DUIVEN

Datum: 12 maart 2024
Kenmerk: DOC230-0001661
Betreft: Ploen-Buiten/ [REDACTED]

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

Geacht College,

Recent hebben wij uw reactie van 29 februari 2024 ontvangen op ons schrijven van 22 januari 2024 met betrekking tot het beoogde vervolg van de woningbouwontwikkeling op Ploen-Noord c.q. Ploen Buiten, die wij in aansluiting op het vonnis van de Rechtbank Gelderland aan u hadden verzonden.

Onderstaand gaan wij puntsgewijs in op de diverse items uit uw brief van 29 februari jl.

Vonnis Rechtbank Gelderland

Onder dit item van uw recentelijke brief geeft u het volgende aan: "Als college hebben we kennisgenomen van de rechtelijke uitspraak. Echter daarmee heeft u nog niet een overeenstemming met de gezamenlijke eigenaren tot aankoop van de gronden. Graag worden wij op de hoogte gehouden per wanneer de gronden onherroepelijk in uw handen komen en over het verdere arbitrageproces." Hetgeen u vorenstaand in uw brief vermeld is niet juist. Zoals u in het gerechtelijk vonnis van de Rechtbank hebt kunnen lezen is de overeenkomst met [REDACTED] nog steeds van kracht en daarmee is er dus, in tegenstelling tot hetgeen u in uw brief aangeeft, wel degelijk overeenstemming met de gezamenlijke grondeigenaren [REDACTED] voor wat betreft de (ver)koop van de gronden. Echter de koopprijsbepaling in voormelde overeenkomst is gekoppeld aan een residuele waardebeoordeling aan de hand van een onherroepelijk bestemmingsplan op de gronden van [REDACTED]. Met andere woorden: voor de gronden van [REDACTED] dient er eerst een planologische procedure te worden opgestart, alvorens de (ver)koopprijs kan worden bepaald tussen koper en verkoper en alvorens wij kunnen beschikken over de grond. Voor een uitvoerigere uiteenzetting van het vorenstaande wil ik u verwijzen naar bijgevoegde mailcorrespondentie die wij eerder hierover hebben gedeeld met voormalig wethouder mevrouw D. van Dam en wethouder de heer J. Goossens.

Ontwikkeling Ploen Noord

Onder dit item van uw recentelijke brief geeft u het volgende aan: "Op 11 april 2022 heeft u, zoals aangegeven, aan de gemeente laten weten dat het niet gelukt is om de gronden in eigendom te verkrijgen die nodig zijn voor het realiseren van 300 woningen." Strikt formeel is hetgeen u aangeeft juist. Het klopt dat wij de gemeente hebben laten weten dat het ons niet is gelukt om tijdig met [REDACTED] tot andere aanvullende afspraken te komen, maar dat wil niet zeggen dat wij niet zouden kunnen beschikken over de gronden. Wij hebben u te allen tijde laten weten dat er een overeenkomst tussen ons en [REDACTED] is waaruit blijkt dat wij over de gronden konden beschikken. Echter dat was voor u destijds onvoldoende en daardoor hebben wij getracht om andere aanvullende afspraken met [REDACTED] te maken, maar dat is helaas niet gelukt. Dat hebben wij de gemeente op 11 april 2022 laten weten. Echter daarmee is de koopovereenkomst tussen ons en [REDACTED], niet komen te vervallen. Echter dat was voor u als gemeente destijds onvoldoende om de gronden van [REDACTED] mee te nemen in een planologische procedure. Het vonnis van de Rechtbank bevestigt dat wij wel degelijk kunnen beschikken over de gronden van [REDACTED]. Voor een uitvoerigere uiteenzetting van het vorenstaande wil ik u wederom verwijzen naar bijgevoegde mailcorrespondentie die wij eerder hierover hebben gedeeld met voormalig wethouder mevrouw D. van Dam en wethouder J. Goossens.

Ontwikkeling "Ploen Buiten"

Onder dit item van uw recentelijke brief geeft u het volgende aan: "De mogelijke verdere ontwikkeling van de Ploen Noord, door u gemakshalve "Ploen Buiten" genoemd, zal worden betrokken bij de evaluatie van het woningbouwprogramma. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad hierover een besluit te nemen." Hieruit zou je kunnen afleiden dat alles nog open is en de gemeenteraad een besluit kan nemen wat nog alle kanten op kan voor wat betreft het evt. vervolg van de woningbouwontwikkeling op Ploen Noord. Op ons verzoek om tot werk- en procesafspraken te komen om sowieso 300 woningen te ontwikkelen en realiseren op Ploen Noord, wat altijd de bedoeling is geweest van de gemeente, wordt überhaupt niet ingegaan. Dit vinden wij eerlijk gezegd merkwaardig. Zeker in ogenschouw nemende dat wij kosten nog moeite hebben gespaard om de koopovereenkomst met [REDACTED] te behouden.

Daarnaast willen wij ook nog het volgende onder uw aandacht brengen:

1. In de gesloten anterieure overeenkomst van december jl. is bevestigd dat de intentieovereenkomst voor de resterende 170 – 200 woningen nog steeds van kracht is;
2. In artikel 1 lid 2 en 3 van de gesloten anterieure overeenkomst worden de gronden van [REDACTED] binnen "Ploen Buiten" expliciet vermeld en aangegeven dat de uiteindelijke afspraken in een separate overeenkomst verder worden uitgewerkt en vastgelegd in een Omgevingsplan en dat partijen zoveel als mogelijk aansluiting zouden zoeken bij de afspraken zoals vastgelegd in de betreffende anterieure overeenkomst.
3. In het woningbouwprogramma wat in oktober jl. nog binnen de gemeenteraad is besproken staat de locatie Ploen Noord II (Ploen Buiten) als project in voorbereiding opgenomen voor 200 woningen.
4. In de woondeal 2.0 regio Arnhem – Nijmegen is Ploen Noord incl. de locatie van [REDACTED] c.q. de locatie "Ploen Buiten" opgenomen als prioriteitslocatie voor 300 woningen.
5. In de laatste kennisgeving aan de gemeenteraad op 7 november 2023 is de locatie Ploen Noord nog steeds opgenomen als toekomstige woningbouwlocatie voor 300 woningen.

Kortom: uw gemeente is in 2021 door middel van gedetailleerde structuuranalyses gekomen tot zorgvuldige locatiekeuzes en prioritering voor de hoognodige woningbouw in Duiven. Deze locatiekeuzes zijn vervolgens regionaal en provinciaal verankerd in diverse woondeals en versnellingsopgaves. Er worden met hulp van de provincie aanzienlijke investeringen gedaan aan de infrastructuur rondom de Ploen en het huidige plan Ploen-Noord sluit qua infrastructurele voorzieningen en stedenbouw perfect aan op Ploen-Buiten. Het is aan u om deze beleidslijn te continueren in lijn met de vastgelegde intenties in de anterieure overeenkomst en het is wat ons betreft zonde en onnodig om de planvorming hiervan minimaal een half jaar te laten vertragen.

Wij willen Ploen Buiten graag in dezelfde goede en constructieve samenwerking met u en uw ambtenaren oppakken als de 1e fase van ca. 125 woningen in Ploen Noord.

Wij zien derhalve uw uitnodiging om de kaders voor de woningbouwpotentie op Ploen-Buiten nader met elkaar te bespreken met belangstelling tegemoet, zodat we daarna een zorgvuldig, haalbaar en realistisch voorstel kunnen uitbrengen voor deze locatie, die behandeld kan worden in afgesproken evaluatie met de gemeenteraad later dit jaar.

Ik wil u dan ook vriendelijk verzoeken om deze brief inclusief bijlage te delen met uw gemeenteraad.

In het vertrouwen u hiermee van dienst te zijn geweest, verblijven wij in afwachting van uw reactie.

[REDACTED]
pendentie d.d. 3 november 2023

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 3 november 2023 16:38
Aan: J.Goossen@duiven.nl
CC: [REDACTED]
Onderwerp: plan Ploen Noord te Duiven
Bijlagen: 201633902-Kennisgeving Woningbouwlocatie Ploen Noord.pdf; RE: Kennisgeving Woningbouwlocatie Ploen Noord

Geachte heer Goossens, beste Johannes,

Naar aanleiding van de meest recentelijke bestuurlijke/politieke ontwikkelingen binnen de gemeente Duiven en de daaropvolgende diverse mediaberichten, heb ik afgelopen dinsdag bestuurlijk contact gezocht met de burgemeester van de gemeente Duiven.

Niet wetende dat er op dat moment al binnen het college een herverdeling van de diverse portefeuilles had plaatsgevonden en dat jij de portefeuille van Dominique van Dam (tijdelijk) hebt overgenomen, hebben wij later diezelfde middag nog telefonisch met elkaar gesproken.

Ik heb aangegeven dat wij het jammer vinden dat wethouder Van Dam haar ontslag heeft ingediend, maar dat we uiteraard graag z.s.m. met de gemeente verder willen op de ingeslagen weg m.b.t. de (woningbouw)ontwikkelingen van plan Ploen-Noord te Duiven. We waren naar onze mening samen goed onderweg, maar door de recente politiek/bestuurlijke ontwikkelingen en de berichten in de media hebben wij de behoefte om met jou c.q. een afvaardiging van het college van B&W om tafel te gaan. Enerzijds om de voortgang/planning met elkaar te bespreken, maar anderzijds ook om bepaalde zaken te nuanceren c.q. te verduidelijken vanuit onze kant. Onderstaand enkele punten waarover wij het sowieso willen hebben:

Berichtgeving in de media.

In de media lezen wij van bepaalde zaken over ons en/of de familie [REDACTED] Zie bijvoorbeeld onderstaand artikel welke wij tegenkwamen.

Wat speelt er dan zoal op woningbouwgebied?

Een belangrijk onderwerp zijn de plannen voor de wijk Ploen-Noord. Projectontwikkelaar Van Wanrooij zou daar tot voor kort niet meer dan 127 woningen kunnen bouwen de eigenaars van een deel van het gebied, de familie [REDACTED], te geld vragen voor hun terrein. Maar nu is er plots toch kans op overeenstemming, Duiven toestaat dat er ook huizen mogen komen op terreindelen van de familie d moesten blijven. Het aantal huizen kan dan omhoog én de familie kan meer beurt

Bovenstaand artikel is voor een buitenstaander, die niet de gehele geschiedenis en oorsprong kent rondom de gronden van [REDACTED] juist. Echter feitelijk gezien ligt het toch allemaal net wat anders..... Het lijkt erop dat de gemeente c.q. de gemeenteraadsleden niet of onvoldoende is/zijn geïnformeerd over de stand zaken m.b.t. de gronden van [REDACTED] en hoe e.e.a. tot stand is gekomen en waarom e.e.a. is gelopen zoals het nu loopt. Zie voor nadere duiding zoals hierna onderstaand vermeld.

Kennisgeving aan de gemeenteraad d.d. 19 oktober 2023.

Via voormalig wethouder mevr. Dominique van Dam ontvingen wij bijgaande kennisgeving m.b.t. Woningbouwlocatie Ploen Noord.

Naar aanleiding hiervan heb ik wethouder Van Dam gebeld en gemaild dat deze kennisgeving niet juist is c.q. onvolledig is. Wethouder Van Dam heeft mij toen verzocht om e.e.a. per email nader aan te geven en te onderbouwen. Aan dit verzoek heb ik voldaan middels bijgaand mailbericht van mij aan wethouder Van Dam van 23 oktober jl. In voormelde mail heb ik e.e.a. nader geduid waarom wij vinden dat de kennisgeving aan de gemeenteraad middels documentnr. 201633902 niet helemaal juist c.q. compleet was.

Het feit is dat de gemeente Duiven ermee bekend is/was dat er tussen Seyst Vastgoed BV/Van Wanrooij en de familie [REDACTED] er een getekende koopovereenkomst lag waarbij de koopprijs pas residueel zou worden bepaald aan de hand van een onherroepelijk bestemmingsplan voor woningbouw op onderhavige locatie. Echter om tot een onherroepelijk bestemmingsplan voor woningbouw op de locatie Ploen Noord te komen, dien je vooraf

i.o.m. de gemeente een plan in planologische procedure te brengen. Echter zover is het nooit gekomen, omdat de gemeente Duiven van ons meer zekerheid eiste/verlangde m.b.t. de eigendomssituatie c.q. beschikkingsmacht m.b.t. de gronden van [REDACTED] om in totaal 300 woningen op Ploen-Noord te ontwikkelen en te realiseren. Wij hebben diverse keren aangegeven dat er een getekende koopovereenkomst met de grondeigenaren [REDACTED] lag, maar dat was voor de gemeente Duiven op dat moment onvoldoende.

Ondanks het feit dat wij ook bij voorkeur andere/aanvullende (meer concretere) afspraken met de familie [REDACTED] aan de voorkant hadden gemaakt over de verkoopvoorwaarden van hun gezamenlijke grondpositie, waren en zijn wij het tot op de dag van vandaag niet eens met de aanvullende eis van de gemeente Duiven over de vereiste eigendomssituatie/beschikkingsmacht m.b.t. de gronden van de familie [REDACTED] maar hadden/hebben wel met dat standpunt van de gemeente Duiven te dealen. Deze aanvullende eis/wens van de gemeente heeft ons tot op heden veel extra tijd, gedoe, energie en geld gekost, maar bovenal ook ontzettend veel vertraging die ons nu in negatieve zin parten (dreigt) te gaan spelen.

Zoals bekend loopt er op dit moment een gerechtelijke procedure of de overeenkomst tussen [REDACTED] en Van Wanrooij/Seyst Vastgoed BV nog steeds rechtsgeldig bestaat c.q. van toepassing is. Op basis van de zitting hebben wij van de rechter de stellige indruk gekregen dat deze vindt dat de overeenkomst tussen partijen nog steeds rechtsgeldig bestaat c.q. van toepassing is.

Stel dat de rechter bevestigt dat de overeenkomst tussen [REDACTED] en Van Wanrooij/Seyst Vastgoed BV nog steeds rechtsgeldig bestaat en van toepassing is, dan is onze vraag:

In hoeverre is de gemeente Duiven dan bereid om op basis van dit gerechtelijk vonnis minimaal een woningbouwplan van 300 woningen in plan Ploen Noord in procedure te brengen, zoals altijd de bedoeling is geweest van de gemeente Duiven?

Indien je naar aanleiding van deze mail nog vragen/opmerkingen hebt en/of een nadere toelichting wenst, dan houden wij ons daarvoor uiteraard beschikbaar.

Zo niet, dan zien wij de reactie van de gemeente op bovenstaande vraag met belangstelling tegemoet.

Ik zal mijn secretaresse verzoeken om op korte termijn een afspraak tussen ons in te plannen.

Fijn weekend en ik zie/spreek je binnenkort.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Directeur

VAN WANROOIJ PROJECTONTWIKKELING BV

Magistratenlaan 24 5223 MD 's-Hertogenbosch

KvK [REDACTED]

tel. [REDACTED]

website: <https://www.vanwanrooij.nl>

email: [REDACTED]



E-mailberichten worden door Van Wanrooij niet gebruikt voor het aangaan van externe verplichtingen. Aan een e-mailbericht toegevoegde bijlage(n) verplichten de organisatie alleen indien en voor zover deze voor akkoord zijn ondertekend door de daartoe bevoegde rechtspersonen. Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Indien deze e-mail onverhoopt niet voor u is bestemd dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afzender en daarna het bericht te vernietigen. Deze e-mail mag niet worden doorgestuurd, openbaar gemaakt of verveelvoudigd worden zonder de toestemming van de afzender. Van Wanrooij betracht grote zorgvuldigheid bij het verzenden van e-mails, maar kan echter niet garanderen dat deze e-mail juist, volledig, tijdig en virusvrij wordt overgebracht. In een dergelijk geval is Van Wanrooij op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige schade, direct dan wel indirect, in welke vorm dan ook.

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201633902

Zaaknummer: Z/23/115341

Portefeuillehouder(s): D.P.L.M. van Dam

Voor vragen

Naam:

Telefoon:

E-mail:

(0316) 279 111

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Nadere duiding Woningbouwlocatie Ploen Noord

Aanleiding

Naar aanleiding van de presentatie in de informele politieke avond van 3 oktober 2023 en de brief van de ontwikkelaar van de Ploen Noord van 12 oktober 2023 aan de gemeenteraad wil het college u op een aantal punten aanvullend informeren.

Standpunt college

Voor het college zijn de eerder gemaakte afspraken vanuit het coalitieakkoord leidend. Hierin staat dat de gemeente in 2024 start met de tussentijdse evaluatie om op dat moment te bepalen wat de behoefte is op het gebied van woningbouw. Op dat moment wordt een integrale afweging gemaakt in samenhang met de tussentijdse evaluatie van het woningbouwprogramma.

Tijdslijn

Uitbreidingslocaties

De gemeente is vanaf 2019 bezig met een zoektocht naar uitbreidingslocaties in de gemeente Duiven. Er zijn drie mogelijke uitbreidingslocaties voor woningbouw genoemd:

- Ploen Noord
- Plakse Weide
- Biezenkampen.

Deze 3 uitbreidingslocaties zijn destijds met elkaar vergeleken op basis van het toevoegen van 300 woningen, ongeacht de grootte van de locatie.

In 2020 heeft een verdere verkenning naar de uitbreidingslocatie plaatsgevonden waarop op 26 januari 2021 door de gemeenteraad is besloten om voor 2 van de 3 locaties de planvorming op te starten. De gemeenteraad heeft op 1 juni 2021 besloten om de planvorming voor de Ploen Noord en Plakse Weide te starten. Uitgangspunt was het toevoegen van ca. 300 woningen per locatie.

De Ploen Noord

De ontwikkelaar heeft op 11 april 2022 aan de gemeente laten weten dat het niet gelukt is om de gronden in eigendom te verkrijgen die nodig zijn voor het realiseren van 300 woningen. Daarop heeft de gemeenteraad op 7 juni 2022 besloten om de planvorming te

starten voor een beperkter aantal woningen, 80 – 100 op de gronden die de ontwikkelaar en de gemeente wel in eigendom hebben.

Op 25 januari 2023 heeft de ontwikkelaar laten weten dat hij verwacht op korte termijn alsnog te kunnen beschikken over de benodigde gronden voor de realisatie van ca 300 woningen waarop het college de ontwikkelaar kenbaar heeft gemaakt dat hij in de gelegenheid wordt gesteld aan te tonen dat hij eigenaar is geworden van- of een onherroepelijke en onvoorwaardelijke aanspraak kan maken op de levering van de benodigde gronden. De tijd werd geboden tot 16 mei 2023 zodat het groter plan nog eventueel opgenomen kon worden in het bestemmingsplan waarvoor we de procedure voor 1 januari 2024, ingangsdatum Omgevingswet, konden starten. Met de ontwikkelaar is vervolgens een Intentieovereenkomst overeengekomen voor de ontwikkeling van de locatie voor 80-100 met een mogelijke uitbreiding naar 300 woningen.

Uiteindelijk is het de ontwikkelaar niet gelukt om voor 16 mei 2023 over de gronden te beschikken. Vervolgens is er een plan uitgewerkt voor de gronden waarover de ontwikkelaar en de gemeente wel (kunnen) beschikken. Het college is voornemens om voor dit plan nog voor 1 januari 2024 een bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Rechtszaak

Tussen de ontwikkelaar Van Wanrooij Projectontwikkeling/Seyst Vastgoed BV en de gemeenschappelijke eigenaren van de gronden lopen een aantal rechtszaken. Op 20 september 2023 heeft een mondelinge behandeling plaatsgevonden bij de Rechtbank Gelderland waarvan een Proces Verbaal is opgesteld. Tussen de partijen is een intentieovereenkomst gesloten waarin onder andere is bepaald dat de ontwikkelaar met de gemeente Duiven in contact treedt om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn tot verdere planoptimalisatie.

Presentatie

De ontwikkelaar is hierop met de gemeente in contact getreden en heeft vervolgens de plannen voor het kleinere deel gepresenteerd aan het college van B&W waarbij ook de optimalisatie van het plan is aangehaald ook voor het deel waarover de ontwikkelaar nog niet kan beschikken.

Om de raad van dezelfde informatie voorzien als het college, ook in het kader van actieve informatieplicht, is dezelfde presentatie voor de gemeenteraad gehouden op 3 oktober 2023. Hierbij is ook ingegaan op de rechtszaak die loopt tussen de grondeigenaren en de ontwikkelaar met het verzoek van de ontwikkelaar om te kijken naar planoptimalisatie.

Vervolg

De gemeenteraad heeft aangegeven graag in positie gebracht te willen worden om te kijken naar, en mee te kunnen denken over eventuele planoptimalisaties.

Om de gemeenteraad verder op de hoogte te brengen van de rechtszaak die loopt heeft de portefeuillehouder de ontwikkelaar gevraagd een procesbrief aan de raad te versturen. Op 12 oktober 2023 is deze brief door de ontwikkelaar via de griffie aan de raad verstuurd. In de brief vraagt de ontwikkelaar of de gemeente bereid is om een groter woningbouwplan, lees meer woningen, nader te onderzoeken waardoor de ontwikkelaar mogelijk de gronden kan afnemen van de grondeigenaren, zonder dat hiervoor een vonnis van de rechtbank nodig is.

Het college erkent dat het voor de raad beter was geweest als de raad tegelijk met de procesbrief ook het standpunt van het college had ontvangen. Het standpunt is alsnog in deze kennisgeving opgenomen.

Inloopavond

Op 26 oktober 2023 wordt er door de ontwikkelaar een inloopavond gehouden over de plannen van de Ploen Noord zoals die zijn uitgewerkt en ook aan het college en de gemeenteraad zijn gepresenteerd. Het college legt de focus op het nu voorliggende plan waarvoor binnenkort de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart.

Duiven, 19 oktober 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven

G. (Bertus) Brinkman
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester

Bijlagen:

Registratienummer:

1. Niet van toepassing

Omschrijving:

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 23 oktober 2023 13:25
Aan: Dominique van Dam
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Kennisgeving Woningbouwlocatie Ploen Noord

Geachte mevrouw Van Dam, beste Monique,

Zoals telefonisch aangegeven is de kennisgeving aan de gemeenteraad die ik via onderstaande mail ontving niet helemaal juist naar onze mening.

Namelijk onder het kopje "De Ploen Noord" staat dat wij de gemeente op 11 april 2022 hebben laten weten dat het ons niet is gelukt om de gronden in eigendom te verkrijgen die nodig zijn voor het realiseren van 300 woningen op voormelde locatie. Het klopt dat wij dit op 11 april zo hebben geschreven, maar daar gaat wel een stukje geschiedenis aan vooraf c.q. daar hoort enige nuancering bij.

Onderstaand probeer ik op beknopte wijze aan te geven van hoe e.e.a. is gelopen.

Vanwege de grootte van de documenten kunnen de in onderstaande tekst vermelde bijlagen en toevoegingen worden geraadpleegd via de volgende downloadkoppeling:

<https://wettransfer.com/downloads/7b9a4a7d92c6b83e90e22cb6655a676420231023092746/9da178534b101711c591f312c066ae9520231023092809/da79c4>

1. Op 18 maart 2021 hebben wij bijgaande brief + memo beantwoording vragen Ploen aan de gemeente Duiven verzonden.
2. Naar aanleiding hiervan vindt er veelvuldig ambtelijk overleg plaats.

3. Op 23 juni 2021 ontvangen wij van [REDACTED] toegevoegde mail met daarin opgenomen de volgende alinea: Het college heeft de opdracht van de raad om de planvorming voor Ploen Noord te starten. We willen daarom graag met Van Wanrooij tot overeenstemming komen over de intentieovereenkomst. Voor het project Ploen Noord liggen er echter vanuit Van Wanrooij enkele opmerkingen op de concept intentieovereenkomst die raken aan een aantal essentiële randvoorwaarden en uitgangspunten van de gemeente. In uw brief van 18 maart 2021 heeft u de bereidheid uitgesproken de ontwikkeling van Ploen Noord met inachtneming van onze eisen ter hand te willen nemen. Met de opmerkingen die er liggen lijkt Van Wanrooij de door ons als voorwaarde gestelde resultaatsverplichting niet te willen aanvaarden. Conform uw verzoek zullen we een versie maken waarin de gemeentelijke randvoorwaarden en uitgangspunten in (blijven) staan zodat Van Wanrooij kan bepalen en gelet op het gedane aanbod gaan we er vanuit dat deze versie op instemming kan rekenen van Van Wanrooij.

Voordat dit aan de orde is zien we eerst graag aangetoond dat Van Wanrooij onherroepelijk en onvoorwaardelijk kan beschikken over de gronden die nodig zijn om 300 woningen te kunnen realiseren op locatie Ploen Noord. U bent transparant geweest over wat hier speelt en dat waarderen we. Echter duidelijkheid en zekerheid op dit punt is voor ons wel een vereiste om met u verder te kunnen praten over de intentieovereenkomst. Daarom vragen wij u dit eerst op te lossen, zodat wij het gesprek over de intentieovereenkomst zo snel als mogelijk kunnen hervatten.

4. Naar aanleiding van de mail van [REDACTED] van 23 juni 2021 bericht ik [REDACTED] op 24 juni als volgt (reactie toegevoegd).

Wij willen heel graag de intentieovereenkomst met de gemeente sluiten. Nog steeds conform de inhoud en strekking zoals vermeld in onze brief van 18 maart jl. Echter onze belangrijkste opmerkingen op het concept van de intentieovereenkomst is dat een aantal punten niet of niet voldoende is genuanceerd. Neem bijvoorbeeld de volgende tekst uit het concept van de intentieovereenkomst: "300 woningen, waarvan 18 woningen vóór 2025 en 120 woningen vóór 2030 gerealiseerd en opgeleverd te zijn aan de eindgebruiker, met inachtneming.....". In onze brief van 18 maart hebben wij aangegeven dat wij deze resultaatsverplichting willen accepteren, maar dat een aantal zaken, zoals bijvoorbeeld het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan, buiten onze invloedssfeer liggen.

Kortom: wij zijn nog steeds bereid om de resultaatsverplichting te accepteren, maar willen deze alleen genuanceerd hebben voor zaken die buiten onze invloedssfeer liggen. Dat is toch niet onredelijk?

Bijna al onze opmerkingen hebben hier betrekking op. Zie ook ons eerdere reactie die wij per mail aan je hebben toegezonden.

Zoals ook telefonisch gemeld zijn wij ervan overtuigd dat wij kunnen beschikken over voldoende grond om 300 woningen te realiseren. Hier liggen getekende overeenkomsten aan ten grondslag.

5. Vervolgens heb ik op 1 juli 2021 een fysiek (goed) overleg gevoerd met wethouder Goossens. Dit was naar mijn mening, maar ook naar de mening van de gemeente een goed gesprek.

Immers op 2 juli 2021 stuurt [REDACTED] mij toegevoegde mail met de strekking:

We hebben begrepen dat er gisteren een goed gesprek is geweest tussen jou en wethouder Goossen.

Wij zullen de laatste versie van de intentieovereenkomst erbij pakken en daar nog een keer kritisch naar kijken. Deze versie is inmiddels al wat gewijzigd is op basis van zowel jouw eerdere opmerkingen als opmerkingen vanuit het andere overleg dat we hierover voeren. We zullen hier nog 1 revisie op doen en nemen daarin de door jou gedane suggestie aan wethouder Goossen om Raethuysen onderdeel te maken van de intentieovereenkomst mee.

Ik hoop je (i.v.m. een paar dagen vrij volgende week) uiterlijk in de week van 12 juli een nieuwe versie te kunnen sturen.

6. Op 14 juli 2021 ontvang ik een mailbericht van [REDACTED] In deze toegevoegde mail en het bijbehorende concept van de intentieovereenkomst staat weer een zinssnede opgenomen over het feit dat de gemeente zekerheid wenst omtrent de eigendomssituatie. Zie onderstaand.

We hebben in deze actuele versie ook een passage opgenomen (artikel 3 lid 6) over de eigendomssituatie die in feite neerkomt op dat wij als partijen nog met elkaar zullen bespreken hoe Van Wanrooij ons als gemeente hierover de geëiste

zekerheid kan bieden. We hebben jouw suggestie overwogen om Raadhuyzen mee te laten ondertekenen en die suggestie waarderen we. Laat zien dat je met ons meedenkt. Maar dat is naar onze visie nu niet nodig en voor ons is het opnemen van deze tekst voldoende voor nu.

7. Vervolgens heeft de gemeente Duiven ons de gelegenheid gegeven om andere/aanvullende afspraken met de familie [REDACTED] ten opzichte van de reeds bestaande afspraken tussen Seyst BV en familie [REDACTED] c.q. te maken voor eind 2021.
Zie toegevoegde brief van ons aan de gemeente Duiven van 8 oktober 2021 en de brief van de gemeente Duiven aan ons van 28 oktober 2021, eveneens toegevoegd. In deze laatste brief van de gemeente Duiven aan ons staat:
Op het moment dat u op 31 december 2021 niet kunt aantonen dat u onherroepelijk beschikt over de gronden die nodig zijn om 300 woningen te kunnen bouwen op Ploen Noord, dan zien wij als college de noodzaak om de consequenties hiervan in beeld te brengen en hier mogelijk ook een besluit over voor te leggen aan de gemeenteraad.
8. Op 31 december 2021 heb ik [REDACTED] een mailbericht gestuurd zoals toegevoegd met de strekking dat wij er niet in geslaagd zijn om met de familie [REDACTED] andere/aanvullende afspraken te maken ten opzichte van de afspraken die er al lagen tussen de familie [REDACTED] en Seyst BV.
9. Vervolgens hebben wij een bestuurlijk overleg gehad met wethouder Goossens over mijn mailbericht van 31 december 2021 en afgesproken dat de gemeente ook met de familie [REDACTED] in overleg zou gaan om zodoende te komen tot woningbouw op Ploen Noord. In beginsel was/leek de interventie van de gemeente een positieve uitwerking te hebben op de familie [REDACTED], maar uiteindelijk had met name één van de verkopers [REDACTED] zo'n extreme verkoopprijs in gedachten, dat wij daar geen heil in zagen om met de gehele familie [REDACTED] tot andere/aanvullende afspraken te komen. Middels toegevoegde brief van 11 april 2022 hebben wij de gemeente hierover bericht.

Met andere woorden: de gemeente Duiven heeft aanvullend ten opzichte van de getekende koopovereenkomst tussen Seyst/Van Wanrooij en [REDACTED] telkens meer zekerheid van ons geëist/verlangt over de eigendomssituatie c.q. beschikkingsmacht m.b.t. de gronden van [REDACTED] om in totaal 300 woningen op Ploen-Noord te ontwikkelen en te realiseren.

Wij hebben diverse keren aangegeven dat er een getekende koopovereenkomst met de grondeigenaren [REDACTED] lag, maar dat was voor de gemeente Duiven op dat moment onvoldoende zekerheid.

Ondanks het feit dat wij ook bij voorkeur andere/aanvullende (meer concrete) afspraken met de familie Van Nispen c.q. hadden gemaakt over de verkoopvoorwaarden van hun gezamenlijke grondpositie, waren en zijn wij het tot op de dag van vandaag niet eens met de aanvullende eis van de gemeente Duiven over de vereiste eigendomssituatie/beschikkingsmacht m.b.t. de gronden van de familie [REDACTED], maar hadden/hebben wel met dat standpunt van de gemeente Duiven te dealen.

Zoals bekend loopt er op dit moment een gerechtelijke procedure of de overeenkomst tussen [REDACTED] en Van Wanrooij/Seyst Vastgoed BV nog steeds rechtsgeldig bestaat c.q. van toepassing is.
Op basis van de zitting hebben wij van de rechter de stellige indruk gekregen dat hij vindt dat de overeenkomst tussen partijen nog steeds rechtsgeldig bestaat c.q. van toepassing is.

In dat kader zouden wij, in aanvulling op ons verzoek van 12 oktober jl., nog de volgende (aanvullende) vraag aan de gemeente Duiven willen voorleggen: Stel dat de rechter bevestigt dat de overeenkomst tussen [REDACTED] c.q. en Van Wanrooij/Seyst Vastgoed BV nog steeds rechtsgeldig bestaat en van toepassing is. **In hoeverre is de gemeente dan bereid om op basis van dit gerechtelijk vonnis minimaal een woningbouwplan van 300 woningen in plan Ploen Noord in procedure te brengen, zoals altijd de bedoeling is geweest van de gemeente Duiven?**

Ik kan me voorstellen dat je naar aanleiding van het vorenstaande nog vragen hebt en/of nadere toelichting wenst. Zo ja, dan houden wij ons beschikbaar.
Zo niet, dan zien wij uw reactie met belangstelling tegemoet.

Fijne dag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

VAN WANROOIJ PROJECTONTWIKKELING BV
Magistratenlaan 24 5223 MD 's-Hertogenbosch
KvK [REDACTED]

T +31 [REDACTED]



E-mailberichten worden door Van Wanrooij niet gebruikt voor het aangaan van externe verplichtingen. Aan een e-mailbericht toegevoegde bijlage(n) verplichten de organisatie alleen indien en voor zover deze voor akkoord zijn ondertekend door de daartoe bevoegde rechtspersonen. Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Indien deze e-mail onverhoopt niet voor u is bestemd dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afzender en daarna het bericht te vernietigen. Deze e-mail mag niet worden doorgestuurd, openbaar gemaakt of verveelvoudigd worden zonder de toestemming van de afzender. Van Wanrooij betracht grote zorgvuldigheid bij het verzenden van e-mails, maar kan echter niet garanderen dat deze e-mail juist, volledig, tijdig en virusvrij wordt overgebracht. In een dergelijk geval is Van Wanrooij op geen enkele wijze aansprakelijk voor enige schade, direct dan wel indirect, in welke vorm dan ook.

Van: Dominique van Dam <D.vanDam@duiven.nl>

Verzonden: donderdag 19 oktober 2023 10:41

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Kennisgeving Woningbouwlocatie Ploen Noord

Goedemorgen [REDACTED]

Bij deze stuur ik je de kennisgeving door die het college aan de raad heeft gestuurd nav jullie brief. Graag deze nog niet verder verspreiden totdat de kennisgeving openbaar te raadplegen is.

Met vriendelijke groet,

Dominique van Dam

Wethouder

Postbus 6, 6920 AA Duiven • [\(0316\) 279 111](tel:0316279111) • gemeente@duiven.nl

Koning Willem-Alexanderplein 1, 6921 ES Duiven • www.duiven.nl

*Volg ons voor het laatste nieuws en leuke wetenswaardigheden
op [Facebook](#) en [Twitter](#)*

[Outlook voor iOS](#) downloaden

Van: Huub Hieltjes <H.Hieltjes@duiven.nl>

Verzonden: donderdag, oktober 19, 2023 10:21 AM

Aan: Raad-Duiven <Raad-Duiven@duiven.nl>

CC: B&W-Duiven <B&W-Duiven@1stroom.nl>

Onderwerp: Kennisgeving Woningbouwlocatie Ploen Noord

Beste raadsleden en fractie-assistenten,

Naar aanleiding van de presentatie in de informele politieke avond van 3 oktober 2023 en de brief van de ontwikkelaar van de Ploen Noord van 12 oktober 2023 aan de gemeenteraad wil het college u op een aantal punten aanvullend informeren.

Daarvoor is bijgaande kennisgeving opgesteld.

Deze zal door de griffie later deze week worden gepubliceerd via Ibabs.

Met vriendelijke groet,

Huub Hieltjes

Burgemeester



Postbus 6, 6920 AA Duiven • (0316) 279 111 • gemeente@duiven.nl

Koning Willem-Alexanderplein 1, 6921 ES Duiven • www.duiven.nl

*Volg ons voor het laatste nieuws en leuke wetenswaardigheden
op [Facebook](#) en [Twitter](#)*