

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201633902

Zaaknummer: Z/23/115341

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

Voor vragen

Naam: Rudi Segers
Telefoon: (0316) 279 111
E-mail: r.segers@1stroom.nl

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: