Van Wanrooij
Projectontwikkeling

Memo

Betreft: Duiven locatie Ploen Noord

Aan: College van B&W van de gemeente Duiven

Van: Van Wanrooij Projectontwikkeling BV

Datum: 18 maart 2021

Geacht College,

In aansluiting op uw brief van 5 maart jl. (kenmerk Z/20/069602 /201502359), doen wij u onderstaand onze schriftelijke reactie toekomen op de door u gestelde aanvullende vragen inzake de gronden kadastraal bekend Duiven A 2092, Duiven A 2010, Duiven F 607 en Duiven F 608.

In voormelde brief verzoekt u ons om de antwoorden op de gestelde vragen uit deze brief te verwerken in de eerder door ons gegeven antwoorden van 18 februari jl. en om deze te verwerken in een geheel nieuwe versie van deze antwoorden.

Om de gestelde vragen en de daarop gegeven antwoorden duidelijk en overzichtelijk te houden, hebben wij de navolgende werkwijze gehanteerd:

- Vragen brief gemeente Duiven d.d. 5 februari jl. hebben de **vette en cursieve kleur zwart**;
- Antwoorden/reactie Van Wanrooij op de gestelde vragen door de gemeente Duiven hebben de kleur zwart;
- Aanvullende vragen gemeente Duiven d.d. 5 maart jl. hebben de **vette en cursieve kleur rood** en hebben een andere achtergrondkleur;
- Antwoorden/reactie Van Wanrooij op de gestelde aanvullende vragen door de gemeente Duiven hebben de kleur blauw en hebben een andere achtergrondkleur.

Algemene aanvullende vraag:
De gronden op locatie Ploen Noord werden in het overleg op vrijdag 25 februari 2021 vertegenwoordigd door Van Wanrooij vertegenwoordigd. Kunt u in de volgende versie van uw antwoorden verduidelijken of deze ook namens BPD worden gegeven? Zo niet, waarom niet? En zo ja, welke rol heeft BPD dan precies?

BPD heeft aangegeven verder af te zien van deelname aan de gesprekken met de gemeente over locatie De Ploen. Dit heeft BPD na/in overleg met Van Wanrooij besloten en telefonisch ook aan de gemeente (Sanne Gielis) toegelicht. De reden is met name dat BPD zowel grondpositie heeft op Plakse Weide als op De Ploen en hierdoor op beide locaties belangen heeft.

Gezamenlijke reactie Van Wanrooij/BPD:
Aangezien de eigendomspositie van BPD op De Ploen in eerste aanleg niet in beeld is voor woningbouw bij de nu gegeven aantallen door en gedachte visie van de gemeente is afgesproken dat Van Wanrooij de verdere gesprekken voert rondom De Ploen. Mocht de grondpositie van BPD alsnog nodig zijn op deze locatie dan is BPD op dat moment bereid aan tafel aan te sluiten.

Het, door de gemeente aangegeven, programma van 300 woningen (inclusief het benodigde groen) kan geheel op de grond- en contractspositie van Van Wanrooij, eventueel aangevuld met de gronden van de gemeente, worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

De mogelijke samenwerking tussen Van Wanrooij en BPD rondom de "Van Nispen gronden", zoals ook in onze eerdere indieningsbrief is aangegeven, noodzaken in dit stadium niet dat BPD deelneemt aan het overleg en in deze vertegenwoordigt Van Wanrooij alle belangen.

Mocht de gemeente besluiten om binnen Ploen Noord een groter en/of ander programma te willen realiseren en dat daarvoor de gronden van BPD benodigd zijn, dan kunnen daar aanvullende afspraken over worden gemaakt.

1. Bent u bereid een resultaatsverplichting te aanvaarden om op de gronden:

A. 180 woningen vóór 2025 te realiseren en op te leveren aan de eindgebruikers, en nog 120 woningen vóór 2030 te realiseren en op te leveren?

Wij zijn zonder meer bereid om deze resultaatsverplichting voor de locatie Ploen Noord te aanvaarden. Hierbij gaan wij er van uit dat het proces met betrekking tot het bestemmingsplan / omgevingsplan en de hieraan gerelateerde verlening van de omgevingsvergunning(en) voortvarend zal verlopen en er voldoende tijd overblijft voor de realisatie van de woningen.

Concreet betekent dit dat er idealiter eind 2022 sprake dient te zijn van een onherroepelijk bestemmingsplan / omgevingsplan. De opstalontwikkeling van de woningen en de aanvraag omgevingsvergunning voor de woningen, kan wat ons betreft (deels) parallel lopen aan de planologische procedure, zodat op het moment dat het traject doorlopen is en het bestemmingsplan / omgevingsplan onherroepelijk is, direct de omgevingsvergunning verleend kan worden.

De verkoop en verhuur van de woningen zouden wij evenals de voorbereidingen voor het bouwrijp maken van de locatie, vooruitlopend op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan / omgevingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning, voor eigen rekening en risico al willen oppakken; zodat we hier behoorlijk wat tijd mee kunnen winnen.

B. Zulks met inachtneming van het volgende woningbouwprogramma prijspeil 2021 dat telkens naar verhouding binnen de nader te bepalen deelgebieden gerealiseerd moet worden:

Categorie woning	Prijscategorie	Percentage
Sociale huur (corporatiewoningen /woningen toegelaten instelling)	< € 633,25 per maand (ofwel de dan geldende lage aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens)	15%
Middeldure huur	€ 752,33 (ofwel de dan geldende liberalisatiegrens) tot € 900,- per maand	15%
Betaalbare koop	< € 210.000,- V.O.N.	30%
Middeldure koop	€ 210.000,- tot € 325.000,- V.O.N.	30%
Dure koop	> € 325.000,- V.O.N.	10%

Wij achten het zeer goed mogelijk om binnen de (programmatische) doelstellingen van de gemeente Duiven bovengenoemd woningbouwprogramma tijdig te ontwikkelen en te realiseren voor de locatie Ploen Noord.

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

C. ***Kunt u aangeven of u in de categorie sociale huur de helft van deze woningen kunt realiseren conform de woonstandaard in PMC 3 en de helft in PMC 7 voor de maximale stichtingskosten van € 200.000,- V.O.N. prijspeil 2021?***

Van Wanrooij Projectontwikkeling BV is actief lid van het Netwerk Conceptueel Bouw (NCB) en is vanuit deze hoedanigheid betrokken bij de Woonstandaard en de totstandkoming van de PMC-categorieën (Product Markt Combinatie).

Op de Website www.conceptenboulevard.nl/aanbieder/vanwanrooij ziet u een weergave van de categorieën PMC 1 t/m PMC 9 en de bijbehorende referentieproducten.
Van Wanrooij heeft op basis van gelijkwaardige gebieds- en opstalontwikkelingen ruime ervaring opgedaan in de (sociale) woningbouw.

Mede naar aanleiding daarvan kunnen wij u bevestigen dat wij in zeer goed in staat zijn om 50% van de sociale huurwoningen te ontwikkelen en te realiseren conform de woonstandaard PMC 3 en de overige 50% conform woonstandaard PMC 7 binnen de aangegeven maximale stichtingskosten van
€ 200.000,= V.O.N. (prijspeil 2021).

D. ***En kunt bij het antwoord op deze vraag tevens aangeven op welke wijze en met welke maatregelen u de prijscategorieën van het streefprogramma niet alleen bij oplevering, maar gedurende langere tijd in stand zult houden?***

Voor wat betreft de sociale- en middeldure huurwoningen is dit betrekkelijk eenvoudig te waarborgen middels (nader te bepalen) contractuele afspraken (kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen) en evt. sancties.

Om te waarborgen dat de koopwoningen uit het streefprogramma gedurende een langere periode in stand en beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep, willen wij o.a. de volgende zaken/opties inzetten:

- Opnemen van een anti-speculatiebeding voor de koopwoningen gedurende een n.t.b. periode;
- Opnemen van een eigen bewoningsplicht gedurende een n.t.b. periode. Dit om te voorkomen dat particuliere beleggers deze woningen kopen om vervolgens als huurwoning te exploiteren;
- Een zodanig woningtype ontwikkelen/realiseren waarvan de uitbreidingsmogelijkheden zeer beperkt zijn en verder te bedingen dat als de woning toch wordt uitgebreid er bijvoorbeeld een aanvullende koopprijs voor de grond verschuldigd is.
  Hierdoor ontmoedig je dat men de woning gaat uitbreiden, blijft de woning langer beschikbaar voor de beoogde doelgroep en bevorder je de doorstroming.
  Binnen onze woonbibliotheek hebben wij diverse woningtypes ontwikkeld die hiervoor zeer geschikt kunnen zijn;
- Eventueel inzetten van erfpachtconstructies (of "slimmer-Koop" constructies) met een eerste recht van (terug)koop van bijvoorbeeld een woningcorporatie;
- Opnemen van voorschriften/regels in het bestemmingsplan die bevorderen dat bepaalde woningen langer voor de beoogde doelgroep beschikbaar blijven.

Aanvullende vragen bij antwoorden op vraag 1
Stel dat de gemeente ervoor kiest om twee grotere locaties aan de rand van Duiven te ontwikkelen, blijft u in dat geval nog steeds bereid om de resultaatsverplichting aan te gaan die u in uw antwoorden d.d. 18 februari 2021 heeft verklaard aan te willen gaan?

Om deze vraag goed te kunnen beantwoorden dienen we eerst meer te weten over hoe (stedenbouwkundig, woningbouwprogramma, woningtypologie, etc.) de gemeente de twee grotere locaties naast elkaar en gelijktijdig wil ontwikkelen.

Tijdens de brainstormsessies kwam o.a. naar voren dat voor de locatie Ploen Noord gedacht werd aan een reguliere woonwijk met een gedifferentieerd grondgebonden woningbouwprogramma en dat men voor de locatie Plakse Weide dacht aan een invulling met verhoudingsgewijs meer gestapelde woningen. Voor wat betreft de locatie Biezenkampen dacht men meer aan "wonen in het groen" in een landelijke setting.

Gezien de aanzienlijke vraag naar woningen in Duiven, de huidige woningmarkt en er vanuit gaande dat de twee grotere locaties ten opzichte van elkaar op onderdelen verschillend (kunnen) zijn voor wat betreft de stedenbouwkundige opzet, woningbouwprogramma, woningtypologie, soortgelijk aanbod, etc., zijn wij nog steeds bereid om met u de resultaatsverplichting, zoals vermeld in ons antwoord van 18 februari jl., aan te gaan.

De gronden op locatie Ploen Noord bieden meer ruimte dan nodig is voor de inpassing van de door de gemeente gevraagde resultaatsverplichting, is dit voor u een aandachtspunt ten aanzien van de bereidheid om deze resultaatsverlichting aan te gaan? Licht uw antwoord zo concreet mogelijk toe.

Dit is voor ons geen aandachtspunt in relatie tot de bereidheid om de resultaatsverplichting aan te gaan. Wij zijn vanuit onze grond- en contractspositie flexibel in de invulling qua woningaantallen op de locatie Ploen Noord.

<u>Kunt u uw antwoord op vraag 1D op de volgende punten verduidelijken:</u>
Om de prijscategorie sociale huur te borgen wil de gemeente dat u deze woningen verkoopt aan een toegelaten instelling voor de in vraag 1C aangegeven prijs-product combinaties, bent u bereid om een daartoe strekkende verplichting aan te gaan?

Zonder dat wij weten welk 'programma van eisen' de betreffende toegelaten instelling hanteert en of men daar ook een realistische en marktconforme prijs voor wil betalen, kunnen (en willen) wij ons hiertoe in deze fase niet verplichten. Bij een (ver)kooptransactie dienen beide partijen (koper en verkoper) in alle redelijkheid en billijkheid overeenstemming met elkaar zien te bereiken en of dat wel of niet lukt, kunnen wij in deze fase helaas niet garanderen.

Wel zijn wij bereid om de verplichting aan te gaan dat de sociale huurwoningen, conform de eerder door u geformuleerde uitgangspunten/voorwaarden, worden ontwikkeld en gerealiseerd en tevens daarover afspraken met u te maken dat deze gedurende een nader te bepalen periode als sociale huurwoning beschikbaar blijven.

Daarnaast zijn wij bereid om een inspanningsverplichting aan te gaan voor wat betreft de verkoop van de sociale huurwoningen aan een toegelaten instelling op basis van marktconforme uitgangspunten.

Er worden in dit antwoord periodes genoemd, kunt u aangeven voor welke periode de prijscategorie volgens u maximaal in stand kan worden gehouden als het gaat om middeldure huur en koopwoningen tot € 325.000,- V.O.N.?

Voor de middeldure huurwoningen kunnen we hier in overleg met de gemeente afspraken over maken, zowel betreffende de indexering van de huur alsmede de termijn dat deze

woningen als middeldure huurwoning beschikbaar dienen te blijven. Ook op andere locaties maken we dergelijke afspraken.

Voor de middeldure koopwoningen tot € 325.000,= VON is het maken van een afspraak om doorverkoop te clausuleren ons inziens alleen mogelijk (en willen wij dat zeker doen) als die woningen beneden de marktwaarde worden verkocht.

Maar wanneer een consument een dergelijke woning voor de actuele marktwaarde koopt (en misschien zelf nog extra waardeverhogende maatregelen toevoegt) lijkt ons een verkoopregulerende bepaling (wettelijk) niet mogelijk of wenselijk. Omdat van (verkapte) subsidie geen sprake is komt een eventuele waardestijging, naar ons inzicht, ten goede van de consument, zoals ook een eventuele waardedaling ten laste van de consument komt.

Voor goedkope koopwoningen die onder de marktwaarde worden verkocht kan overwogen worden een anti-speculatiebeding op te nemen, gekoppeld aan eventueel een (ver)koopverplichting aan bijvoorbeeld een toegelaten instelling. Graag werken we dit in overleg met uw gemeente nader uit, waarbij ook rekening gehouden moet worden met de geldende wet(ten) en regelgeving.

Kunt u aangeven hoe u de handhaving ziet van de door u geboden oplossing om een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht op te nemen in contracten richting eindgebruikers als het gaat om koopwoningen tot € 325.000,-? Bent u ook bereidt om dit te versterken met een derdenbeding ten behoeve van de gemeente?

Zie het antwoord hiervoor onder 2.
Het opnemen van een zelfbewoningsplicht zal getoetst moeten worden aan de geldende wet- en regelgeving. Als die mogelijkheid bestaat kunnen we afspreken voor welke woningen deze verplichting moet gelden en voor welke periode. Onderstaand een voorbeeld zoals wij recentelijk hebben toegepast in een ander project voor bepaalde woningen.

Artikel .... Zelfbewoning van het gekochte
1. Koper is verplicht het gekochte / de op het gekochte te realiseren woning uitsluitend te gebruiken om zelf te bewonen en het gekochte niet aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven.
2. Bewoning of huur door kinderen of kleinkinderen van de koper danwel door ouders of grootouders van de koper wordt gelijkgesteld aan eigen bewoning.
3. Van het bepaalde in lid 1 kan worden afgeweken na schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders.
4. De verplichting genoemd in lid 1 en 2 van dit artikel wordt gevestigd als kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 252 boek 6 Burgerlijk Wetboek, zodat deze ook zal overgaan op degenen die het gekochte later onder algemene dan wel bijzondere titel zullen verkrijgen.
5. Als de verplichting tot zelfbewoning niet als kwalitatieve verbintenis kan worden gevestigd, wordt deze als persoonlijke verplichting aan koper opgelegd onder de verplichting deze aan zijn opvolgers in de eigendom onder algemene en bijzondere titel op te leggen.
6. De tekst van dit artikel wordt overgenomen in de notariële akte van levering.
7. Bij overtreding van hetgeen omschreven is in de leden 1 tot en met 6, is de koper of diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel aan de gemeente Maasdriel een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van .....% van de in deze koopovereenkomst vermelde koopprijs verschuldigd, zonder dat daarvoor een ingebrekestelling of aanmaning vereist is.

Bij de optie erfpacht die u beschrijft ziet de gemeente het risico dat de eindgebruiker in de toekomst alsnog een prijs betaalt die de bedoelde prijscategorie overstijgt (doordat bijv. de grond die in erfpacht is alsnog te kopen). Daarom heeft de gemeente geen voorkeur voor deze oplossing. Kunt u ermee instemmen dat deze optie contractueel wordt uitgesloten?

Wij zijn akkoord om de optie erfpacht uit te sluiten.

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

2. ***De gemeente denkt dat een traditionele anterieure overeenkomst waarbij de gemeente het bestemmingsplan maakt, u hiervoor het kostenverhaal betaalt en u voor rekening en risico het plan ontwikkelt en realiseert de meest passende samenwerkingsvorm is. Heeft dit voor u ook de voorkeur? Of ziet u nog alternatieven? Zo ja, kunt u die alternatieven toelichten?***

De door u geschetste traditionele anterieure overeenkomst (AOVK) voor de locatie Ploen Noord, waarin de gemeente Duiven een regisserende en faciliterende rol heeft en wij de gebiedsontwikkeling en planexploitatie voor onze rekening en risico nemen, vinden wij, mede ingegeven door de eigendomsverhoudingen binnen het beoogde plangebied, eveneens de meest passende samenwerkingsvorm voor onderhavige locatie. Deze samenwerkingsvorm geniet dan ook onze voorkeur.

Een alternatieve samenwerkingsvorm zou wat ons betreft het zogenaamde "bouwclaimmodel" kunnen zijn. In dat geval sluiten wij met de gemeente een koopovereenkomst waarin wij afspraken maken over de (ver)koopcondities van onze grondpositie aan de gemeente en tegelijkertijd sluiten wij met de gemeente een ontwikkel- en realisatieovereenkomst waarin we de voorwaarden en uitgangspunten voor wat betreft de ontwikkeling en realisatie van de woningen binnen het plangebied vastleggen.
De gebiedsontwikkeling en grondexploitatie komt in dat geval voor rekening en risico van de gemeente.

Aanvullende vraag bij antwoord op vraag 2
In het gesprek d.d. 26 februari 2021 noemde u nog een mogelijke samenwerkingsvariant, namelijk: de bouwclaim light. Kunt u deze mogelijke samenwerkingsvorm aan uw antwoord toevoegen en zo concreet mogelijk toelichten?

Bij deze mogelijke samenwerkingsvariant verkopen wij onze grond- en/of contractspositie op een n.t.b. moment, voor een n.t.b. prijs aan de gemeente en in samenhang hiermee maken we met de gemeente afspraken voor wat betreft de ontwikkeling en realisatie van (een deel) van de woningen binnen de locatie. De gemeente voert in deze samenwerkingsvariant de grondexploitatie en wij als marktpartij (een deel van) de opstalexploitatie.

Deze mogelijke samenwerkingsvariant hebben wij ook al eerder aan u kenbaar gemaakt. Zie onze inbreng op de door de gemeente Duiven georganiseerde politieke avond met de gemeenteraad **(zie bijgaande inspraakreactie)** en bijgaande de notitie die wij u nadien hierover hebben toegezonden. Zie ook ons antwoord op 18 februari jl.

Wij zijn graag bereid om, voorafgaand aan uw gemeentelijke besluitvorming aangaande de aankoop van Biezenkampen, deze mogelijke samenwerkingsvariant nader met u inhoudelijk te bespreken/verkennen en evt. afspraken hierover met u vast te leggen.

In deze samenwerkingsvariant spelen een heleboel vragen die u aan ons gesteld heeft niet meer. Los van het feit dat elke samenwerkingsvariant voor ons bespreekbaar is, zijn wij van mening dat deze samenwerkingsvariant wellicht het snelste kan leiden tot samenwerkingsafspraken, waarbij de gemeente de volledige regie behoud en ook op de middellange termijn vooruit kan met woningbouw op deze locatie.

Daarnaast zijn wij bereid om onze grondpositie onder veel gunstigere condities aan de gemeente te verkopen, dan de gemeente thans grond wenst aan te kopen in het beoogde plan Biezenkampen. Het is dus ook nog eens veel voordeliger voor uw gemeente.

3. ***A. Bent u bereid een eenzijdig boetebeding te accepteren voor het geval u uw verplichtingen, waaronder in ieder geval te verstaan de resultaatsverplichting uit vraag 1, uit de anterieure overeenkomst niet nakomt?***

Indien het niet (tijdig) kunnen nakomen geheel aan ons te wijten valt, dan zijn wij bereid om hiervoor een éénzijdig boetebeding te accepteren.

B. Bent u bereid de gronden tegen verkrijgingswaarde aan de gemeente over te dragen op het moment dat u uw verplichtingen, waaronder in ieder geval te verstaan de resultaatsverplichting uit vraag 1, uit de anterieure overeenkomst niet na kunt komen?

Indien het niet (tijdig) kunnen nakomen geheel aan ons te wijten valt, dan zijn wij op dat moment bereid om de gronden tegen verkrijgingswaarde aan de gemeente over te dragen.

4. ***Uitgangspunt voor de gemeente is dat een woningbouwontwikkeling op de gronden op locatie Ploen Noord volledig kostenneutraal is voor de gemeente. De gemeente gaat er dus vanuit dat u alle kosten voor of ten gevolge van een ontwikkeling op de gronden volledig voor uw rekening en risico zijn. Welk betalingsschema stelt u hierbij voor en bent u bereid om de gemeente zekerheid te bieden voor de betalingvan deze kosten?***

Wij onderschrijven het uitgangspunt dat een woningbouwontwikkeling op de locatie Ploen Noord voor de gemeente Duiven minimaal kostenneutraal dient zijn.
In dat kader zijn wij bereid om alle gebruikelijke kosten en risico's die samenhangen met deze woningbouwontwikkeling voor onze rekening en risico te nemen en dit vast te leggen in een anterieure overeenkomst.

Tevens zijn wij bereid om:

- met de gemeente een zodanig betalingsschema af te spreken, zodat de gemeente geen enkele voorfinanciering in hoeft te doen en/of financieel risico loopt.
- extra zekerheden aan de gemeente te verstrekken voor de (tijdige) betaling van deze kosten in de vorm van bankgaranties en/of concerngarantie van onze moedermaatschappij(en).

<u>Aanvullende vragen bij antwoord op vraag 4</u>
U geeft aan verantwoordelijk te zijn voor de gebruikelijke kosten voor of ten gevolge van een woningbouwontwikkeling op de gronden. Wat zijn volgens u gebruikelijke kosten? Kan uw uitleg van wat gebruikelijke kosten zijn er naar uw mening toe leiden dat de ontwikkeling niet volledig kostenneutraal is voor de gemeente? Met andere woorden: zijn er naar uw mening kosten die gemaakt moeten worden voor of ten gevolge van een woningbouwontwikkeling op de gronden die niet verhaald mogen worden op u als ontwikkelaar?

Onder gebruikelijke kosten verstaan wij onder meer de vergoeding van de ambtelijke plan- en apparaatskosten van de gemeente Duiven, de exploitatiebijdrage of bijdrage bovenwijkse voorzieningen van de gemeente Duiven, vergoeding planschadekosten plus de kosten van de evt. gemeentelijke begeleiding in deze, legeskosten, etc.

Verder zijn wij bereid om middels een anterieure overeenkomst vast te leggen dat alle kosten die direct of indirect (geheel of gedeeltelijk) samenhangen met de woningbouwontwikkeling op de locatie Ploen Noord voor onze rekening komen.
Op basis hiervan zijn wij van mening dat de ontwikkeling en realisatie van de Ploen Noord voor de gemeente Duiven kostenneutraal is en dat alle kosten die samenhangen met ons plan, door de gemeente op ons verhaald kunnen worden.

Bent u bereid om de volledige kosten voor mogelijke maatregelen die genomen moeten worden om een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren op de gronden voor uw rekening te nemen?

Ja. Zie antwoord hiervoor.

Zou u bereid zijn om een additionele bijdrage te doen aan het fonds bovenwijkse voorzieningen? We vragen u hierbij een concreet bedrag te noemen dat u aan het fonds wilt afdragen.

Ja. Zie antwoord hiervoor.
Wij kunnen daar in deze fase geen concreet bedrag voor noemen, omdat dit afhankelijk is van diverse variabelen die thans nog onbekend zijn en is mede afhankelijk van het totale afsprakenkader. Daarnaast dient e.e.a. nader onderbouwd worden v.w.b. bijdragen en investeringen aan/uit het fonds door de gemeente.

U geeft aan bereid te zijn een bankgarantie af te geven voor de gemeentelijke kosten die gemaakt moeten worden, om zo de gemeente de zekerheid te bieden voor de vergoeding van deze kosten vanuit u. Bent u ook bereid om deze zekerheid te bieden voor de kosten van het bouw- en woonrijp maken?

Ja.

Kunt u tevens aantonen en toelichten:

5. ***Hoe u invulling gaat geven aan de thema's: duurzame energie (minimaal te voldoen aan de hiervoor wettelijk bestaande eisen), circulariteit (minimaal te voldoen aan de hierover vastgestelde ambities in de woondeal Arnhem-Nijmegen), klimaatadaptatie, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit (een woonomgeving incl. openbare ruimte passend bij en in de bestaand woonomgeving met ten minste 75m² groen per woning binnen het plangebied)?***

De genoemde thema's en ambities zijn voor ons zeer herkenbaar en worden in alle gebieds- en planontwikkelingen waarbij wij betrokken zijn toegepast.
Recentelijk hebben wij nog een aantal prijsvraagcompetities gewonnen, waarbij wij op thema's als circulariteit, klimaatadaptie, gezonde verstedelijking, biodiversiteit, leefbaarheid, etc. de hoogste score hebben behaald. Dit doen wij op basis van visie en aantoonbare ervaring.
Wij kunnen in de beantwoording van uw vraag zeer uitvoerig ingaan op de uitwerking van deze thema's en ambities. Echter wij stellen echter voor om in samenspraak met de gemeente Duiven en evt. andere stakeholders te komen tot een gezamenlijk ambitiedocument waarin deze thema's nader met elkaar worden uitgewerkt en vervolgens zullen worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst en/of bestemmingsplan / omgevingsplan.
Hierbij kunnen en willen we sowieso garanderen dat de bestaande wet- en regelgeving en het vastgesteld beleid binnen de gemeente als ondergrens door ons zal worden gehanteerd.

Met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit constateren wij dat de gemeente binnen het plangebied uitgaat van 75 m2 groen per woning. Wij onderschrijven dat het opnemen van voldoende groen bijdraagt aan een veilig, gezond en fijn woonklimaat.
Op basis van de omvang van onze grondpositie binnen de locatie Ploen Noord en uitgaande van 300 woningen, kunnen wij u garanderen dat wij gemakkelijk kunnen voldoen aan de door u gewenste ruimtelijke kwaliteit met tenminste 75 m2 groen per woning.

Uiteraard zijn wij zonder meer bereid om op basis van onze referenties, ervaringen en expertise met u van gedachten te wisselen en/of dit in een afzonderlijke presentatie en/of themabijeenkomst nader aan u toe te lichten/te presenteren.

Aanvullende vragen bij antwoord op vraag 5
Kunt in het antwoord op deze vraag met concrete voorstellen komen van zaken die u op de in deze vraag genoemde thema's kunt doen boven op wat op deze thema's minimaal wettelijk vereist is?

In onze eerdere beantwoordingsbrief schreven wij:
"Echter wij stellen echter voor om in samenspraak met de gemeente Duiven en evt. andere stakeholders te komen tot een gezamenlijk ambitiedocument waarin deze thema's nader met elkaar worden uitgewerkt en vervolgens zullen worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst en/of bestemmingsplan/omgevingsplan.
Hierbij kunnen en willen we sowieso garanderen dat de bestaande wet- en regelgeving en het vastgestelde beleid binnen de gemeente als ondergrens door ons zal worden gehanteerd.

Mede vanuit onze ervaring elders geven wij er voorkeur aan om de wensen en de mogelijkheden in open overleg met de gemeente en andere belanghebbenden (en deskundigen) te bespreken, zodat we breed gedragen de mogelijkheden en oplossingen kunnen realiseren. Wij hebben hier betere ervaring mee, dan wanneer eenzijdig regelingen worden vastgesteld

Betreffende ruimtelijke kwaliteit schreven wij in onze eerdere beantwoordingsbrief:

Met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit constateren wij dat de gemeente binnen het plangebied uitgaat van 75 m2 groen per woning. Wij onderschrijven dat het opnemen van voldoende groen bijdraagt aan een veilig, gezond en fijn woonklimaat.

Op basis van de omvang van onze grondpositie binnen de locatie Ploen Noord en uitgaande van 300 woningen, kunnen wij u garanderen dat wij gemakkelijk kunnen voldoen aan de door u gewenste ruimtelijke kwaliteit met tenminste 75 m2 groen per woning.

Uiteraard zijn wij zonder meer bereid om op basis van onze referenties, ervaringen en expertise met u van gedachten te wisselen en/of dit in een afzonderlijke presentatie en/of themabijeenkomst nader aan u toe te lichten/te presenteren.

Verder kunnen wij u melden dat wij ons aansluiten bij de uitgangspunten/richtlijnen zoals omschreven staat in het **manifest Bouwen voor Natuur** (zie bijgaand manifest).

Hoeveel financiële ruimte ziet u voor de voorstellen die u kunt doen op deze thema's met in achtneming van het uitgangspunt dat de woningbouwontwikkeling op de gronden voor de gemeente kostenneutraal is? Bent u bereid een verplichting aan te gaan om een additioneel bedrag beschikbaar te stellen? Zo ja, wilt u dan concreet aangeven wat de hoogte van dit bedrag is?

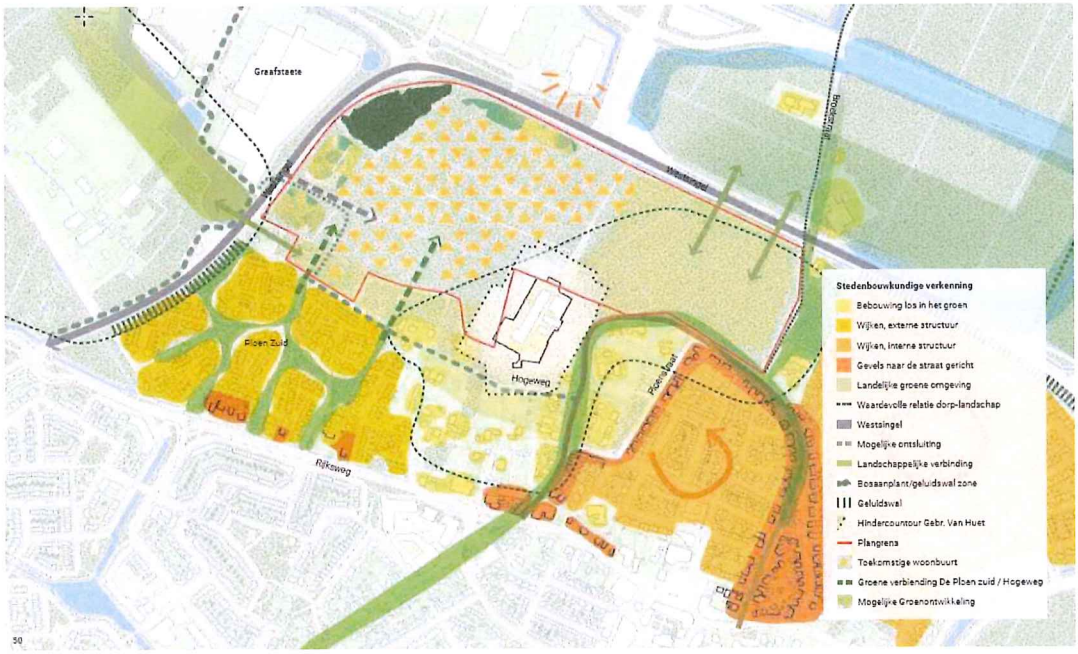
Nadat wij een totaalbeeld hebben van uitgangspunten, randvoorwaarden, wenselijke afspraken etc. kunnen wij bezien hoeveel financiële ruimte binnen de totale woningbouwopgave op de locatie beschikbaar is en welk additioneel bedrag wij hier eventueel voor beschikbaar kunnen stellen.

Wij werken niet met vaste en/of gelimiteerde budgetten v.w.b. de diverse thema's.
Dit soort zaken komen over het algemeen in een dialoog met elkaar tot stand. Deze dialoog willen wij graag nader met u voeren en de afspraken vastleggen.

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

6. ***Of u de gronden op locatie Ploen Noord in eigendom heeft en zo niet, of er een onherroepelijke en onvoorwaardelijke aanspraak op levering bestaat?***

Behoudens met de gemeente Duiven, hebben wij met de overige grondeigenaren van de gronden binnen de locatie Ploen Noord zodanige contractuele afspraken, zodat wij kunnen beschikken over de diverse grondposities, om te komen tot de gewenste gebieds-ontwikkeling conform de stedenbouwkundige verkenning van SVP d.d. 29 juli 2020. van minimaal 300 woningen incl. de beoogde ontsluitingen c.a.



<u>Aanvullende vragen bij antwoord op vraag 6</u>
Bent u bereid om de gemeente inzage te geven in de exacte afspraken en dus de koopovereenkomst die is gesloten met de huidige eigenaren van deze gronden?

Voor zover er geen sprake is van geheimhouding jegens derden/eigenaren zijn wij bereid om de gemeente te zijner tijd inzage te geven in de gesloten overeenkomsten met de diverse eigenaren van de gronden.

Op welk moment komen de gronden in uw eigendom?

Wij kunnen over de gronden beschikken op het moment dat wij dat nodig achten i.r.t. de beoogde woningbouwontwikkeling. Met de eigenaren zijn hier min of meer flexibele afspraken over gemaakt. Aandachtspunt hierbij is de fiscaliteit.

7. ***Hoe u om gaat met het aanwezige bedrijf aan de Ploenstraat 17?***

Van Wanrooij heeft in het verleden, in het kader van de verwerving van het perceel A 2092, afspraken gemaakt met de eigenaar van het bedrijf aan Ploenstraat 17. Deze afspraken voorzien in een medewerking van het bebouwen van betreffend perceel in samenhang met het eventueel inperken van de bedrijfsvoering door de eigenaar van het bedrijf aan Ploenstraat 17.

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

De tekst uit de overeenkomst tussen de eigenaar het bedrijf aan Ploenstraat 17 en Van Wanrooij is bij u bekend en de relevante pagina's uit de koopovereenkomst zijn in het bezit van de gemeente (deze zonden wij u eerder toe). Voor alle volledigheid treft u hieronder nogmaals het bewuste artikel uit de overeenkomst aan:

Verkoper en/of diens rechtsopvolger(s) zal vanaf het moment van beëindiging van het in artikel 13 bedoelde gebruik dan wel het door koper te bepalen moment daarná, op aan hem in eigendom toebehorende en/of bij hem in gebruik zijnde onroerende zaken géén zodanige bedrijfsvoering mogen plegen , dat daardoor met betrekking tot (een gedeelte van) het verkochte zonering van toepassing is/zal zijn krachtens de thans geldende milieuwetten, milieuregelingen, circulaires en richtlijnen van welke aard dan ook...

Met deze contractuele afspraak ontstaat er (op basis van de studie van SVP) een bruto woongebied van circa 15 hectare waarbinnen eenvoudig 300 woningen, conform de door u gewenste woningbouwprogrammering, kunnen worden ontwikkeld en gerealiseerd.
De milieu belaste zone die hierdoor niet bebouwd kan worden, kunnen evt. aanvullend worden ingezet voor groen, ontspanning, waterberging, etc.

Verder zien wij op basis van de huidige gesprekken met de eigenaar van het bedrijf aan de Ploenstraat 17 ook goede mogelijkheden om het totale bedrijf aan de Ploenstraat 17 te verplaatsen. Om dit financieel te kunnen bekostigen dienen er dan wel meer woningen op de totale locatie te kunnen worden ontwikkeld/gerealiseerd.

De verplaatsing is echter niet noodzakelijk om een realisatieverplichting met u aan te gaan voor 300 woningen. Op het moment dat wij met u in gesprek zijn over de ontwikkeling van Ploen Noord zullen wij deze optie gezamenlijk met u (kunnen) verkennen en gezamenlijk besluiten of dit scenario haalbaar is.

Aanvullende vragen bij antwoord op vraag 7
In dit antwoord schrijft u dat er sprake is van een gebied van 15 hectare, kunt u dit toelichten?

Het totale gebied waar Van Wanrooij in Ploen Noord over kan beschikken is meer dan 20 ha groot. Uit de studie van SVP blijkt dat er in het gebied Ploen Noord belemmeringen/ beperkingen voor komen (geluid, bedrijf en historische zone). Door die beperkingen blijft volgens SVP een bruto plangebied over van ca. 15 ha (zie oppervlak met oranje driehoekjes op de tekening van SVP) dat ingezet kan worden voor woningbouw. De resterende grond kan worden gebruikt voor groen, waterberging en recreëren.

Dit gebied is ruim voldoende om met u een resultaatsverplichting voor de ontwikkeling en realisatie van 300 woningen aan te gaan.

Op welke met milieu belaste zone doelt u exact in uw antwoord op deze vraag?

Dit betreft de milieuzone van het bedrijf aan de Ploenstraat 17. Maar zoals aangegeven is dit geen belemmering om met u als gemeente een resultaatsverplichting aan te gaan voor de ontwikkeling en realisatie van 300 woningen in plan Ploen Noord.

Hoeveel meer woningen zijn er nodig om zonder financiële bijdrage van de gemeente het bedrijf aan Ploenstraat 17 te verplaatsen?

U begrijpt dat wij deze vraag helaas niet concreet en eenduidig in deze fase kunnen beantwoorden. Dit is van diverse factoren, die thans nog niet (geheel) bekend zijn,

afhankelijk. Hiervoor is meer onderzoek/studie en overleg en afstemming met u als gemeente en de eigenaar van de Ploenstraat 17 voor nodig.

Ziet u in het geval ervoor gekozen wordt om het bedrijf aan de Ploenstraat 17 te verplaatsen hierin ook een rol voor de gemeente en zo ja, licht toe welke rol? Welke garanties kunt u de gemeente op dit punt geven?

Ingeval van een evt. verplaatsing van het bedrijf aan de Ploenstraat 17 kan de gemeente waarschijnlijk behulpzaam zijn in het kader van vergunningverlening voor de vervangende locatie.

Het is ons niet duidelijk welke garanties u bedoeld, maar op dit moment hebben wij geen afspraken met de eigenaar van de Ploenstraat 17 en dus kunnen wij hieromtrent ook geen garanties verstrekken. Op basis van eerdere verkennende gesprekken is onze inschatting dat de eigenaar van de Ploenstraat 17, in beginsel, open staat voor verplaatsing.

Voor alle duidelijkheid: de verplaatsing van het bedrijf aan de Ploenstraat 17 is géén noodzaak om met u een realisatieverplichting aan te gaan voor 300 woningen in Ploen Noord.

8. ***Op welke wijze u de locatie wilt ontsluiten?***

Recentelijk heeft Goudappel Coffeng (oktober 2020) in uw opdracht een studie uitgevoerd naar de ontsluitingsmogelijkheden van de locatie Ploen Noord. Daaruit bleek dat het prima mogelijk is om het gebied te ontsluiten via een, evt. met verkeerslichten geregeld, kruispunt op de Westsingel. Door deze verder aan de vullen met langzaam-verkeersverbindingen kan de aansluiting met de bestaande wijken behouden blijven. Deze wijze van ontsluiten werd eerder beschreven en aanbevolen in de door ons uitgevoerde ontwikkelstudie (april 2020).

9. ***Hoe u de in het kader van de voorinspraak bij de locatiekeuze ingediende reacties van omwonenden benut? Graag vernemen wij van u of, en zo ja op welke wijze, u deze inbreng verwerkt én hoe u, nadat er voor uw locatie is gekozen, denkt de verdere participatie met de omwonenden vorm te geven?***

Het aantal bezwaren en zienswijzen m.b.t. de locatie Ploen Noord was zeer beperkt en had grotendeels betrekking op de (onterechte) inzet van een private weg in de stedenbouwkundige visie van SVP. Die bezwaren zullen wegvallen als daarvoor in de verder planuitwerking een andere keuze/oplossing voor wordt gekozen.
Verder waren er enkele praktische zaken vanuit omwonende die relatief eenvoudig op te lossen zijn. De zorgen over het verlies van uitzicht vanuit de naastgelegen wijk Ploen Zuid begrijpen wij, maar vinden wij niet terecht, omdat op het moment dat deze wijk gerealiseerd werd, het al voorzienbaar was dat de locatie Ploen Noord als woningbouwlocatie nog ooit ontwikkeld en gerealiseerd zou worden.

Zodra de gemeente Duiven kiest voor de locatie Ploen Noord zal geanticipeerd worden op communicatie en participatieprotocollen die aansluiten op de nieuwe omgevingswet. Hierin zal uiteraard de publieke inspraak en raadpleging vanuit het gemeentelijk inventarisatieproces een belangrijke rol spelen.
Voor gebiedsontwikkelingen van deze omvang is het wenselijk om samen met de gemeente een communicatie- en participatie protocol op te stellen en deze ook politiek vast te stellen. In dit protocol zullen alle relevante elementen vanuit voorinspraak worden opgenomen en participatieprocessen en terugkoppelingsmomenten omschreven worden. Draagvlak creëren

bij de omwonenden en belanghebbenden vraagt in dit verband om een transparante private- en publieke samenwerking en vastlegging hiervan.
Concrete zaken waaraan wij in eerste instantie denken zijn:

- Organiseren van (formele) informatiebijeenkomsten en inspiratiesessies met omwonenden, toekomstige bewoners, bedrijven, belanghebbenden, etc. van hoe zij tegen de beoogde planontwikkeling aan kijken. Wij zullen dit coördineren en regelen en de gemeente hier compleet in ontzorgen;
- De input vanuit de informatiebijeenkomsten en de inspiratiesessies kunnen/zullen meegenomen worden in de verder idee- en planvorming voor de ontwikkeling van de locatie en kan ons verder van dienst zijn bij het opzetten van een ruimtelijk en functioneel kader en het creëren van draagvlak;
- Opzetten website als online informatiecentrum. Deze kan als basis dienen voor de verdere communicatie en participatie;
- Periodiek uitbrengen van nieuwsbrieven, huis-aan-huis brieven of mail, krant, etc. Vanuit hier wordt iedereen nog eens afzonderlijk geïnformeerd over de voortgang, waar ze informatie kunnen vinden, hoe ze actief mee kunnen denken over de verdere uitwerking van de plannen, waar ze evt. vragen kunnen stellen, etc.;
- Enquête opzetten met als doel om nog meer gerichte input te ontvangen;
- Op basis van de diverse reacties bepalen we samen met de gemeente welke vervolgstappen logisch zijn voor de participatie. Hierbij kan je denken aan werksessies/werkgroepen en/of het reageren op veel gestelde vragen. Op die manier kunnen we het beste inspelen op de vragen en ideeën die leven.
  Hiervan maken we verslagen met een agenda v.w.b. het vervolgtraject.

Kortom: wij streven een open en transparant communicatie- en participatietraject na en brengen onze ideeën en ervaring vanuit andere projecten graag in om samen met de gemeente te komen tot succesvolle en breed gedragen woningbouwontwikkeling op onderhavige locatie.

Aanvullende vragen bij antwoord op vraag 9
We herkennen ons niet volledig in het door u gegeven antwoord. Het college ziet wel zorgen van omwonenden. Deze gaan met name over twee hoofdpunten: 'invulling van de zone dorplandschap en dan met name de zone zoals hieronder op de afbeelding aangeduid' En: 'deel Hogeweg is een private weg'. Met name over de eerste zorg hebben we voor u deze vraag:
Hoe ziet u de invulling van de door SVP aangeduide zone dorp-landschap en nog specifieker de invulling van het gebied tussen de Hogeweg en de doorgetrokken zwarte streep aangegeven op de 2 afbeeldingen hieronder?

De Hogeweg heeft in het bestemmingsplan de aanduiding "verkeer-verblijfsgebied". De omschrijving die daarbij hoort is *"wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als de afwikkeling van het doorgaande verkeer"*. Door deze omschrijving is duidelijk dat de Hogeweg, ondanks het privé-eigendom, een openbaar karakter heeft.

Zoals bij uw gemeente bekend zijn er, vanuit de bewoners ook veel zorgen over de staat van onderhoud en inrichting van de Hogeweg.

Wij veronderstellen dat wij in relatie tot ontwikkeling van Ploen Noord voor alle betrokkenen een passende oplossing kunnen bieden.

Ten aanzien van de zorgen over het Dorplandschap kunnen wij u en de bewoners ter plaatse meteen geruststellen: binnen de zone die door SVP is aangewezen voor woningbouw wordt het dorpslandschap maximaal ontzien en kunnen de door u gewenste 300 woningen ontwikkeld/gerealiseerd worden.

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

Heeft u al aanvullende onderzoeken uitgevoerd voor een mogelijke woningbouwontwikkeling op de gronden Ploen Noord? Zo ja, kunt u dan de uitkomsten hiervan in de antwoorden verwerken?

In het kader van de grondverwerving zijn diverse onderzoeken en quickscans uitgevoerd, zoals onder andere: bodemkwaliteit, archeologie, flora en fauna, stikstof, geluid, verkeer, etc.. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen om te komen tot woningbouw op locatie Ploen Noord.
De vereiste onderzoeken die benodigd zijn voor een bestemmingsplanwijziging naar woningbouw hebben wij thans nog niet laten uitvoeren. Uiteraard zijn wij graag bereid om deze onderzoeken uit te voeren, nadat Ploen Noord voor woningbouw in aanmerking komt.

Bent u bereid om het stedenbouwkundige modelonderzoek die u in april 2020 aan de gemeente heeft aangeboden aan te passen o.b.v. het streefprogramma van de gemeente Duiven, het gegeven dat er nu nog niet naar de grondpositie van BPD wordt gekeken en de inbreng van omwonenden? Ziet u kans om dit aangepaste modelonderzoek bij uw antwoord op deze vraag te voegen?

Wij zijn bereid om het stedenbouwkundige modelonderzoek hierop aan te passen, maar dat lukt helaas niet voor de door u gestelde deadline van 18 maart a.s.
Indien gewenst kunnen/willen wij dit aanleveren medio april a.s., maar dan zouden wij per omgaande van u willen vernemen of dit een toegevoegde waarde oplevert.

Bovenstaande beantwoording is specifiek gericht op de vraagstelling vanuit uw brief van 5 februari jl. Onderstaande overwegingen/zaken zijn naar onze mening ook van belang in de gemeentelijke afweging naar de locatiekeuze voor toekomstige woningbouw in Duiven. Namelijk:

1. De locatie Ploen Noord is gelegen in het bestaand stedelijk weefsel van Duiven en voldoet aan de uitgangspunten van inbreidinglocatie als gedefinieerd door de Raad van State. De locatie voldoet hiermee aan de Ladder Duurzame Verstedelijking, welke in het kader van de nieuwe omgevingswet – buiten de onderbouwing van de noodzaak tot woningbouw – geen nadere uitwerking meer behoeft.
2. De locatie Ploen Noord staat al meer dan 20 jaar in alle stukken als toekomstig woongebied genoemd. Dit kan wellicht een voordeel bieden bij de doorlooptijd van de planologische procedure en het creëren van draagvlak bij omwonenden en overige instanties.
3. Het plangebied Ploen Noord heeft binnen de landschappelijke opzet voldoende mogelijkheden om te groeien van 300 naar 600 woningen zonder dat hiervoor grote aanvullende infrastructurele maatregelen/ingrepen en/of kosten voor benodigd zijn. De grond daarvoor is in de stedenbouwkundige visie van SVP als reservegebied voor toekomstige woningbouw aangewezen.
4. De ligging nabij de goede ontsluitingsmogelijkheden naar de A12 is een planologisch wensscenario die uiteraard wel nader onderzocht en gelegitimeerd dient te worden, echter vanuit een goede ruimtelijke ordening als logisch beschouwd kan worden;
5. Door optimaal gebruik te maken van de plancapaciteit van De Ploen Noord kan de gemeente Duiven ook voor de langere termijn invulling geven aan de toekomstige woningbouwopgave van de gemeente.
6. In het verlengde van het volkshuisvestelijke wensprogramma biedt Ploen Noord voldoende aanvullende ruimte om andere woonconcepten (evt. i.c.m. zorg) te kunnen implementeren en kan de gemeente vanuit het sociaal maatschappelijk beleidsveld inspelen op de veranderde behoefte en vraag.

Bijlage 1: Inspraakreactie Van Wanrooij d.d. 24 november 2020
Bijlage 2: Manifest Bouwen voor Natuur
Bijlage 3: brief beantwoording vragen gemeente d.d. 18 februari 2021

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

Bijlage 1: Inspraakreactie Van Wanrooij d.d. 24 november 2020

Van Wanrooij
Bouw & Ontwikkeling

MEMO

Datum: **24 november 2020**
Onderwerp: Inspraak raadsvergadering uitbreidingslocaties woningbouw Duiven

Gepresenteerde tekst:

Inspreker namens Van Wanrooij: De heer A. Van Mourik

Graag maak ik gebruik van de gelegenheid om tijdens deze politieke avond een reactie te geven op de afwegingsnotitie uitbreidingslocaties woningbouw in Duiven.

Ik spreek namens Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling.

Van Wanrooij is een familiebedrijf en een van de grotere gebiedsontwikkelaars en bouwondernemers in Nederland.

Van Wanrooij heeft een grondpositie van ruim 3 hectare binnen het gebied Ploen Noord en spreekt met instemming van de heer Van Nispen tot Sevenaer die samen met enkele familieleden eigenaar is van ruim 17 hectare binnen Ploen Noord.

In samenwerking met BPD, de andere grondeigenaar binnen het gebied, is eerder dit jaar een Ontwikkelingsstudie aan de gemeente toegestuurd.

Al geruime tijd probeert Van Wanrooij met de gemeente in overleg te komen over woningbouw binnen Ploen Noord. In oktober 2019 heeft Van Wanrooij de gemeente ook schriftelijk gevraagd om overleg daarin aangegeven dat alle varianten voor haar bespreekbaar zijn, d.w.z. dat de gemeente de grondexploitatie geheel risicodragend zelf kan doen, of juist aan de marktpartijen kan overlaten of dat daarvoor een samenwerking aangegaan kan worden. En de bereidheid tot overleg geldt ook voor alle andere relevante aspecten zoals woningbouwprogramma, tempo etc.

De gemeente kan sturen en zorgen, maar de gemeente kan ook faciliteren en ontzorgd worden.

Van Wanrooij vindt het jammer en teleurstellend dat B&W overleg tot nu toe heeft afgehouden. We beschouwen dat ook als een gemiste kans, maar ..... Van Wanrooij ontvangt graag alsnog een uitnodiging voor overleg en zal die alsnog graag aanvaarden.

Van Wanrooij heeft deskundigheid, financiële slagkracht en veel ervaring met gebiedsontwikkeling. En is graag bereid tot open, constructief overleg met de Gemeente over alle voor de gemeente relevante aspecten.

Enkele wil ik noemen:

- Grondverwerving: behalve over de grond die Van Wanrooij reeds gekocht heeft zijn er ook goede contacten met de heer Van Nispen tot Sevenaer, die zoals u waarschijnlijk bekend samen met enkele familieleden eigenaar is van het grootste gedeelte van Ploen Noord.
- Uit de stukken begrijpen we dat de gemeente voor een substantieel bedrag moet investeren in gronden in De Biezenkampen. Dat is een risicodragende investering; als de bestemmingswijziging de eindstreep niet haalt zal er de grondwaarde fors lager zijn dan het geïnvesteerde bedrag. Dat gaat ten koste van de gemeentefinanciën.

Van Wanrooij
Bouw & Ontwikkeling

- Wat Van Wanrooij betreft hoeft de gemeente niet in Ploen Noord niet risicodragend in de grond te investeren voordat de bestemming definitief is. Daardoor wordt het beslag op de financiële middelen en het risico van de gemeente aanzienlijk beperkt.
- In de afwegingsnotitie wordt als een van de voordelen van De Biezenkampen (ook) genoemd: snelheid.
- Die snelheid koppelt B&W aan de (te verwerven) eigendom van de grond in De Biezenkampen, maar dat is ons inziens maar een onderdeel van alle relevante aspecten.
- Wij hebben begrepen (en hetgeen we vanavond reeds gehoord hebben is daar een afspiegeling van) dat vele bewoners van De Biezenkampen en directe omgeving niet alleen teleurgesteld zijn, maar ook boos zijn dat B&W die locatie naar voren schuift. Wat daar ook van zij – Van Wanrooij wil zich daar uiteraard niet mee bemoeien – is wel duidelijk dat De Biezenkampen op veel weerstand en bezwaren zal stuiten. Afgezien van veel teleurgestelde en ontevreden burgers zal dit veel ambtelijke en bestuurlijke aandacht eisen, zullen er substantiële kosten mee gemoeid zijn en zal het voor een vertraging van jaren zorgen. Met een onzekere afloop voor de gemeente waardoor de investering in de grond vele jaren op de balans zal staan en het risico bestaat dat substantieel verlies optreedt.
- In tegenstelling tot De Biezenkampen – die voor zover ons bekend eerder in beeld was als landgoedlocatie of buitenplaats met ecologische verbindingszone - is Ploen Noord al vele jaren in beeld als uitbreidingslocatie. In Ploen Noord is geen sprake van belemmeringen als gevolg van watertransportleiding en hoogspanningsleiding met alle consequenties van dien v.w.b. zonering, gezondheid, kosten van ondergronds brengen etc.).
- Tijdens de informatieavonden zijn relatief weinig bezwaren geuit tegen Ploen Noord als uitbreidingslocatie.
- Ploen Noord ligt naar ons inzicht gunstig voor ontsluiting naar de snelweg en ligt gunstig ten opzichte van het centrum van Duiven ("inbreiden gaat voor uitbreiden" is eigenlijk aan de orde als je Ploen Noord vergelijkt met De Biezenkampen).
- De omvang van Ploen Noord is ons inziens voldoende passend voor de langjarige woningbouwopgave van de gemeente op uitbreidingslocaties.
- In de notitie is vermeld dat agrarische milieucirkels in De Ploen een belemmering, of althans een nadeel zijn. Graag attenderen we erop dat bij de aankoop van de gronden door Van Wanrooij is vastgelegd dat de bedrijfsactiviteiten zullen eindigen zodra dat met het oog op de woningbouwontwikkeling nodig of wenselijk is.

Van Wanrooij wil nogmaals de hand uitsteken en wil u vragen eerst een besluit te nemen over de voorkeurslocatie voor uitbreiding van Duiven nadat de Gemeente een open overleg heeft gevoerd met Van Wanrooij en de andere grondeigenaren binnen Ploen Noord over alle voor de gemeente en die partijen relevante aspecten, zodat alle voors en tegen met elkaar vergeleken en afgewogen kunnen worden.

Wethouder Goossen schrijft dat het college geen voorkeur heeft om daar direct aan toe te voegen dat De Biezenkampen het voordeel heeft dat er een principeovereenkomst met de grondeigenaren is en dat daar dus snelheid gemaakt kan worden.

In de afgelopen minuten hoop ik u voldoende stof tot overweging en heroverweging gegeven te hebben. Wij wensen u veel wijsheid toe en zullen deze notitie nog aan u toesturen.

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

Bijlage 2: Manifest Bouwen voor Natuur

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

Bijlage 2: Manifest Bouwen voor Natuur



MANIFEST BOUWEN VOOR NATUUR

Drie bouwstenen voor natuurrijke dorpen en steden

De ondertekenaars van dit manifest willen een natuurstandaard voor nieuwbouw. Daarmee houden we steden en dorpen in Nederland leefbaar met voldoende biodiversiteit.

Waarom natuurinclusief bouwen?

Nederland staat voor een enorme woningbouwopgave: voor 2030 worden er 1 miljoen woningen gebouwd. Dat is slechts een van de uitdagingen waar we voor staan in steden en dorpen: we moeten de komende decennia bijvoorbeeld ook alle wijken klimaatadaptief maken en ruimte maken voor natuur. De opstellers van dit manifest willen de aanpak van deze uitdagingen combineren en natuurinclusieve nieuwbouw realiseren. Dat kan, bouwers doen het al langer en realiseren natuurinclusieve projecten. Het blijkt mogelijk om mensen, dieren en planten in hetzelfde bouwproject een plek te geven. Veel dieren, waaronder vogel- en vleermuizensoorten, zijn afhankelijk van een stedelijke omgeving. Door ook voor deze dieren te bouwen kan nieuwbouw leiden tot een verbetering van de biodiversiteit in de stad.

De mens is afhankelijk van de natuur. Niet alleen omdat de natuur zuurstof en voedsel produceert, maar ook omdat zij water en weersextremen opvangt, fijnstof bindt, ontspanning biedt en welzijn bevordert. Toen Nederland in het voorjaar van 2020 massaal thuis moest blijven, gingen mensen hun directe leefomgeving, natuurgebieden en de unieke Nederlandse landschappen opnieuw waarderen. Niet eerder genoten we zo intensief van de natuur in de stad en vonden we stedelijke natuur zo belangrijk.

De opstellers van dit manifest zien natuurinclusief bouwen als een antwoord op een aantal uitdagingen. Toch worden maatregelen voor natuur helaas nog niet standaard toegepast in alle bouwprojecten. Natuurinclusief bouwen is nog niet vanzelfsprekend en kan zelfs nadelig werken voor bouwers, wanneer hun opdrachtgevers alleen op kosten selecteren. Het ontbreekt aan een gelijk speelveld, normen en eisen verschillen per gemeente en project. Dit is nadelig voor natuur, bewoners, bouwers en ontwikkelaars.

Voor natuur is aandacht bij bouwers gemeenten en ook bij politici. Zo nam de Tweede Kamer op 1 december 2020 met brede steun een motie aan over natuurinclusief bouwen, van Bromet en Von Martels. Daarin vraagt de Tweede Kamer de regering te onderzoeken of natuurinclusief bouwen opgenomen kan worden in het Bouwbesluit. Eerder dat jaar schreef minister Schouten in een brief aan de Tweede Kamer: "Het mag niet zo zijn dat bouwontwikkelingen ten koste gaan van de natuur, deze zouden de natuur juist moeten versterken" (17 juni 2020).

Hoe bouwen we natuurinclusief?

De opstellers van dit manifest streven naar natuurinclusieve bouw, met als resultaat natuurrijke steden en dorpen. Overal waar gebouwd wordt, worden natuurmaatregelen vanzelfsprekend: in wijken, tuinen en in of op de gebouwen. Net als mensen horen planten en dieren in de stad en net als mensen willen zij daar voedsel vinden, zich voortplanten, kunnen rusten, groeien en schuilen. Daarom moet in iedere fase van het bouwproces slim worden nagedacht over kansen voor natuur. Voor een deel is dat maatwerk. De invulling is afhankelijk van lokale omstandigheden en lokaal aanwezige soorten. Maar er zijn drie maatregelen die zonder meer goed zijn voor biodiversiteit, waterberging, tegengaan van hittestress, gezondheid en die dus in ieder bouwproject thuis horen. Dit zijn:

Drie bouwstenen voor alle nieuwe woningen

- Natuur in de woning: verblijfruimtes of nestelstenen in de gevels en daken voor gebouwafhankelijke soorten zoals de huismus, gierzwaluw en diverse vleermuizen;
- Natuur rondom de woning: groene daken en/of groene gevels (met ecologische waarde) en ecologisch groen in de tuin;
- Natuur in de buurt: groene publieke ruimte in de nabijheid van iedere woning en verbindingsroutes voor dieren.

Helaas is het nu zo dat de toepassing van deze maatregelen op vrijwillige basis gebeurt en volledig afhankelijk is van initiatieven van partijen in de bouwketen. Door deze maatregelen wel te gaan verplichten is natuur geen sluitpost meer, maar een vanzelfsprekend ingrediënt voor een gezonde, biodiverse en leefbare wijk. Daarmee leggen we een zinvol fundament voor natuurinclusief bouwen. Voor de bouwsector ontstaat zo een gelijk speelveld en investeringszekerheid.

Dit zijn eenvoudige maatregelen, die veel meerwaarde creëren: ze dragen bij aan het herstel van biodiversiteit, het opvangen van hittestress en wateroverlast en een gezonde leefomgeving. De opstellers van dit manifestpleiten voor de toepassing van deze bouwstenen in alle nieuwbouwprojecten. Wij gaan daarbij zelf het goede voorbeeld geven en steunen anderen die hetzelfde doen. We vragen alle partijen die een rol hebben in nieuwbouw om deze maatregelen over te nemen in hun beleid of plannen.

Vastleggen in de wet

Aan de Rijksoverheid vragen we om de toepassing van deze drie bouwstenen te verplichten voor ieder nieuwbouwproject door ze in wet- en regelgeving vast te leggen. De Omgevingswet biedt hiervoor een uitgelezen kans: gebouwgebonden eisen kunnen in het Besluit bouwwerken leefomgeving worden opgenomen en regels voor natuur rondom de woning en in de openbare ruimte in de eisen voor gemeentelijke omgevingsplannen. Zo verbeteren we in alle 355 gemeentes in heel Nederland de biodiversiteit, de leefbaarheid, de waterberging en de gezondheid. We vragen de ministers van Landbouw Natuur en Voedsel en Binnenlandse Zaken om, in hun onderzoek naar het opnemen van natuurinclusief bouwen in het bouwbesluit, deze drie bouwstenen expliciet mee te nemen. De deelnemers aan dit manifest laten zien dat het kan.

Zo maken we alle nieuwe woningen natuurinclusief, beter bestand tegen wateroverlast en leefbaarder!

ABN AMRO Bank N.V.

Prof. dr. ir. Anke van Hal

Arcadis

ASN Bank

AVVN samen natuurlijk tuinieren

Ballast Nedam Development

BAM Wonen

BNA (Branchevereniging Nederlandse Architectenbureaus)

De Dakdokters

De Twee Snoeken Architecten

De Vlinderstichting

De Volksbank

Deltaplan Biodiversiteitsherstel

Dolmans Landscaping Group

Donker Groep

ECO+BOUW

Prof. dr. Geert de Snoo (NIOO-KNAW)

Dr. Gerard Korthals (Centrum voor Bodemecologie, NIOO-KNAW, WUR)

Heijmans

idverde NL

IVN

Dr. Jolanda Maas, (assistant professor afd. Klinische, Neuro en Ontwikkelingspsychologie, VU)

KennisCentrum Circulaire Bouw (KCCB)

Drs. Kim van der Leest

KNNV

Koninklijke Vereniging van Hoveniers en Groenvoorzieners (VHG)

Lodewijk Hoekstra

Prof. dr. Louise Vet (NIOO-KNAW)

Em. prof.dr.ir. Michiel Haas, (Organisatie nibex. green, voormalig TU-Delft)

MVRDV Architecten

Nationaal Dakenplan

Naturalis Biodiversity Center

Natuur & Milieu

Natuur en Milieufederaties

Dr. ir. Nico Tillie (Urban Ecology & Ecocities Lab, TU Delft)

Nico Wissing

NL Greenlabel

Optigrün Benelux

Paul de Ruiter Architects

Rijnbout Architecten

Dr. ir. Robbert Snep (senior onderzoeker Groene Steden, WUR)

Ruimtelab Architecten

Stichting Groenkeur

Stichting Steenbreek

Sweco Nederland

Tuinbranche Nederland

Urgenda

Vakbeurs Openbare Ruimte

Velt vzw

Vereniging voor Bouwwerk Begroeners

Vesteda

Vogelbescherming Nederland

VolkerWessels

Zoogdiervereniging

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

Bijlage 3: brief beantwoording vragen gemeente d.d. 18 februari 2021

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

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

Datum: 18 februari 2021
Behandeld door: J.P.M.M. van Rossem
Kenmerk: 0PROJ2102-0033/CvW/as
Betreft: beantwoording vragen locatie Ploen Noord

Doorkiesnummer: 073-5340419
E-mailadres: jean-paul.van.rossem@vanwanrooij.nl

Geachte College,

In aansluiting op uw brief van 5 februari jl. (kenmerk Z/20/069602 /201496041), doen wij u mede namens BPD onderstaand onze schriftelijke reactie toekomen op de door u gestelde vragen inzake de gronden kadastraal bekend Duiven A 2092, Duiven A 2010, Duiven F 607 en Duiven F 608.

1. Bent u bereid een resultaatsverplichting te aanvaarden om op de gronden:

A. 180 woningen vóór 2025 te realiseren en op te leveren aan de eindgebruikers, en nog 120 woningen vóór 2030 te realiseren en op te leveren?

Wij zijn zonder meer bereid om deze resultaatsverplichting voor de locatie Ploen Noord te aanvaarden. Hierbij gaan wij er van uit dat het proces met betrekking tot het bestemmingsplan / omgevingsplan en de hieraan gerelateerde verlening van de omgevingsvergunning(en) voortvarend zal verlopen en er voldoende tijd overblijft voor de realisatie van de woningen.

Concreet betekent dit dat er idealiter eind 2022 sprake dient te zijn van een onherroepelijk bestemmingsplan / omgevingsplan. De opstalontwikkeling van de woningen en de aanvraag omgevingsvergunning voor de woningen, kan wat ons betreft (deels) parallel lopen aan de planologische procedure, zodat op het moment dat het traject doorlopen is en het bestemmingsplan / omgevingsplan onherroepelijk is, direct de omgevingsvergunning verleend kan worden.

De verkoop en verhuur van de woningen zouden wij evenals de voorbereidingen voor het bouwrijp maken van de locatie, vooruitlopend op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan / omgevingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning, voor eigen rekening en risico al willen oppakken; zodat we hier behoorlijk wat tijd mee kunnen winnen.

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

B. ***Zulks met inachtneming van het volgende woningbouwprogramma prijspeil 2021 dat telkens naar verhouding binnen de nader te bepalen deelgebieden gerealiseerd moet worden:***

Categorie woning	Prijscategorie	Percentage
Sociale huur (corporatiewoningen /woningen toegelaten instelling)	< € 633,25 per maand (ofwel de dan geldende lage aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoonshuishoudens)	15%
Middeldure huur	€ 752,33 (ofwel de dan geldende liberalisatiegrens) tot € 900,- per maand	15%
Betaalbare koop	< € 210.000,- V.O.N.	30%
Middeldure koop	€ 210.000,- tot € 325.000,- V.O.N.	30%
Dure koop	> € 325.000,- V.O.N.	10%

Wij achten het zeer goed mogelijk om binnen de (programmatische) doelstellingen van de gemeente Duiven bovengenoemd woningbouwprogramma tijdig te ontwikkelen en te realiseren voor de locatie Ploen Noord.

C. ***Kunt u aangeven of u in de categorie sociale huur de helft van deze woningen kunt realiseren conform de woonstandaard in PMC 3 en de helft in PMC 7 voor de maximale stichtingskosten van € 200.000,- V.O.N. prijspeil 2021?***

Van Wanrooij Projectontwikkeling BV is actief lid van het Netwerk Conceptueel Bouw (NCB) en is vanuit deze hoedanigheid betrokken bij de Woonstandaard en de totstandkoming van de PMC-categorieën (Product Markt Combinatie).

Op de Website www.conceptenboulevard.nl/aanbieder/vanwanrooij ziet u een weergave van de categorieën PMC 1 t/m PMC 9 en de bijbehorende referentieproducten.
Van Wanrooij heeft op basis van gelijkwaardige gebieds- en opstalontwikkelingen ruime ervaring opgedaan in de (sociale) woningbouw.

Mede naar aanleiding daarvan kunnen wij u bevestigen dat wij in zeer goed in staat zijn om 50% van de sociale huurwoningen te ontwikkelen en te realiseren conform de woonstandaard PMC 3 en de overige 50% conform woonstandaard PMC 7 binnen de aangegeven maximale stichtingskosten van € 200.000,= V.O.N. (prijspeil 2021).

D. ***En kunt bij het antwoord op deze vraag tevens aangeven op welke wijze en met welke maatregelen u de prijscategorieën van het streefprogramma niet alleen bij oplevering, maar gedurende langere tijd in stand zult houden?***

Voor wat betreft de sociale- en middeldure huurwoningen is dit betrekkelijk eenvoudig te waarborgen middels (nader te bepalen) contractuele afspraken (kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen) en evt. sancties.

Om te waarborgen dat de koopwoningen uit het streefprogramma gedurende een langere periode in stand en beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep, willen wij o.a. de volgende zaken/opties inzetten:

- Opnemen van een anti-speculatiebeding voor de koopwoningen gedurende een n.t.b. periode;
- Opnemen van een eigen bewoningsplicht gedurende een n.t.b. periode. Dit om te voorkomen dat particuliere beleggers deze woningen kopen om vervolgens als huurwoning te exploiteren;
- Een zodanig woningtype ontwikkelen/realiseren waarvan de uitbreidingsmogelijkheden zeer beperkt zijn en verder te bedingen dat als de woning toch wordt uitgebreid er bijvoorbeeld een aanvullende koopprijs voor de grond verschuldigd is.
  Hierdoor ontmoedig je dat men de woning gaat uitbreiden, blijft de woning langer beschikbaar voor de beoogde doelgroep en bevorder je de doorstroming.
  Binnen onze woonbibliotheek hebben wij diverse woningtypes ontwikkeld die hiervoor zeer geschikt kunnen zijn;
- Eventueel inzetten van erfpachtconstructies (of "slimmer-Koop" constructies) met een eerste recht van (terug)koop van bijvoorbeeld een woningcorporatie;
- Opnemen van voorschriften/regels in het bestemmingsplan die bevorderen dat bepaalde woningen langer voor de beoogde doelgroep beschikbaar blijven.

2. ***De gemeente denkt dat een traditionele anterieure overeenkomst waarbij de gemeente het bestemmingsplan maakt, u hiervoor het kostenverhaal betaalt en u voor rekening en risico het plan ontwikkelt en realiseert de meest passende samenwerkingsvorm is. Heeft dit voor u ook de voorkeur? Of ziet u nog alternatieven? Zo ja, kunt u die alternatieven toelichten?***

De door u geschetste traditionele anterieure overeenkomst (AOVK) voor de locatie Ploen Noord, waarin de gemeente Duiven een regisserende en faciliterende rol heeft en wij de gebiedsontwikkeling en planexploitatie voor onze rekening en risico nemen, vinden wij, mede ingegeven door de eigendomsverhoudingen binnen het beoogde plangebied, eveneens de meest passende samenwerkingsvorm voor onderhavige locatie. Deze samenwerkingsvorm geniet dan ook onze voorkeur.

Een alternatieve samenwerkingsvorm zou wat ons betreft het zogenaamde "bouwclaimmodel" kunnen zijn. In dat geval sluiten wij met de gemeente een koopovereenkomst waarin wij afspraken maken over de (ver)koopcondities van onze grondpositie aan de gemeente en tegelijkertijd sluiten wij met de gemeente een ontwikkel- en realisatieovereenkomst waarin we de voorwaarden en uitgangspunten voor wat betreft de ontwikkeling en realisatie van de woningen binnen het plangebied vastleggen.
De gebiedsontwikkeling en grondexploitatie komt in dat geval voor rekening en risico van de gemeente.

3. ***A. Bent u bereid een eenzijdig boetebeding te accepteren voor het geval u uw verplichtingen, waaronder in ieder geval te verstaan de resultaatsverplichting uit vraag 1, uit de anterieure overeenkomst niet nakomt?***

Indien het niet (tijdig) kunnen nakomen geheel aan ons te wijten valt, dan zijn wij bereid om hiervoor een éénzijdig boetebeding te accepteren.

3. ***B. Bent u bereid de gronden tegen verkrijgingswaarde aan de gemeente over te dragen op het moment dat u uw verplichtingen, waaronder in ieder geval te verstaan de resultaatsverplichting uit vraag 1, uit de anterieure overeenkomst niet na kunt komen?***

Indien het niet (tijdig) kunnen nakomen geheel aan ons te wijten valt, dan zijn wij op dat moment bereid om de gronden tegen verkrijgingswaarde aan de gemeente over te dragen.

4. ***Uitgangspunt voor de gemeente is dat een woningbouwontwikkeling op de gronden op locatie Ploen Noord volledig kostenneutraal is voor de gemeente. De gemeente gaat er dus vanuit dat u alle kosten voor of ten gevolge van een ontwikkeling op de gronden volledig voor uw rekening en risico zijn. Welk betalingsschema stelt u hierbij voor en bent u bereid om de gemeente zekerheid te bieden voor de betaling van deze kosten?***

Wij onderschrijven het uitgangspunt dat een woningbouwontwikkeling op de locatie Ploen Noord voor de gemeente Duiven minimaal kostenneutraal dient zijn.
In dat kader zijn wij bereid om alle gebruikelijke kosten en risico's die samenhangen met deze woningbouwontwikkeling voor onze rekening en risico te nemen en dit vast te leggen in een anterieure overeenkomst.

Tevens zijn wij bereid om:
- met de gemeente een zodanig betalingsschema af te spreken, zodat de gemeente geen enkele voorfinanciering in hoeft te doen en/of financieel risico loopt.
- extra zekerheden aan de gemeente te verstrekken voor de (tijdige) betaling van deze kosten in de vorm van bankgaranties en/of concerngarantie van onze moedermaatschappij(en).

Kunt u tevens aantonen en toelichten:

5. ***Hoe u invulling gaat geven aan de thema's: duurzame energie (minimaal te voldoen aan de hiervoor wettelijk bestaande eisen), circulariteit (minimaal te voldoen aan de hierover vastgestelde ambities in de woondeal Arnhem-Nijmegen), klimaatadaptatie, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit (een woonomgeving incl. openbare ruimte passend bij en in de bestaande woonomgeving met ten minste 75 m² groen per woning binnen het plangebied)?***

De genoemde thema's en ambities zijn voor ons zeer herkenbaar en worden in alle gebieds- en planontwikkelingen waarbij wij betrokken zijn toegepast.
Recentelijk hebben wij nog een aantal prijsvraagcompetities gewonnen, waarbij wij op thema's als circulariteit, klimaatadaptie, gezonde verstedelijking, biodiversiteit, leefbaarheid, etc. de hoogste score hebben behaald. Dit doen wij op basis van visie en aantoonbare ervaring.
Wij kunnen in de beantwoording van uw vraag zeer uitvoerig ingaan op de uitwerking van deze thema's en ambities. Echter wij stellen echter voor om in samenspraak met de gemeente Duiven en evt. andere stakeholders te komen tot een gezamenlijk ambitiedocument waarin deze thema's nader met elkaar worden uitgewerkt en vervolgens zullen worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst en/of bestemmingsplan / omgevingsplan.
Hierbij kunnen en willen we sowieso garanderen dat de bestaande wet- en regelgeving en het vastgesteld beleid binnen de gemeente als ondergrens door ons zal worden gehanteerd.

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

Met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit constateren wij dat de gemeente binnen het plangebied uitgaat van 75 m2 groen per woning. Wij onderschrijven dat het opnemen van voldoende groen bijdraagt aan een veilig, gezond en fijn woonklimaat.
Op basis van de omvang van onze grondpositie binnen de locatie Ploen Noord en uitgaande van 300 woningen, kunnen wij u garanderen dat wij gemakkelijk kunnen voldoen aan de door u gewenste ruimtelijke kwaliteit met tenminste 75 m2 groen per woning.

Uiteraard zijn wij zonder meer bereid om op basis van onze referenties, ervaringen en expertise met u van gedachten te wisselen en/of dit in een afzonderlijke presentatie en/of themabijeenkomst nader aan u toe te lichten/te presenteren.

6. *Of u de gronden op locatie Ploen Noord in eigendom heeft en zo niet, of er een onherroepelijke en onvoorwaardelijke aanspraak op levering bestaat?*

Behoudens met de gemeente Duiven, hebben wij met de overige grondeigenaren van de gronden binnen de locatie Ploen Noord zodanige contractuele afspraken, zodat wij kunnen beschikken over de diverse grondposities, om te komen tot de gewenste gebiedsontwikkeling conform de stedenbouwkundige verkenning van SVP d.d. 29 juli 2020. van minimaal 300 woningen incl. de beoogde ontsluiten c.a.



7. *Hoe u om gaat met het aanwezige bedrijf aan de Ploenstraat 17?*

Van Wanrooij heeft in het verleden, in het kader van de verwerving van het perceel A 2092, afspraken gemaakt met de eigenaar van het bedrijf aan Ploenstraat 17. Deze afspraken voorzien in een medewerking van het bebouwen van betreffend perceel in samenhang met het eventueel inperken van de bedrijfsvoering door de eigenaar van het bedrijf aan Ploenstraat 17.

De tekst uit de overeenkomst tussen de eigenaar het bedrijf aan Ploenstraat 17 en Van Wanrooij is bij u bekend en de relevante pagina's uit de koopovereenkomst zijn in het bezit van de gemeente (deze zonden wij u eerder toe). Voor alle volledigheid treft u hieronder nogmaals het bewuste artikel uit de overeenkomst aan:

Verkoper en/of diens rechtsopvolger(s) zal vanaf het moment van beëindiging van het in artikel 13 bedoelde gebruik dan wel het door koper te bepalen moment daarná, op aan hem in eigendom toebehorende en/of bij hem in gebruik zijnde onroerende zaken géén zodanige bedrijfsvoering mogen plegen , dat daardoor met betrekking tot (een gedeelte van) het verkochte zonering van toepassing is/zal zijn krachtens de thans geldende milieuwetten, milieuregelingen, circulaires en richtlijnen van welke aard dan ook...

Met deze contractuele afspraak ontstaat er (op basis van de studie van SVP) een bruto woongebied van circa 15 hectare waarbinnen eenvoudig 300 woningen, conform de door u gewenste woningbouwprogrammering, kunnen worden ontwikkeld en gerealiseerd.
De milieu belaste zone die hierdoor niet bebouwd kan worden, kunnen evt. aanvullend worden ingezet voor groen, ontspanning, waterberging, etc.

Verder zien wij op basis van de huidige gesprekken met de eigenaar van het bedrijf aan de Ploenstraat 17 ook goede mogelijkheden om het totale bedrijf aan de Ploenstraat 17 te verplaatsen. Om dit financieel te kunnen bekostigen dienen er dan wel meer woningen op de totale locatie te kunnen worden ontwikkeld/gerealiseerd.

8. *Op welke wijze u de locatie wilt ontsluiten?*

Recentelijk heeft Goudappel Coffeng (oktober 2020) in uw opdracht een studie uitgevoerd naar de ontsluitingsmogelijkheden van de locatie Ploen Noord. Daaruit bleek dat het prima mogelijk is om het gebied te ontsluiten via een, evt. met verkeerslichten geregeld, kruispunt op de Westsingel. Door deze verder aan de vullen met langzaam-verkeersverbindingen kan de aansluiting met de bestaande wijken behouden blijven.
Deze wijze van ontsluiten werd eerder beschreven en aanbevolen in de door ons uitgevoerde ontwikkelstudie (april 2020).

9. *Hoe u de in het kader van de voorinspraak bij de locatiekeuze ingediende reacties van omwonenden benut? Graag vernemen wij van u of, en zo ja op welke wijze, u deze inbreng verwerkt én hoe u, nadat er voor uw locatie is gekozen, denkt de verdere participatie met de omwonenden vorm te geven?*

Het aantal bezwaren en zienswijzen m.b.t. de locatie Ploen Noord was zeer beperkt en had grotendeels betrekking op de (onterechte) inzet van een private weg in de stedenbouwkundige visie van SVP. Die bezwaren zullen wegvallen als daarvoor in de verder planuitwerking een andere keuze/oplossing voor wordt gekozen.
Verder waren er enkele praktische zaken vanuit omwonende die relatief eenvoudig op te lossen zijn. De zorgen over het verlies van uitzicht vanuit de naastgelegen wijk Ploen Zuid begrijpen wij, maar vinden wij niet terecht, omdat op het moment dat deze wijk gerealiseerd werd, het al voorzienbaar was dat de locatie Ploen Noord als woningbouwlocatie nog ooit ontwikkeld en gerealiseerd zou worden.

Zodra de gemeente Duiven kiest voor de locatie Ploen Noord zal geanticipeerd worden op communicatie en participatieprotocollen die aansluiten op de nieuwe omgevingswet. Hierin zal uiteraard de publieke inspraak en raadpleging vanuit het gemeentelijk inventarisatieproces een belangrijke rol spelen.
Voor gebiedsontwikkelingen van deze omvang is het wenselijk om samen met de gemeente een communicatie- en participatie protocol op te stellen en deze ook politiek vast te stellen. In dit protocol zullen alle relevante elementen vanuit voorinspraak worden opgenomen en

participatieprocessen en terugkoppelingsmomenten omschreven worden. Draagvlak creëren bij de omwonenden en belanghebbenden vraagt in dit verband om een transparante private- en publieke samenwerking en vastlegging hiervan.
Concrete zaken waaraan wij in eerste instantie denken zijn:

- Organiseren van (formele) informatiebijeenkomsten en inspiratiesessies met omwonenden, toekomstige bewoners, bedrijven, belanghebbenden, etc. van hoe zij tegen de beoogde planontwikkeling aan kijken. Wij zullen dit coördineren en regelen en de gemeente hier compleet in ontzorgen;
- De input vanuit de informatiebijeenkomsten en de inspiratiesessies kunnen/zullen meegenomen worden in de verder idee- en planvorming voor de ontwikkeling van de locatie en kan ons verder van dienst zijn bij het opzetten van een ruimtelijk en functioneel kader en het creëren van draagvlak;
- Opzetten website als online informatiecentrum. Deze kan als basis dienen voor de verdere communicatie en participatie;
- Periodiek uitbrengen van nieuwsbrieven, huis-aan-huis brieven of mail, krant, etc. Vanuit hier wordt iedereen nog eens afzonderlijk geïnformeerd over de voortgang, waar ze informatie kunnen vinden, hoe ze actief mee kunnen denken over de verdere uitwerking van de plannen, waar ze evt. vragen kunnen stellen, etc.;
- Enquête opzetten met als doel om nog meer gerichte input te ontvangen;
- Op basis van de diverse reacties bepalen we samen met de gemeente welke vervolgstappen logisch zijn voor de participatie. Hierbij kan je denken aan werksessies/werkgroepen en/of het reageren op veel gestelde vragen. Op die manier kunnen we het beste inspelen op de vragen en ideeën die leven.
  Hiervan maken we verslagen met een agenda v.w.b. het vervolgtraject.

Kortom: wij streven een open en transparant communicatie- en participatietraject na en brengen onze ideeën en ervaring vanuit andere projecten graag in om samen met de gemeente te komen tot succesvolle en breed gedragen woningbouwontwikkeling op onderhavige locatie.

Bovenstaande beantwoording is specifiek gericht op de vraagstelling vanuit uw brief van 5 februari jl. Onderstaande overwegingen/zaken zijn naar onze mening ook van belang in de gemeentelijke afweging naar de locatiekeuze voor toekomstige woningbouw in Duiven. Namelijk:

- De locatie Ploen Noord is gelegen in het bestaand stedelijk weefsel van Duiven en voldoet aan de uitgangspunten van inbreidinglocatie als gedefinieerd door de Raad van State. De locatie voldoet hiermee aan de Ladder Duurzame Verstedelijking, welke in het kader van de nieuwe omgevingswet – buiten de onderbouwing van de noodzaak tot woningbouw – geen nadere uitwerking meer behoeft.
- De locatie Ploen Noord staat al meer dan 20 jaar in alle stukken als toekomstig woongebied genoemd. Dit kan wellicht een voordeel bieden bij de doorlooptijd van de planologische procedure en het creëren van draagvlak bij omwonenden en overige instanties.
- Het plangebied Ploen Noord heeft binnen de landschappelijke opzet voldoende mogelijkheden om te groeien van 300 naar 600 woningen zonder dat hiervoor grote aanvullende infrastructurele maatregelen/ingrepen en/of kosten voor benodigd zijn. De grond daarvoor is in de stedenbouwkundige visie van SVP als reservegebied voor toekomstige woningbouw aangewezen.
- De ligging nabij de goede ontsluitingsmogelijkheden naar de A12 is een planologisch wensscenario die uiteraard wel nader onderzocht en gelegitimeerd dient te worden, echter vanuit een goede ruimtelijke ordening als logisch beschouwd kan worden;
- Door optimaal gebruik te maken van de plancapaciteit van De Ploen Noord kan de gemeente Duiven ook voor de langere termijn invulling geven aan de toekomstige woningbouwopgave van de gemeente.
- In het verlengde van het volkshuisvestelijke wensprogramma biedt Ploen Noord voldoende aanvullende ruimte om andere woonconcepten (evt. i.c.m. zorg) te kunnen implementeren en kan de gemeente vanuit het sociaal maatschappelijk beleidsveld inspelen op de veranderde behoefte en vraag.

Van Wanrooij
Projectontwikkeling

Met onze beantwoording van de door u gestelde vragen, vertrouwen wij erop dat wij onze intenties en ambities voldoende hebben weeggeven c.q. hebben verduidelijkt richting u als gemeente, alsmede u meer inzicht te hebben verschaft in de concrete vragen die u als gemeente aan ons heeft gesteld om zodoende te komen tot een gedegen afweging voor wat betreft de locatieanalyse en keuze ten behoeve van de noodzakelijke verstedelijkingsopgave binnen uw gemeente.
Naar aanleiding hiervan zijn wij van mening dat de keuze voor de locatie Ploen Noord, vanuit meerdere invalshoeken en beleidsterreinen, veruit de meest goedkope, logische en duurzaamste keuze zou zijn om de toekomstige woningbouwopgave binnen de gemeente Duiven in te vullen.

Graag lichten wij vorenstaande graag nader aan u toe in onze bespreking van 26 februari a.s.

Indien u voor die tijd nog vragen en/of opmerkingen heeft, dan vernemen wij dat uiteraard graag.

In het vertrouwen u hiermee van dienst te zijn geweest, zien wij uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Mede namens BPD

C.J.W. van Wanrooij
directeur