

Van: [redacted]@bronckhorst.nl>

Verzonden: 29-11-2022 11:46

Aan: [redacted]@kickmail.nl>

Onderwerp: RE: vragen ontwikkeling project Hiddinkdijk 28 november 2022

Beste [redacted]

Dat is prima. Ik zorg dat ik om 15.00 bij de ingang ben. Tot morgen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectleider VO Vorden, station Vorden, woningbouwlocaties Hengelo, Vorden en Achter-Dremp

[redacted]
Aanwezig ma en wo



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2

T (0575) 75 02 50

7255 KA Hengelo (Gld)

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)

W www.bronckhorst.nl

Van: [redacted]@kickmail.nl>

Verzonden: dinsdag 29 november 2022 11:44

Aan: [redacted]@bronckhorst.nl>

Onderwerp: RE: vragen ontwikkeling project Hiddinkdijk 28 november 2022

Beste [redacted]

Ik kan morgen om 15:00 op het gemeentehuis zijn. Blij geen tegenbericht tot dan

Met vriendelijke groet

Van: [redacted]@bronckhorst.nl>

Verzonden: dinsdag 29 november 2022 11:29

Aan: [redacted]@kickmail.nl>

Onderwerp: RE: vragen ontwikkeling project Hiddinkdijk 28 november 2022

Beste [redacted]

Ik ben morgenmiddag in Hengelo. Vanaf ongeveer 14.00 uur ben ik de hele middag beschikbaar. Ik kan naar je toekomen (graag dan even adres sturen). Het kan ook via teams of op het gemeentehuis. Ik vind alles prima. Als morgen niet lukt, dan wordt het volgende week.

Overigens mag ontvangen BTW niet meegenomen in de waarde van de grond. Die wordt immers afgedragen aan de fiscus.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Projectleider VO Vorden, station Vorden, woningbouwlocaties Hengelo, Vorden en Achter-Dremp

[Redacted]

Aanwezig ma en wo



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2

T (0575) 75 02 50

7255 KA Hengelo (Gld)

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)

W www.bronckhorst.nl

Van: [Redacted] <[\[Redacted\]@kickmail.nl](mailto:[Redacted]@kickmail.nl)>

Verzonden: dinsdag 29 november 2022 10:52

Aan: [Redacted] <[\[Redacted\]@bronckhorst.nl](mailto:[Redacted]@bronckhorst.nl)>

Onderwerp: RE: vragen ontwikkeling project Hiddinkdijk 28 november 2022

Beste [Redacted]

Voor de goede orde: ik reken niet met €390 per m2 maar €350 (incl. btw). En ik begrijp dat er kosten gemaakt gaan worden, ben alleen benieuwd hoeveel.

Het lijkt mij ook een goed idee om de standpunten een keer persoonlijk te verduidelijken; als je een paar datum tijd voorstellen doet, dan reageer ik daar op zodat we elkaar kunnen spreken.

Met vriendelijke groet

[Redacted]

Van: [Redacted] <[\[Redacted\]@bronckhorst.nl](mailto:[Redacted]@bronckhorst.nl)>

Verzonden: dinsdag 29 november 2022 08:45

Aan: [Redacted] <[\[Redacted\]@kickmail.nl](mailto:[Redacted]@kickmail.nl)>

CC: [Redacted] <[\[Redacted\]@kickmail.nl](mailto:[Redacted]@kickmail.nl)>

Onderwerp: RE: vragen ontwikkeling project Hiddinkdijk 28 november 2022

Beste [REDACTED]

Van de opbrengst van de verkoop van kavels moeten wel alle kosten tot en met woonrijp maken nog vanaf. Dat zijn eigen kosten van de ontwikkelaar, kosten gemeente, kosten planologie en plannen, inkoop grond, alle onderzoeken, maar ook alle aanleg infrastructuur, groen en waterberging etc. Bovendien is niet iedere uitgaafbare meter €390 waard (die sowieso al aan de hoge kant is). Grond voor betaalbaar wonen is veel minder waard. Er zit ook nog BTW tussen.

Dus: de bedragen die u vergelijkt zijn als appels en peren. U vergelijkt inkoopprijs van de grond met verkoopopbrengst van bouw kavels (die al te hoog is). Dat kan niet één op één. Daar zit een heleboel tussen.

De aanleiding voor het zoeken naar een woningbouwlocatie is de behoefte aan woningen. De haalbaarheid van de locatie zullen wij op basis van inhoud toetsen. Verder is het (verplicht) doel van de gemeente om haar kosten te verhalen op de eigenaar van de grond. Dat betekent als de ontwikkelaar die niet bereid is te betalen er geen ontwikkelovereenkomst wordt gesloten.

Gezien dit uitgangspunt begrijp ik uw opmerkingen niet over de nare bijmaak en dat geld er wel of niet toe zou doen. [REDACTED]

Misschien is het handig dat we er elkaar een keer over spreken. Dat is handiger dan mails over en weer sturen die misschien niet goed begrepen worden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Projectleider VO Vorden, station Vorden, woningbouwlocaties Hengelo, Vorden en Achter-Drempt

[REDACTED]

Aanwezig ma en wo



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2

T (0575) 75 02 50

7255 KA Hengelo (Gld)

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)

W www.bronckhorst.nl

Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@kickmail.nl](mailto:[REDACTED]@kickmail.nl)>

Verzonden: maandag 28 november 2022 17:55

Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@bronckhorst.nl](mailto:[REDACTED]@bronckhorst.nl)>

CC: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@kickmail.nl](mailto:[REDACTED]@kickmail.nl)>

Onderwerp: Re: vragen ontwikkeling project Hiddinkdijk 28 november 2022

Beste [REDACTED]

Mbt punt 3: daar kom ik als volgt op: 60% bebouwen van 9,1 hectare (dit is een aanname) levert 54600 m2 aan bouwkaavel op, de rest is openbare ruimte. Dat is gemiddeld 390 m2 per kavel. Dit maal €350 per m2 is 19,1 miljoen. Ik kan er niks anders van maken. Dus 4 ton wordt 19,1 miljoen, dat is een stijging van 4775%. Dan kun je wel wat kosten verhalen op de projectontwikkelaar mag ik hopen.

En als haalbaarheid primair op inhoudelijke gronden wordt getoetst, dan had de gemeente meteen open kaart kunnen spelen, dan doet geld er kennelijk dus niet toe voor de gemeente; en daar heb ik een nare bijmaak bij vanuit het verleden, zie mijn eerste brief.

Hoop dat dit verduidelijkt hoe ik gerekend heb.

Met vriendelijke groet

[REDACTED]
Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 28 nov. 2022 om 17:35 heeft [REDACTED] [@bronckhorst.nl](mailto:[REDACTED]@bronckhorst.nl)> het volgende geschreven:

Beste [REDACTED]

Uw vragen hebben:

1. Betrekking op het proces van de locatiekeuze. In het buurtgesprek van 14 november heb ik toegezegd dat met de wethouder te bespreken. Zie hierover ook het verslag van die avond. Daar komt een vervolg op. Zodra daar meer duidelijk over is, wordt u geïnformeerd.
2. Betrekking op zaken die de locatie Hiddinkdijk betreffen. U noemt met name cultuur-historische en landschappelijke zaken. Zoals ik heb aangegeven op 14 november zijn dit zaken die nu onderzocht gaan worden. Maar nog meer: er wordt bijvoorbeeld ook (globaal) gekeken naar bereikbaarheid, waterhuishouding en flora en fauna. Dat maakt onderdeel uit van de toetsing van de haalbaarheid van de locatie Hiddinkdijk. Dat is waar we nu mee aan de gang gaan. Daarbij wordt een extern bureau betrokken en zal ook participatie plaatsvinden. U krijgt voldoende ruimte om uw opmerkingen in te brengen.
3. Betrekking hebben op de eigenaren van de grond. Ik begrijp uw berekening van de waardesprong van €400.000 naar €19 miljoen niet. Het klopt dat grond meer waard wordt als er woningbouw wordt gepland. Dat staat volledig los van wie de eigenaar is. Als een waardesprong een reden zou zijn om niet te bouwen, dan kan er nergens gebouwd worden want dat doet zich bijna altijd voor. Haalbaarheid wordt primair op inhoudelijke gronden getoetst. Maar verder is ook een overeenkomst met de ontwikkelaars nodig waarbij de gemeente verplicht is om haar kosten te verhalen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectleider VO Vorden, station Vorden, woningbouwlocaties Hengelo, Vorden en Achter-Drempt

Tel: [REDACTED]

Aanwezig ma en wo



gemeente Bronckhorst

Elderinkweg 2

T (0575) 75 02 50

7255 KA Hengelo (Gld)

Postbus 200

7255 ZJ Hengelo (Gld)

W www.bronckhorst.nl

Van: [REDACTED] [@kickmail.nl](mailto:[REDACTED]@kickmail.nl)>

Verzonden: maandag 28 november 2022 15:32

Aan: [REDACTED] [@bronckhorst.nl](mailto:[REDACTED]@bronckhorst.nl)>

Onderwerp: vragen ontwikkeling project Hiddinkdijk 28 november 2022

Beste [REDACTED]

Na mijn vragen van 21 november 2022 heb ik verdere informatie en bronnen bekeken en raak er steeds meer van overtuigd dat de gemeente met haar besluit om op de locatie Hiddinkdijk te willen bouwen een verkeerde weg is ingeslagen. Mogelijk kan de gemeente nu nog een U turn maken om verdere schade en veel gedoe te voorkomen. Bijgaand een verdieping op mijn vragen van 21 november, inclusief de daarbij behorende bijlage

Met vriendelijke groet

[REDACTED]