

A detailed water management plan map showing various zones and infrastructure. The map features several colored areas: yellow for residential or agricultural zones (labeled W-U), green for water management zones (labeled WG-1, WG-U), and light blue for water bodies (labeled WA). Infrastructure includes 'Westermaalweg' (dashed lines with arrows) and 'Lateraalkanaal' (solid lines with arrows). A central canal contains a circular structure labeled (v).

WATERRIJK, eerste fase exploitatieplan

***Nota van Beantwoording
september 2011***

Indieners zienswijzen exploitatieplan.

4 adressanten hebben een zienswijze ingediend.

Ontvankelijkheid.

Het ontwerp-exploitatieplan heeft, gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan en milieueffectrapport, van 29 juni 2011 tot en met 10 augustus 2011 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzage legging kon een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen over het ontwerp-exploitatieplan. De zienswijzen zijn binnen de termijn van ter inzage legging binnengekomen en kunnen derhalve ontvankelijk worden verklaard.

Behandeling zienswijzen ontwerp-exploitatieplan.

De zienswijzen worden samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in hun totaliteit beoordeeld.

Adressant 1.

Zienswijze 1.1

Het ontwerpexploitatieplan geeft aan de totaalkosten (nominaal) voor de gebiedsontwikkeling bijna € 112 miljoen bedragen. Het aantal te realiseren woningen bedraagt 1.067 en daarnaast ruim 5.600 m² commerciële en niet-commerciële ruimte. Omgerekend is dat ruim 1.120 woningen/eenheden. Dit betekend aan grondkosten/ontwikkelingskosten per eenheid een zeer hoog bedrag van bijna € 100.000,= gemiddeld per woning/eenheid.

Beperking kosten door:

- 1- andere fasering: starten met parkbuurt en singelbuurt;
- 2- realiseren hoger uitgifte percentage (28% is te laag);
- 3- beperken kosten: minder water en groen.

Beantwoording.

In paragraaf 4.10 van het bestemmingsplan staan de redenen van de fasering weergegeven. Hierin staat vermeld dat de gemeente wil bewerkstelligen dat met de start van Waterrijk er vanaf het allereerste begin een bijzonder en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu ontstaat. Daartoe zullen eerst investeringen gedaan worden in de aanleg van het raamwerk van water, groen en enkele hoofdontsluitingen met bijbehorende bruggen. Door qua bouwrijp maken en bebouwing vervolgens te starten met het Familie-Eiland Zuidwest, één van de Westermaatkamers en de Parkbuurt wil de gemeente bereiken dat direct vanaf het begin een gevarieerd programma van woningtypen gerealiseerd wordt om zo flexibiliteit te bewerkstellingen voor de marktvraag. Met name het Familie-Eiland laat ruimte voor veel verschillende woningtypen. Door aanvang te maken met het Familie-Eiland en de Parkbuurt kan ontsluiting via het bestaande wegennetwerk plaatsvinden, zodat ook direct met de bouw van de woningen kan worden begonnen. Met de start van het Familie-Eiland en de Parkbuurt ontstaat ook de mogelijkheid om twee watersystemen onder te brengen. Voordeel van twee watersystemen ten opzichte van één watersysteem is dat niet alle kosten van aanleg direct aan het begin behoeven te worden gemaakt. Een andere reden om met deze twee gebieden te starten ligt in het feit dat de gronden gemeentelijk eigendom zijn. Met deze eigenaren van de Singelbuurt bestaat nog geen overeenstemming over realisatie. Wanneer dit deel als eerste in de fasering zou worden opgenomen dient rekening te worden gehouden met onteigening en de bijbehorende proceduretijd. Dat zou betekenen dat niet meteen na het in werking treden van het bestemmingsplan met de uitvoering kan worden begonnen. Omdat in de Singelbuurt de school is gesitueerd zal deze voorziening niet meteen aan het begin gerealiseerd kunnen worden. Om die reden zal een tijdelijk school worden gerealiseerd op het Familie-Eiland West. De gemeente wil voor wat betreft de bereikbaarheid per fiets en de delen Familie-Eiland West zo spoedig mogelijk ontsluiten vanuit de bestaande stad. Om die reden is de aanleg van het fietspad door de Singelbuurt en het Parkeiland zo vroeg mogelijk gefaseerd. Voorzover het tracé in de Singelbuurt ligt is de grond particulier eigendom en is het denkbaar dat hier een onteigeningsprocedure zal worden ingezet. De aanleg van het fietspad moet, evenals de Kleine Plas, plaatsvinden voor dat de Singelbuurt qua bebouwing aan de beurt is.

Het plan Waterrijk onderscheidt zich door een bijzonder hoogwaardig woonmilieu met veel groen en water. De verwachting is dat het onderscheidend vermogen een positief effect heeft op de afzetbaarheid. Zeker in tijden waarin het economisch wat minder gaat is het belangrijk je te onderscheiden en toekomstige kopers een goede prijs/kwaliteit verhouding te bieden. Middels het verminderen van water en groen ten gunste van meer uitgeefbaar bereik je het tegenover gestelde. Voorts is het zo dat er sprake is van een gesloten grondbalans, waarbij de grond welke vrijkomt bij het graven van het water gebruikt wordt voor ophoging van de woonvlekken.

Middels de zogenaamde “macro aftopping”, het principe waarbij maximale kosten mogen worden verhaald ter hoogte van de opbrengsten, betaald de gemeente in feite zelf voor haar kwaliteitsambitie. Dit voorkomt dat “de ambitie” niet doorbelast wordt aan ontwikkelende partijen.

Zienswijze 1.2

Exploitatiebijdragen en inbrengwaarden:

1. bijdragen zijn te hoog en kunnen lager zijn (zie 1.1);
2. onvoldoende inzicht in plankosten, bovenwijkse kosten en kosten bouw- en woonrijpmaken;
3. inbrengwaarde pas uitbetaald als er woonrijp is opgeleverd;
4. inbrengwaarde te laag: naast verwervingskosten zijn ook rente- en beheerskosten gemaakt;
5. slechts oriënterende gesprekken plaatsgevonden, geen onderhandelingen.

Beantwoording.

Het hierboven al beschreven onderscheidt plan Waterrijk zich door een bijzonder hoogwaardig woonmilieu met veel groen en water. De verwachting is dat het onderscheidend vermogen een positief effect heeft op de afzetbaarheid. Zeker in tijden waarin het economisch wat minder gaat is het belangrijk je te onderscheiden en toekomstige kopers een goede prijs/kwaliteit verhouding te bieden. Middels het verminderen van water en groen ten gunste van meer uitgeefbaar bereik je het tegenover gestelde. Voorts is het zo dat er sprake is van een gesloten grondbalans, waarbij de grond welke vrijkomt bij het graven van het water gebruikt wordt voor ophoging van de woonvlekken.

Middels de zogenaamde "macro aftopping", het principe waarbij maximale kosten mogen worden verhaald ter hoogte van de opbrengsten, betaald de gemeente in feite zelf voor haar kwaliteitsambitie. Dit voorkomt dat "de ambitie" niet doorbelast wordt aan ontwikkelende partijen.

De onderbouwingen van bovengenoemde kosten zijn opgenomen in de bijlagen bij het exploitatieplan. Voor verdere specificatie beroepen wij ons op de uitzonderingsgrond op openbaarheid in verband met economische of financiële belangen van de gemeente, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, onder b, van de Wet openbaarheid van bestuur.

Zodra een omgevingsgunning wordt aangevraagd wordt de inbrengwaarde van de in de aanvraag bedoelde uitgeefbare grond in mindering gebracht op de exploitatiebijdrage. Wanneer een eigenaar/ontwikkelaar openbare voorzieningen heeft aangelegd in de openbare ruimte heeft aangelegd vind betaling van de inbrengwaarde van de openbare ruimte plaats bij de eigendomsoverdracht van de ondergrond aan de gemeente. Dit is nadat de werkzaamheden zijn afgerond en conform de kwaliteitseisen van het exploitatieplan is opgeleverd.

De inbrengwaarden zijn getaxeerd door een onafhankelijk taxateur. Rente- en beheerskosten maken geen deel uit van de inbrengwaarde.

Begin juli 2011 zijn de onderhandelingen officieel opgestart met een intensiteit van twee maandelijks. Eind augustus 2011 is door gemeente Almelo een concept anterieure overeenkomst uitgereikt aan ontwikkelende partijen in Waterrijk.

Zienswijze 1.3

De gehanteerde kavelprijzen zijn niet marktconform.

Beantwoording.

De gehanteerde kavelprijzen zijn gebaseerd op het gemeentelijk grondprijnsbeleid en zullen indien nodig jaarlijks worden bijgesteld.

Zienswijze 1.4

De opbrengstenstijging is te optimistisch geraamd.

Beantwoording.

De opbrengstenstijging is sinds jaar en dag gekoppeld aan de kostprijsontwikkeling en dus aan de kostenstijging. Het is reëel is te veronderstellen dat de op de lange termijn de opbrengstenstijging de kostprijsontwikkeling zal volgen, zoals dat ook de afgelopen tientallen jaren het geval is geweest en zoals dat in beginsel bij elk product het geval is. Het betreft langjaargemiddelden. Het is mogelijk dat over korte termijn bezien er afwijkingen kunnen optreden, echter dat is ook het geval met de kostenstijging. Het exploitatieplan behelst een termijn van 10 jaar. In de exploitatieopzet zijn de kosten- en opbrengstenstijging aan elkaar gelijk gesteld.

Het is zeer onwaarschijnlijk dat de kostprijs van bouwrijpe grond ten opzichte van de marktaandeel nog verder uit elkaar zullen gaan lopen. Op de lange termijn zal de prijsontwikkeling van bouwrijpe grond altijd de kostprijsontwikkeling volgen. Indien de prijsontwikkeling van de marktwaarde van bouwrijpe grond toch achter blijft bij die van de bruto kostprijs, dan zal op een of andere manier de kostprijs gecompenseerd worden, omdat anders bouwgrondproductie een zeer verlieslatende activiteit zal worden. Op een of andere manier zullen dan tekorten afgedekt moeten worden, hetgeen als kostprijs reductie kan worden gezien.

De gemiddelde kostprijs van bouwrijpe grond ligt momenteel boven de huidige uitgifteprijzen. De afgelopen decennia zijn de grondprijzen fors gestegen (en verhoudingsgewijs harder dan de bouwkosten) echter, de kostprijs van bouwgrond is net zo hard gestegen. De stijging van de grondprijzen is in belangrijke mate een

gevolg geweest van de (harde) stijging van de kostprijs van bouwrijpe grond. Ofwel, op lange termijn volgen de grondprijzen de kostprijsontwikkeling.

Eindafrekening vindt bovendien plaats op basis van werkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten.

Zienswijze 1.5

De gehanteerde afzettijd van 10 jaar (110 woningen per jaar) is niet realistisch, dit zal langer worden

Beantwoording.

Het onderhavige bestemmingsplan gaat over de realisatie van 1100 woningen. Deze woningen zullen gefaseerd over een periode van 10 jaar (looptijd van een bestemmingsplan) worden gerealiseerd. De investeringstermijn bedraagt dan ook circa 10 jaar. Waarop deze aantallen zijn gebaseerd, hoe de vraag naar woningen is bepaald en de economische uitvoerbaarheid van het plan staan uitgebreid verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan en zijn onderbouwd met onderzoeken, welke als bijlage bij het bestemmingsplan zijn gevoegd. Adressant betwist met zijn stelling weliswaar de resultaten van het onderzoek, maar heeft dit niet onderbouwd met bijvoorbeeld een tegenonderzoek. Het door adressant genoemde overige deel van de woningen (4.200 minus 1.100 woningen) valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Adressant 2.

Zienswijze 2.1

Het ontwerpexploitatieplan geeft aan de totaalkosten (nominaal) voor de gebiedsontwikkeling bijna € 112 miljoen bedragen. Het aantal te realiseren woningen bedraagt 1.067 en daarnaast ruim 5.600 m² commerciële en niet-commerciële ruimte. Omgerekend is dat ruim 1.120 woningen/eenheden. Dit betekend aan grondkosten/ontwikkelingskosten per eenheid een zeer hoog bedrag van bijna € 100.000,= gemiddeld per woning/eenheid.

Beperking kosten door:

- 1- andere fasering: starten met parkbuurt en singelbuurt;
- 2- realiseren hoger uitgifte percentage (28% is te laag);
- 3- beperken kosten: minder water en groen.

Beantwoording.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.1

Zienswijze 2.2

Exploitatiebijdragen en inbrengwaarden:

1. bijdragen zijn te hoog en kunnen lager zijn (zie 1.1);
2. onvoldoende inzicht in plankosten, bovenwijkse kosten en kosten bouw- en woonrijpmaken;
3. inbrengwaarde pas uitbetaald als er woonrijp is opgeleverd;
4. inbrengwaarde te laag: naast verwervingskosten zijn ook rente- en beheerskosten gemaakt;
5. slechts oriënterende gesprekken plaatsgevonden, geen onderhandelingen.

Beantwoording.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.2

Adressant 3.

Zienswijze 3.1

Het eigendom van adressant (sectie S, nummer 189) is aan de gemeente aangeboden, maar door het niet kunnen aanbieden van een gelijkwaardig stuk grond is afgezien van verdere onderhandeling. Adressant verzet zich tegen het bestemmen van de grond als water. Daarnaast staat volgens adressant op het perceel geen caravan maar een vergunde schuur.

Beantwoording.

Gelet op de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening komt de raad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het toekennen van bestemmingen. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een bestemming kan toekennen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening of anderszins in strijd met het recht. In de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken stellen wij ons op het standpunt dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Het betreffende perceel is gelegen op grondgebied van de voormalige gemeente Vriezenveen. Zowel bij gemeente Twenterand als bij de gemeente Almelo is geen bouwvergunning bekend. Adressant heeft echter een afschrift van een bouwvergunning overlegd waardoor er sprake is van een vergunde situatie.

WONINGWET bouwvergunning (art. 47 e.v.) Afschrift

gemeente **Vriezenveen** datum **1-6-71** kenmerk **87/71**
datum versending/uitsluiting

betreft uw aanvraag om vergunning tot het bouwen van een schapenstal;			
op het perceel kadastraal bekend		plaatselijk bekend	
gemeente	sectie	nummer(s)	
Vriezenveen	L	746	Schout Doddestraat
			ovv, straat en nr.
datum aanvraag		datum ontvangst aanvraag	
26-4-1972		27-4-1971	

Wij hebben besloten u *vergunning te verlenen* voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig geaarmerkte bouwplan, onder de navolgende voorwaarden en nadere eisen:

De grond is gewaardeerd tegen een ruwe bouwgrondprijs van € 20,00/m². Op het kadastraal uittrekstel wordt het perceel omschreven als "Terrein (grasland)". Op de kadastrale tekening staat een opstal van geringe omvang.



De Bont, adviesbureau bestuursrechtelijke schadevergoedingen, heeft het volgende geadviseerd: Dit opstal is ooit bedoeld geweest als schapenstal, daar ziet de bouwvergunning uit 1971 namelijk wel op, maar is gaandeweg de tijd mogelijk anders in gebruik genomen. De waarde van het opstal is beperkt. Met de prijs voor het gehele perceel van 2.245 m² is ook de waarde van het opstal ingebracht. Er is namelijk sprake van een fors hogere dan agrarische prijs. Ondanks dat het perceel op onteigeningsbasis is ingebracht (dat wil zeggen onteigeningschadeloosstelling) geldt dit ook voor mogelijke nog bijkomende onteigeningsvergoedingen. Ook als de opstal opnieuw en elders wordt hergebouwd (herinvestering) blijft de uitkomst hetzelfde.

Zienswijze 3.2

Er staan fictieve eigenaren genoemd in het exploitatieplan.

Beantwoording.

In het taxatierapport van de inbrengwaarden wordt gesproken over "fictief eigendom". De fictie achter een exploitatieopzet is dat de gemeente het gehele project uitvoert. De realiteit is echter dat de gemeente niet alle grondopbrengsten zal realiseren. Zij kan slechts kosten verhalen via het exploitatieplan.

Adressant 4.

Zienswijze 4.1

Het ontwerpexploitatieplan geeft aan de totaalkosten (nominaal) voor de gebiedsontwikkeling bijna € 112 miljoen bedragen. Het aantal te realiseren woningen bedraagt 1.067 en daarnaast ruim 5.600 m² commerciële en niet-commerciële ruimte. Omgerekend is dat ruim 1.120 woningen/eenheden. Dit betekend aan grondkosten/ontwikkelingskosten per eenheid een zeer hoog bedrag van bijna € 100.000,= gemiddeld per woning/eenheid.

Beperking kosten door:

- 1- andere fasering: starten met parkbuurt en singelbuurt;
- 2- realiseren hoger uitgifte percentage (28% is te laag);
- 3- beperken kosten: minder water en groen.

Beantwoording.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.1

Zienswijze 4.2

Exploitatiebijdragen en inbrengwaarden:

1. bijdragen zijn te hoog en kunnen lager zijn (zie 1.1);
2. onvoldoende inzicht in plankosten, bovenwijkse kosten en kosten bouw- en woonrijpmaken;
3. inbrengwaarde pas uitbetaald als er woonrijp is opgeleverd;
4. inbrengwaarde te laag: naast verwervingskosten zijn ook rente- en beheerskosten gemaakt;
5. slechts oriënterende gesprekken plaatsgevonden, geen onderhandelingen.

Beantwoording.

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.2