

A detailed water management plan map showing various zones and canals. The map features a central canal system with several 'Lateraalkanaal' (lateral canals) branching off. Different colored areas represent various zones: yellow for 'W-U', orange for 'GD-U', 'GD-VRL', and 'M-U', light blue for 'WA', and green for 'G'. A large white area is labeled 'WG-1'. A road labeled 'Westermaatweg' runs diagonally across the top. A circular structure, possibly a gate or lock, is shown on one of the canals. The map is overlaid with a grid of red lines.

WATERRIJK, eerste fase

exploitatieplan

Nota Zienswijzen

september 2011



Trotse partner van **The Borneo Initiative.**

INTERNATIONAL PLATFORM FOR LEI-FIC CERTIFICATION INITIATIVES IN INDONESIA

AANGETEKEND MET ONTVANGSTBEVESTIGING

Raad van de Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

GEMEENTE ALMELO	
Reg.nr. 11/22029	Kopie aan: rgf
Afd. ROM	
22 JUL 2011	
Ambt. M. WAERIM	Afgesand.
Ontvangstbevestiging	<input checked="" type="radio"/> JA <input type="radio"/> NEEN

Bouwfonds Ontwikkeling B.V.
Regio Noord-Oost

Grote Voort 221, 8041 BK Zwolle
Postbus 10054, 8000 GB Zwolle
T 038 425 44 40
F 038 425 44 41
E-mail ontwikkeling.zwolle@bouwfonds.nl
BTW-nummer NL800406187B01

www.bouwfonds.nl

Datum
19 juli 2011

Behandeld door

Doorkiesnummer
(038) 425 44 56

Kenmerk
1005TKfo

Onderwerp
Ontwerp exploitatieplan
Waterrijk

E-mail

Geachte Raad(sleden),

Bij de brief van 23 juni 2011 zijn wij geïnformeerd dat het 'ontwerp exploitatieplan Waterrijk' tot 10 augustus 2011 ter inzage ligt met de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Bij deze willen wij als belanghebbende van deze mogelijkheid gebruik maken.

Onze zienswijze / bedenkingen richten zich op twee punten:

- A. Economische Uitvoerbaarheid.
- B. Exploitatiebijdragen en inbrengwaarden.

A. Economische uitvoerbaarheid

Het ontwerp exploitatieplan Waterrijk geeft aan, dat de totaalkosten (nominaal) voor de gebiedsontwikkeling bijna € 112 miljoen, exclusief BTW bedragen. Het aantal te realiseren woningen bedraagt 1.067 en daarnaast ruim 5.600 m2 commerciële- en niet commerciële ruimten. Omgerekend hebben we het totaal over ruim 1.120 woningen / eenheden. Dit betekent aan grondkosten / ontwikkelingskosten per eenheid een zeer hoog bedrag van bijna € 100.000,- (exclusief BTW) gemiddeld per woning / eenheid.

In onze ogen is dat duidelijk te hoog. Beperking van de kosten is nodig en mogelijk door:

1. Een andere fasering, starten met Parkbuurt en Singelbuurt.
2. Het realiseren van een hoger uitgiftepercentage (28% is te laag).
3. Het beperken van de kosten, dus ook minder aanleg van water en/of groen.

Daarnaast hebben we opmerkingen over de verwachte opbrengsten:

1. Naar onze mening zijn de gehanteerde kavelprijzen niet marktconform.
2. Tevens vinden wij de opbrengstenstijging erg optimistisch geraamd.
3. De gehanteerde afzettijd van 10 jaar (110 woningen per jaar) is in onze ogen niet realistisch, dit zal langer worden.



bouwfonds
ontwikkeling

Trotse partner van **The Borneo Initiative.**

INTERNATIONAL PLATFORM FOR LEF-PSC
CERTIFICATION INITIATIVES IN INDONESIA

Datum
19 juli 2011

Kenmerk
1005TKfo

Pagina
2 van 2

B. Exploitatiebijdragen en inbrengwaarden

De aan eigenaren, bij zelfrealisatie, te vragen bijdragen zijn te hoog en kunnen lager (zie A) zijn. Verder wijzen wij af, dat de inbrengwaarden van het openbaar gebied pas uitbetaald worden als er woonrijp is opgeleverd.

Tevens vinden wij de inbrengwaarden (€ 20,- per m2 voor onbebouwde terreinen) te laag. Hierbij verwijzen wij, zeker niet alleen naar onze verwervingskosten, maar met name naar de verwervingskosten die de gemeente heeft gemaakt in de periode 2005-2008 (zie bladzijde 14 van het taxatierapport van De Bont) en de door ons ontvangen bedragen voor het inleveren van de gronden ten behoeve van de verplaatsing van Witzand.

Naast de verwervingskosten zijn er natuurlijk ook rente- en beheerskosten gemaakt.

Afsluitend merken wij nog op, dat in het ontwerp staat dat een reden om met de deelgebieden Parkbuurt en Familie Eiland Zuidwest te starten is, het gegeven dat de gronden in Singelbuurt nog grotendeels in handen van marktpartijen zijn.

Wij merken op, dat de gemeente op dit moment ons slechts oriënterend hierover gesproken heeft. Om haar, wisselende, moverende redenen heeft er nog geen enkele onderhandeling plaats gevonden. De gemeente heeft ook nu nog kansen om snel tot zaken te komen.

Waar nodig of gewenst zijn wij bereid onze zienswijze toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Bouwfonds Ontwikkeling B.V.

directeur

Bijlage(n): --

2

voor wie aan

bouwen denkt



Bramer Projectontwikkeling L B.V.

Almeloseweg 36, Postbus 53 Rabobank rek.nr. 11.57.49.179
7670 AB Vriezenveen K.v.K. 08098753
telefoon 0546 56 25 55 Internet www.bramerbv.nl
fax 0546 56 55 05 e-mail Info@bramerbv.nl

AANTEKENEN MET ONTVANGSTBEWIJS

Raad van de Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

GEMEENTE ALMELO	
Reg.nr. 11/ 22428	
Afd. ROM	Kopie aan: RGF, bizz.com
27 JUL 2011 0	
Antw. Marilyn W	Afgedaan:
Ontvangstbevestiging	JANUARI

Vriezenveen, 26 juli 2011

Onze ref. : DVE/mro
Betreft : ontwerp exploitatieplan Waterrijk

Geachte Raad(sleden),

Bij brief van 23 juni zijn wij geïnformeerd dat het 'ontwerp exploitatieplan Waterrijk' tot 10 augustus 2011 ter inzage ligt met de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Bij deze willen wij als belanghebbende van deze mogelijkheid gebruik maken.

Onze zienswijze / bedenkingen richten zich op twee punten:

- A. Economische Uitvoerbaarheid.
- B. Exploitatiebijdragen en inbrengwaarden.

A. Economische Uitvoerbaarheid.

Het ontwerp exploitatieplan Waterrijk geeft aan, dat de totaalkosten (nominaal) voor de gebiedsontwikkeling bijna € 112 miljoen exclusief BTW bedragen. Het aantal te realiseren woningen bedraagt 1.067 en daarnaast ruim 5.600 m² commerciële- en niet commerciële ruimten. Omgerekend hebben we het totaal over ruim 1.120 woningen / eenheden.

Dit betekent aan grondkosten / ontwikkelingskosten per eenheid een zeer hoog bedrag van bijna € 100.000,- (exclusief BTW) gemiddeld per woning / eenheid.

In onze ogen is dat duidelijk te hoog. Beperking van de kosten is nodig en mogelijk door:

- 1. Een andere fasering, starten met Parkbuurt en Singelbuurt.
- 2. Het realiseren van een hoger uitgiftepercentage (28% is te laag).
- 3. Het beperken van de kosten, dus ook minder aanleg van water en/of groen

B. Exploitatiebijdragen en inbrengwaarden.

De aan eigenaren, bij zelfrealisatie, te vragen bijdragen zijn te hoog en kunnen lager (zie A) zijn. Daarnaast geeft het exploitatieplan de (eventuele) zelfrealisator onvoldoende inzicht in de plankosten, bovenwijkse kosten en kosten van bouw- en woonrijp maken.

Verder wijzen wij af, dat de inbrengwaarden van het openbaar gebied pas uitbetaald worden als er woonrijp is opgeleverd.



Tevens vinden wij de inbrengwaarden (€ 20,- per m² voor onbebouwde terreinen) te laag. Hierbij verwijzen wij, zeker niet alleen naar onze verwervingskosten maar, met name naar de verwervingskosten die de gemeente heeft gemaakt in de periode 2005-2008 (zie bladzijde 14 van het taxatierapport van De Bont).

Naast de verwervingskosten zijn er natuurlijk ook rente- en beheerskosten gemaakt.

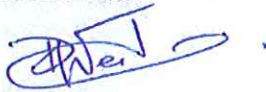
Afsluitend merken wij nog op, dat in het ontwerp staat dat een reden om met de deelgebieden Parkbuurt en Familie Eiland Zuidwest te starten is, het gegeven dat de gronden in Singelbuurt nog grotendeels in handen van marktpartijen zijn.

Wij merken op, dat de gemeente op dit moment ons slechts oriënterend hierover gesproken heeft. Om haar, wisselende, moverende redenen heeft er nog geen enkele onderhandeling plaats gevonden. De gemeente heeft ook nu nog kansen om snel tot zaken te komen.

Waar nodig of gewenst zijn wij bereid onze zienswijze toe te lichten.

Met een vriendelijke groet,

Bramer Projectontwikkeling L B.V.
(voorheen Elementa 3 B.V.)
Vriezenveen



algemeen directeur

Geachte Heren/Mevrouw

datum 28-07-2011

Betreft: plan Waterrijk

Bij dezen wil ik even aangeven dat wij bezwaar maken tegen het plan Waterrijk omdat wij de grond aan de gemeente Almelo aangeboden en die hadden geen gelijkwaardig stukje grond kunnen vinden. Wij kunnen niet meer onze hobby uitvoeren en dat was al 40 jaar zo met bomen en schuur en afrastering. Na gesprek met vertegenwoordiger gemeente Almelo hebben jullie er van af gezien. Nu zie ik dat mijn grond onder water komt te staan en ben het daar niet mee eens.

Flora en Fauna vind ik niets terug van op mijn grond waar niet eens onderzoek naar is gedaan naar bijzondere bomen, sterker nog, er is bij de gemeente niets van bekend en het verdere onderzoek(2003 tot 2005) is ook gedateerd van lang geleden.

Op 'ou een caravan staan en dat is onjuist. Ik kom daar al 40 jaar en heb er nooit een caravan zien staan. Beetje raar dat er zomaar neer word gezet dat er een caravan moet staan.

Er staat ook een schuur op mijn grond met vergunning en al en daar kan ik ook in jullie rapport niets van terug vinden. Ik denk dat het onderzoek van de gemeente aan alle kanten rammelt vooral over onze grond.

Er staan ook fictieve eigenaren in het rapport en ik vraag daadwerkelijk af of jullie serieus iets onderzocht hebben, dit kan toch niet.

Het economische plan van Waterrijk vind ik dubieus en hoop ook dat bij de gemeente Almelo de economische crisis bekend is. Twintig procent van de woningen staat te koop en Noordoost is nog lang niet vol gebouwd. Ik denk dat de burger in Almelo slachtoffer is van deze prestige slag.

Wij vinden het plan opgebouwd uit suggesties en niet op waarheden en te oude onderzoeken. Een beetje vreemd voor een dergelijk buitensporig duur plan

M.vr.gr. Fa



GEMEENTE ALMELO	
Reg.nr.	
Afd.	Kopie aan:
29 JUL 2011	
Ambt.:	Algedaan:
Ontvangstbevestiging	JA/NEEN

Ontwikkelingsmaatschappij Waterrijk B.V.

Postadres : Postbus 53, 7670 AB Vriezenveen
Telefoon : 0546-562555
Bankrek.nr. : 15.79.38.425
KvK nr. : 08129661

AANTEKENEN MET ONTVANGSTBEWIJS

Raad van de Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

GEMEENTE ALMELO	
Reg.nr. 11/ 22415	
Afd. Rom	Kopie aan: RGF, best. con
27 JUL 2011	
M. Meender W.	Afgegaan:
Ontvangstbevestiging	J/NEEN

Vriezenveen, 26 juli 2011

Onze ref. : DVe/mro
Betreft : ontwerp exploitatieplan Waterrijk

Geachte Raad(sleden),

Bij brief van 23 juni zijn wij geïnformeerd dat het 'ontwerp exploitatieplan Waterrijk' tot 10 augustus 2011 ter inzage ligt met de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Bij deze willen wij als belanghebbende van deze mogelijkheid gebruik maken.

Onze zienswijze / bedenkingen richten zich op twee punten:

- A. Economische Uitvoerbaarheid.
- B. Exploitatiebijdragen en inbrengwaarden.

A. Economische Uitvoerbaarheid.

Het ontwerp exploitatieplan Waterrijk geeft aan, dat de totaalkosten (nominaal) voor de gebiedsontwikkeling bijna € 112 miljoen exclusief BTW bedragen. Het aantal te realiseren woningen bedraagt 1.067 en daarnaast ruim 5.600 m² commerciële- en niet commerciële ruimten. Omgerekend hebben we het totaal over ruim 1.120 woningen / eenheden.

Dit betekent aan grondkosten / ontwikkelingskosten per eenheid een zeer hoog bedrag van bijna € 100.000,- (exclusief BTW) gemiddeld per woning / eenheid.

In onze ogen is dat duidelijk te hoog. Beperking van de kosten is nodig en mogelijk door:

1. Een andere fasering, starten met Parkbuurt en Singelbuurt.
2. Het realiseren van een hoger uitgiftepercentage (28% is te laag).
3. Het beperken van de kosten, dus ook minder aanleg van water en/of groen

B. Exploitatiebijdragen en inbrengwaarden.

De aan eigenaren, bij zelfrealisatie, te vragen bijdragen zijn te hoog en kunnen lager (zie A) zijn. Daarnaast geeft het exploitatieplan de (eventuele) zelfrealisator onvoldoende inzicht in de plankosten, bovenwijkse kosten en kosten van bouw- en woonrijp maken.

Verder wijzen wij af, dat de inbrengwaarden van het openbaar gebied pas uitbetaald worden als er woonrijp is opgeleverd.

Tevens vinden wij de inbrengwaarden (€ 20,- per m² voor onbebouwde terreinen) te laag. Hierbij verwijzen wij, zeker niet alleen naar onze verwervingskosten maar, met name naar de verwervingskosten die de gemeente heeft gemaakt in de periode 2005-2008 (zie bladzijde 14 van het taxatierapport van De Bont). Naast de verwervingskosten zijn er natuurlijk ook rente- en beheerskosten gemaakt.

Afsluitend merken wij nog op, dat in het ontwerp staat dat een reden om met de deelgebieden Parkbuurt en Familie Eiland Zuidwest te starten is, het gegeven dat de gronden in Singelbuurt nog grotendeels in handen van marktpartijen zijn.

Wij merken op, dat de gemeente op dit moment ons slechts oriënterend hierover gesproken heeft. Om haar, wisselende, moverende redenen heeft er nog geen enkele onderhandeling plaats gevonden. De gemeente heeft ook nu nog kansen om snel tot zaken te komen.

Waar nodig of gewenst zijn wij bereid onze zienswijze toe te lichten.

Met een vriendelijke groet,

Ontwikkelingsmaatschappij Waterrijk B.V.
namens deze,

