

Naar aanleiding van ons gesprek op 7 september jl. op het gemeentekantoor hebben wij zoveel mogelijk zaken op een rij gezet. Allereerst kunnen we aangeven dat we blij zijn met de voorgestelde landschappelijke inpassing tussen het huidige bedrijf en de dierenarts. De kracht van het plan wordt hiermee aanzienlijk groter. In de onderstaande tekst geven wij onze mening weer over hoe we als PHTB kijken naar het verleden, het heden en de verdere weg. Daar willen we graag met jullie over in overleg.

Verleden

In 2017 zijn we in gesprek gegaan over de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie tussen grofweg de Uilkerweg, Mertstraat en Zijlstraat in Zuilichem. 5.1.2e jij hebt toen aangegeven dat je op termijn van enkele jaren je bedrijf in 2 fasen wilde gaan uitbreiden. Waarbij je hebt gevraagd of de grond achter je bedrijf van het PHTB kon kopen en welke voorwaarden er vanuit de herstructurering van toepassing zijn. Onzerzijds is aangegeven dat de gronden vrij zijn om in een nieuwe ontwikkeling te brengen en dat het plan optimaal in het intensiveringsgebied moet passen. De gronden worden volgens de geldende staffel verkocht op het moment dat het wijzigingsplan onherroepelijk zou worden. De westgrens van het intensiveringsgebied die redelijk strak en grillig rond de bestaande bebouwing loopt is daarbij door jou als aandachtspunt genoemd. We hebben voorts gekeken naar de landschappelijke inpassing en wateraspecten. Onzerzijds is tevens toegelicht hoe de stand van zaken met de aankoop van Mertstraat 4 was.

Uiteindelijk is duidelijk geworden hoe we het één en ander zouden oppakken en heeft het Dagelijks bestuur van het PHTB besloten om een IO met jou aan te gaan en een bouwkaavel op Uilenvlugt aan te bieden. Met deze kavel had je een ruilmiddel voor de aankoop van Mertstraat 4. Op 12-2-2018 is jou de concept IO toegezonden. Na overleg is deze in april aangepast i.v.m. dat de exploitatiebijdrage in de koopsom is begrepen.

In 2018 is er veelvuldig contact geweest over de verwervingsmogelijkheden van Mertstraat 4 en het losse perceel naast Uilkerweg 8. Beide eigenaren waren niet genegen zonder slag of stoot te verkopen. Eind 2018 is de planologische werkwijze aangepast, waarbij in principe geen IO meer nodig was om tot een AO te komen. In plaats van de IO kan vanaf dan een principeverzoek worden ingediend en als deze akkoord is wordt een AO getekend. Omdat het in deze kwestie ook gaat om privaatrechtelijk handelen met grond hebben we aangegeven dat het toch verstandig is een IO aan te gaan om beide partijen te committeren. Deze IO heb je niet getekend, omdat je er geen vertrouwen in had dat je overeenstemming kon bereiken met de 2 andere partijen. Deze IO wordt niet meer gestand gedaan.

In maart 2019 hebben wij aangegeven dat de uitgifte van grond van het PHTB conform marktwaarde dient te geschieden. De marktwaarde is gestegen, zodoende ook de uitgifteprijs van PHTB-grond. Je hebt aangegeven niet te kunnen instemmen met de nieuwe prijs. Wij hebben deze nog tegen het licht gehouden en hebben de prijs nog enigszins aangepast naar € 5.1.2b per m². Van jouw zijde is voorgesteld om een extra woning aan de Zijlstraat mogelijk te maken om het prijsverschil goed te maken.

Heden

Wij hebben met bewondering waargenomen wat je gaat ontwikkelen en zijn blij dat je het bassin tussen jou en de buurman (veearts) gaat vervangen door de in het PIP voorgeschreven landschappelijke inpassing (bijlage 4: basiskaart Zuilichem). Wij hebben al jouw vragen omtrent prijs per m², aantal woningen, overige landschappelijke inpassing en grens intensiveringsgebied aan westzijde besproken. Tevens is het aspect van wateropslag na 2 droge zomers in beeld gekomen en is uiteraard huisvesting buitenlandse werknemers zonodig een bespreekpunt.

- De prijs blijft gehanteerd op € 5.12b per m², inclusief exploitatiebijdrage. De gestanddoening van deze prijs is 6 maanden vanaf heden.
- De bereidheid tot medewerking aan herbouw van de bestaande woning Zijlstraat en verplaatsing van de woning Mertstraat 4 richting Zijlstraat 7 is aanwezig. Om aan deze woningen de bestemming 'wonen' te geven kan desgewenst worden meegewerkt. Aan meer woningen voor particuliere bewoning wordt thans niet meegewerkt.
- De overige voorgeschreven landschappelijke inpassing zou kunnen worden vervangen door een beukenhaag, die je bij voorkeur ook doortrekt langs de bebouwing aan de Uilkerweg.
- De landschappelijke inpassing langs de westzijde is een voorgeschreven inpassing. De waardevermindering van hierbij betrokken oppervlakte wordt vergoed evenals de kosten van inplant en de afkoop van onderhoud. Wij stellen voor de vierkante meters te ruilen met de grond die je van het PHTB koopt, waarbij € 5.12b per m² aan restwaarde aan de landschappelijke inpassing wordt toegekend. Deze restwaarde en de kosten van inplant en afkoop onderhoud worden verrekend met de exploitatie bijdrage.
- In de afgelopen 2 zomers is genoegzaam gebleken dat er onvoldoende water kan worden bewaard in een wettelijk genormeerde bassin. We doen een dringend beroep op jou om je bassin te vergroten en te laten passen bij je waterbehoefte. We willen je tevens verzoeken de naar de bebouwing gerichte zijde groen in te kleden.
- Huisvesting van seizoenarbeiders blijft een punt van zorg. Uitgaande van de ontwikkeling dat de huisvesting uit de woonkernen gaat verdwijnen, vragen wij je hierop te anticiperen en na te gaan waar je de huisvesting bij je bedrijf gaat plannen/realiseren.

Verdere weg

Overleg op 15 oktober 2020 om 14.00 uur op het gemeente huis?