

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 4 november 2020 08:49
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Voorstel Pippel Flowers

Urgentie: Hoog

5.1.2e heeft me gebeld:

- Over € 5.1.2b/m2 heeft hij het niet meer gehad
- Wat hem betreft blijft groen 18 mtr (goede buffer naar lastige buurman), liever dan 10 mtr + NVO (maar misschien wordt WsRI daar blij van) en 10 mtr is wat hem betreft slechtste optie
- Profielgrens discussie is drama; kost hem 2 * 5 m kas. Vraag: of we in discussie met WsRI inzake water fietspad Uilkerweg de sloot niet kunnen terugbestemmen tot een bermsloot zonder bestemming zodat de profielgrens wel bij het asfalt komt (verkeersbestemming) en dat de N-Z afvoer aan de oostkant van de mertstraat komt 5.1.2e zou daar graag aan meewerken).

5.1.2e

Wil je aub zsm proberen de afspraak met WsRI over het fietspad organiseren?

Met vriendelijke groet,



5.1.2e

5.1.2e

T: 5.1.2e | M 5.1.2e
 Aanwezig: maandag en donderdag
 Hogeweg 11 | Postbus 10.002 | 5300 DA Zaltbommel

Neem ook een kijkje op onze site: www.phtb.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 21 oktober 2020 12:55
Aan: 5.1.2e (5.1.2e@fidusadvies.nl) <5.1.2e@fidusadvies.nl>; 'Pippel Flowers | 5.1.2e (info@pippelflowers.nl) <info@pippelflowers.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@phtb.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@phtb.nl>
Onderwerp: RE: Voorstel Pippel Flowers

Beste 5.1.2e en 5.1.2e

Dank voor jullie mail.

1. Laten we met de deur in huis vallen: bij nadere bestudering van het oost-west profiel komen we tot de conclusie dat de kas 2,5 m opschuiven naar het westen onvoldoende is. Ook met een haag. De profielgrens ligt volgens het PIP (bijlage 2 van de regels) op de westzijde van de waterbestemming naast de Mertstraat. De kasgevel moet daar een nokhoogte qua afstand vanaf blijven. We hebben getracht mee te denken met een mogelijke

oplossing, maar met de besproken verschuiving zitten we amper op de helft van de voorgeschreven profielafstand. Dit is planologisch niet haalbaar en verdedigbaar. De kas zal dus verder naar het westen moeten opschuiven. Daarbij is het bijgebouw in het ZO van de tuin van nr. 10 een beperking, waarbij wij de indruk hebben dat dit bouwwerk circa 1 m over de kadastrale grens op grond van **5.1.2e** staat en de voorgeschreven vrije ruimte van 4 m rondom de kas nog meer belemmert. In cijfers:

- Kadastrale breedte ca. 202 m
- Kasbreedte 195 m
- Profiel langs Mertstraat 6,5 m bij een nokhoogte van de kas van 6,5 m
- Bijgebouw buurman over kadastrale grens met ca. 1 m
- Vereiste ruimte rondom kas 4 m
- Tekort: $202 - 195 - 6,5 - 1 - 4 = 4,5$ m
- **Mogelijke oplossingen:** kas verschuiven en of versmallen. De voorgeschreven 4m vrije ruimte geldt (verplicht) alleen in het profiel landschap dus aan de westzijde. Aan de oostzijde ontstaat deze vanzelfsprekend door de afstand tussen watergang en glas. Aan de noordzijde kan dit onderdeel worden van de te realiseren groenstrook en aan de zuidzijde zal het deel uitmaken van de inrichting van het bedrijfsterrein (profiel bedrijfsontsluitingsweg).

NB. In deze zijn we uitgegaan van profiel D-D' uit bijlage 2 van het PIP en niet C-C'. Dit is wel een kritisch punt; eigenlijk voorziet het PIP niet in deze situatie waarbij een bedrijf naar achteren wordt uitgebreid en waarbij een schuur aan de zijkant wordt ingebouwd. Er is een risico dat er een bezwaar komt dat stelt dat er niet wordt voldaan aan profiel C-C' (bedrijfsontsluitingsweg).

2. T.a.v. de groenstroken:

- De groenstrook ten westen van uw huidige bedrijf blijkt bij nader onderzoek geen 18 maar 10 m breed te moeten worden. Dit heeft invloed op de omvang van de waardevermindering en daarmee de koopsom. De berekening is hierop aangepast en bijgevoegd.
- De groenstrook ten zuiden van de woningen Uilkerweg 4 – 8 geert van 8 naar 4 m breed (gemiddeld 6); wij hebben u onverplicht (mede n.a.v. de prijsdiscussie) aangeboden deze in combinatie met een "groen bassin" als vervanging aan Provinciale Staten voor te stellen van de groenstrook ten westen van uw beoogde bedrijfsuitbreiding (achter het autobedrijf).
- Over de "groene" uitvoering van de bassinaluds die niet naar de kas zijn gekeerd, anders dan met gras, hebben we een uitvraag gedaan bij CLM. Als daar voor beide partijen (u en de landschapsdoelen van de herstructurering) een betere oplossing uitkomt dan het talud met gras inzaaien, dan spreken wij daarbij voorbaat een positieve grondhouding naar uit. Wij hebben reeds onze medewerking toegezegd om, gezien de ligging van de bassins, de groene zijden van de taluds 1:1 te mogen zijn en geen 1:3,5, zoals in het PIP is opgenomen. In het wijzigingsplan zullen deze afwijkingen van de voorgeschreven landschappelijke inrichtingen nader gemotiveerd moeten worden.

PS. Deze wijzigingen indiceren dat er geen sprake is van een wijzigingsplan, maar van een herzieningsplan waarbij niet GS maar PS het bevoegd gezag is. Er wordt momenteel de laatste hand gelegd aan een veegplan waarbij dit meegenomen zou kunnen worden mits er geen procedurele risico's worden voorzien en mits uw plan binnen enkele weken klaar is (1^e week november). Alternatief is om er een apart herzieningsplan van te maken en of om te wachten tot de bevoegdheden overgedragen zijn aan de gemeente Zaltbommel.

3. Ten aanzien van de prijs het volgende:

- Het PHTB dient als overheidspartij marktconform te handelen. U heeft destijds de intentieovereenkomst omwille van uw risicomanagement niet geaccepteerd en niet ondertekend. De markt is veranderd en daarmee moeten we nu rekening houden.
- Planologisch kunnen we - in samenspraak met de gemeente - meewerken aan het omzetten van bedrijfswoning Mertstraat 4 naar een burgerwoning aan de Zijlstraat. De hieruit voortvloeiende waardevermindering kunt u in uw exploitatie verwerken.
- Een recente taxatie in de Bommelerwaard geeft een tuinbouwprijs van € **5.1.2b** /m² perceel oppervlak.
- De kavel die wij u aanbieden is voor vrijwel alle plannen die we tot op heden gezien hebben uitstekend benutbaar met een grote netto kasoppervlakte (in de Bommelerwaard rekenen tuinders zelf ook wel met een prijs van € **5.1.2b** /m² te bouwen kasoppervlak).
- De kavel die wij u aanbieden heeft bovendien aan de Uilkerweg bijna 1.000 m² in het woonlint liggen die een waarde vertegenwoordigd die een hoger prijs heeft dan € **5.1.2b** /m². De vraagprijs is dan ook een gemiddelde van de gehele kavel.

- Er is door de goede prijzen op de tuinbouwproducten momenteel een opwaartse druk op de grondmarkt.
- Kortom, als wij op korte termijn opnieuw glastuinbouwgrond moeten laten taxeren verwachten we een hogere prijs dan € 5.1.2b
- Conform onze mail van 9 oktober doen wij onze prijs (zie bijlage) een half jaar vanaf die datum gestand.

Als laatste aandachtspunt, maar wel één die we samen al besproken hebben, is de benuttingsmogelijkheden van het Intensiveringsgebied westelijk van de uwerzijds gewenste uitbreiding. Door uw plannen neemt de benutbaarheid van dat gebied af. Hoewel er planologisch wellicht iets van te zeggen is of dit deel mogelijk niet voor de tuinbouw behouden hoeft te blijven, dient dat wel afgewogen in uw wijzigingsplan te worden meegenomen. Tuinbouw bestemde grond in de Bommelerwaard is schaars. Het wegbestemmen hiervan moet derhalve goed onderbouwd zijn. Wellicht is het in die zin onderzoekbaar of op een andere plek tuinbouwgrond kan worden toegevoegd.

Wij vernemen graag op welke wijze u uw uitbreiding verder gestalte wilt geven

Met vriendelijke groet,



5.1.2e

5.1.2e

T: 5.1.2e | M: 5.1.2e

Aanwezig: maandag en donderdag

Hogeweg 11 | Postbus 10.002 | 5300 DA Zaltbommel

Neem ook een kijkje op onze site: www.phtb.nl

Van: 5.1.2e <5.1.2e@fidusadvies.nl>

Verzonden: maandag 19 oktober 2020 17:31

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@phtb.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@delorijn.nl>; 5.1.2e (info@pippelflowers.nl) <info@pippelflowers.nl>

Onderwerp: Voorstel Pippel Flowers

5.1.2e

Naar aanleiding van ons overleg afgelopen donderdag, de daaropvolgende email van 5.1.2e en het contact met 5.1.2e van vandaag, wil ik jullie ons standpunt mededelen:

- 5.1.2e en ik zijn nog steeds van mening dat het proces mede door toedoen van PHTB heeft gelopen zoals het gelopen is, en dat we al in een vroeg stadium overeenstemming hadden bereikt over wat er gekocht zou worden en voor welke prijs, zoals opgenomen in de eerste twee versies van de IO en door Hekkelman kenbaar gemaakt.
- Desalniettemin hebben we elkaar de voorbije maanden meerdere malen gesproken om te bezien of we het verschil, met name in prijs, konden overbruggen om de ingezette juridische procedure te vermijden. We bemerken dat we over veel onderwerpen constructief hebben gesproken, maar dat zulks op het onderdeel prijs nog niet tot resultaat heeft geleid.
- Hoewel 5.1.2e en ik nog steeds van mening zijn dat gezien oppervlakte en ligging een prijs van € 5.1.2b uitermate reëel is en aan alle partijen goed uit te leggen, zijn we bereid een voorstel te doen om met elkaar tot overeenstemming te komen.
- 5.1.2e is bereid de prijs te betalen die hoort bij een bouwblok van 4 hectare in de staffel die gold op het moment dat we hierover spraken. Hierbij met name in gedachten houdend de meerprijs die betaald is voor de verwerving van percelen die door het PHTB niet verwerfbaar bleken. **Ofwel: een prijs van € 5.1.2b per m²** 5.1.2b
- De overige afspraken omtrent woningen, groenstroken en dergelijke blijven daarbij van kracht.

We horen graag op korte termijn of het Projectbureau hiermee kan instemmen.

Groet, 5.1.2e



5.1.2e
Stationsweg 28
5301 KH Zaltbommel
5.1.2e
5.1.2e@fidusadvies.nl
www.fidusadvies.nl

Deze e-mail wordt verstuurd namens Fidus Advies BV en is uitsluitend bestemd voor gebruik door de persoon (personen) aan wie deze e-mail gericht is (de bedoelde ontvanger(s)). De inhoud van dit bericht is vertrouwelijk en mag nimmer aan derden worden doorgegeven via e-mail of publicatie in welke vorm dan ook. Indien u niet de bedoelde ontvanger bent, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender. Aan de informatie in deze e-mail kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend. Op de diensten van Fidus Advies BV zijn algemene voorwaarden van toepassing, welke zijn gedeponeerd bij de KvK Brabant onder nummer 58108483. Op verzoek wordt hiervan een exemplaar toegezonden.