

Geachte raad,

De heer vd Werf heeft op 19 februari de raad en griffie onderstaande mail gestuurd, deze mail is vervolgens naar wethouder Ron Konig doorgestuurd. In overleg met de wethouder stuur ik u hierbij onze reactie.

De mail betreft voor een belangrijk deel een herhaling van de zienswijze van de heer vd Werf. Zodoende is het niet noodzakelijk om op elke vraag of stelling opnieuw een antwoord te geven. Op een aantal opmerkingen is het wel noodzakelijk een reactie te geven. De heer vd Werf heeft zelf een aantal zaken vetgedrukt in zijn mail. Onze reactie is onderstaand in de mail van de heer vd Werf vet en cursief aangegeven.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

GEMEENTE ARNHEM

Eusebiusbuitensingel 536828 HZ Arnhem Postbus 596800 AB Arnhem

Karel Stolk

Projectmanager

Cluster: Projectmanagementbureau

Geachte leden van de Gemeenteraad Arnhem,

Vorige week maandag is het Bestemmingsplan en Exploitatieplan Groot Rijnwijk informatief in uw Raad behandeld.

Wij hebben helaas moeten constateren dat onze inspreeknotitie en het antwoord van de Wethouder op veel feiten elkaar tegenspreken.

De uitspraak van de wethouder dat de gemeente geprobeerd heeft tot een overeenkomst met ons te komen is feitelijk onjuist.

In 2017 zijn er voor de ter visie legging op 2 november 2017 slechts twee bijeenkomsten geweest, een kennismakingsgesprek op 19 mei met de nieuwe projectmanager van de Gemeente de heer Stolk en mevrouw van der Graaf en twee weken voor de ter visie legging op 19 oktober een kort gesprek met de mededeling dat de Gemeente eerst het exploitatieplan wenst vast te stellen voordat met ons over een overeenkomst wordt gesproken. In die laatste bijeenkomst weigerde de gemeente zelfs ons inzage te geven in het ontwerpexploitatieplan.

In het najaar 2016 heeft de voormalige gemeentelijke projectleider de heer Berrevoets geweigerd met ons over anterieure kosten te praten en ons verwezen naar Volkshuisvesting (zie ook de procesbeschrijving in onze zienswijze).

Wij verzoeken u bij de wethouder de data en de verslagen op te vragen van de bijeenkomsten waarin de Gemeente heeft geprobeerd met Familie van der Werf een overeenkomst te sluiten. Daaruit zult u zien dat u als Raad foutief geïnformeerd wordt.

Indien de raad hier prijs op stelt kunnen wij uiteraard een overzicht aanleveren van de contactmomenten tussen partijen en hetgeen is besproken. Vraag is of de raad hierop zit te wachten en wat er mee te doen, de vraag is iig nog niet als zodanig door u gesteld. De heer vd Werf gebruikt grote woorden in zijn betoog. Daarmee schept hij een beeld van een onwillige gemeente die niet wenst samen te werken met de familie vd Werf. Hiervan is ons inziens geen sprake. Wij hebben het afgelopen jaar op meerdere momenten overleg en mailcontact gehad en

daarin steeds in overleg gemotiveerd de route met elkaar gecommuniceerd. Daarbij gelden voor beide partijen voorwaarden waarmee rekening gehouden is. Het nu zonder context in negatieve bewoording weergegeven van de feiten doet geen recht aan de contacten zoals die er het afgelopen jaar zijn geweest.

In tegenstelling tot uitspraken van de wethouder hebben wij zelf wel en meerdere malen contact gezocht met de Gemeente om tot een oplossing te komen.

Zie hiervoor de procesbeschrijving in onze zienswijze.

Ook de uitspraak van de wethouder dat er in dit Bestemmingsplan sociale woningen zitten is foutief. Het plan bevat enkel 62% dure tot zeer dure woningen en slechts 38% middel-dure woningen.

Wat betreft het aandeel sociale woningen, er wordt niet op gestuurd om per deelgebied de norm van 27% sociale woningen te realiseren. Er wordt gestuurd op 27% te realiseren sociale woningen in heel het plangebied Centrum Oost. In de plannen van Fluvium in combinatie met Groot Rijnwijk wordt dus de gewenste 27% sociale woningen gerealiseerd.

Wij complimenteren de Raad met de tijdens de raadsvergadering gestelde vraag of dit Bestemmingsplan nog wel actueel is, of er niet meer woningen mogelijk zijn, wetende dat er maar drie substantiële nieuwbouwlocaties de komende jaren voorhanden zijn.

Ons antwoord daarop is; de stedenbouwkundige opzet is prima maar de beperking van het aantal woningen en dan vooral de inzet op het dure en zeer dure segment is niet actueel meer.

Ook cijfermatige onderbouwing in het Exploitatieplan is niet meer actueel.

Met huidige aantal dure en zeer dure woningen (circa 235) met verkoopprijzen boven de €400.000,= is het verkoopprijsco te groot en dit maakt het voorliggende bestemmingsplan niet uitvoerbaar.

Op ons grondgebied kunnen wel 30% meer woningen binnen hetzelfde volume gerealiseerd worden dan nu gelimiteerd en daarmee ontstaat een plan dat veel beter aansluit op de huidige markt met een hoger aandeel middelduur. Op ons verzoek heeft Lingotto een eerste schetsontwerp voor onze locatie gemaakt om te onderzoeken of een haalbaar plan mogelijk is.

Dit is met de stedenbouwer besproken (zonder dat over financiële en woningmarkt-technische aspecten kon worden gesproken) en steeds is terug verwezen naar de programmering en "indicatieve" proefverkaveling van het plan Palmbout uit 2012.

Middels een inhoudelijke afstemming met de toekomstige ontwikkelaars zijn binnen de huidige stedenbouwkundige opzet prima uitgangspunten vast te stellen die een voortvarende realisatie van het gehele plangebied mogelijk maken.

Wij vragen u nogmaals kritisch te kijken naar de actualiteit van de onderbouwing.

Gemeente deelt de mening van vd Werf in deze niet, deze discussie is ook in het voortraject al gevoerd. Het exploitatieplan is door onafhankelijke externe deskundigen opgesteld. Wij hebben geen twijfels over de actualiteit hiervan, de heer vd Werf geeft geen onderbouwing van zijn stelling.

In de raadbehandeling vorige week is voor ons duidelijk geworden dat ook de Raad geen inzicht heeft in de exploitatieovereenkomst tussen de Gemeente en Volkshuisvesting.

Bijzonder is dat een overeenkomst met een partij die de herontwikkeling zelf niet meer kan/mag realiseren blijkbaar z'n grote invloed kan hebben op het voorliggende Exploitatieplan.

Familie van der Werf zal formeel bezwaar aantekenen tegen de weigering van het College om ons inzicht in dit document te geven.

Het is een recht van de heer vd Werf bezwaar aan te tekenen indien hij dit wenst. De raad heeft ook verzocht om openbaarmaking, zie hiervoor de beantwoording van de raadvragen van 12 februari.

De wethouder heeft gezegd dat ook na vaststelling van dit Bestemmingsplan en Exploitatieplan met de Familie van der Werf een overeenkomst kan worden gesloten (een "posterieure overeenkomst").

Feitelijk is dat mogelijk, maar het is om onderstaande reden echter zeer onwaarschijnlijk dat dit enige kans van slagen heeft.

Nadat wij verrast werden met de ter visie legging op 2 november 2017 heeft de familie meermaals zelf actief contact gezocht met de Gemeente en hebben op ons initiatief twee gesprekken plaatsgevonden met de ambtelijke vertegenwoordiging en een kennismakingsgesprek met wethouder König in een poging onzerzijds alsnog overeenstemming te bereiken.

In al deze gesprekken bleek dat de Gemeente onverkort blijft vasthouden aan de uitgangspunten van het Bestemmingsplan en Exploitatieplan.

Ook na vaststelling van het Bestemmingsplan en het Exploitatieplan is onze verwachting dat de Gemeente niet van deze lijn zal afwijken, zeker als er dan een Raad van State procedure loopt.

Concluderend: Inzetten op een "posterieure overeenkomst" lijkt misschien een mogelijkheid maar is dat in praktijk zeker niet.

De enige manier om dit plan een reële kans te geven op spoedige realisatie is om partijen de gelegenheid te bieden om de komende drie maanden tot overeenstemming te komen.

Ondanks dat doorzetten van de huidige exploitatie van het bedrijvencomplex voor Familie van der Werf economisch het meest gunstig is zijn wij bereid met een open insteek een uiterste poging te doen om de komende drie maanden tot een overeenstemming te komen.

De gemeente heeft steeds aangegeven een anterieure overeenkomst aan te willen gaan met de heer vd Werf met het exploitatieplan als uitgangspunt. Ditzelfde geldt voor het aangaan van een posterieure overeenkomst. De heer vd Werf is niet akkoord met dit uitgangspunt, dat vormt de hoofd reden dat er nu geen anterieure overeenkomst ligt en mogelijk na vaststelling van het exploitatieplan ook geen posterieure overeenkomst tot stand zal komen. Het uitstellen van de vaststelling van het exploitatieplan zoals de heer vd Werf vraagt heeft geen toegevoegde waarde. Dit levert geen voordeel op daar een overeenkomst anterieur en posterieur gelijkwaardig zijn. Het zorgt wel voor vertraging in een ontwikkeling waar voortgang voor alle betrokkenen van belang is.

Wij hopen dan op een aanpassing in de opstelling van de Gemeente door een constructieve houding te mogen ervaren.

Wij verzoeken de Raad het College van B&W mee te geven dat de Gemeente hiertoe ook bereid is en de besluitvorming drie maanden aan te houden.

Bij voorbaat dank,

S. van der Werf

Namens Familie van der Werf