

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 6 september 2021 15:31
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Adviesverzoek ontwikkeling 5.1.2e - Mertstraat Zuilichem

Onderbouwing 3^e woning:

Het intensiveringsgebied in Zuilichem in de zuidwesthoek van de Mertstraat en Uilkerweg is een lastig gebied om optimaal te benutten. De planologische barrières er omheen zijn grillig en leveren niet direct mogelijkheid om het gebied optimaal te benutten. Bovendien werd en wordt een deel van het plangebied gebruikt in strijd met de bestemming. Dat was de caravanstalling op de Mertstraat 4 en dat is de opslag van auto's van Van Veen auto's op agrarische grond. Daarnaast is nog sprake van een hobbyweide tussen de Uilkerweg 8 en 10. Dit weide is dusdanig ingeklemd tussen 2 woonhuizen dat een hogere prijs ontstaat door belangstelling van de bureaus.

De verwerving van de Mertstraat 4 als ook het hobbyweide heeft langer geduurd. Voor het eerste heeft langer geduurd doordat de gevraagde handhaving van het strijdig gebruik niet is opgepakt en daarmee de prijs onnodig hoog is geworden. Het hobbyweide heeft eveneens lang geduurd vanwege de hoge vraagprijs en de keuze om te verwerven, omdat onteigenen op termijn alleen al vanwege procedure kosten hoger zou uitvallen.

Alleen al door het tijdsverloop is de gangbare grondprijs voor tuinbouwgrond hoger geworden. De initiatiefnemer wordt er ook mee geconfronteerd dat de grond die hij van het PHTB moet kopen, dient te verwerven tegen de huidige hogere marktwaarde. Al met al zijn de investeringen buiten de macht van de initiatiefnemer om hoger geworden dan aanvankelijk begroot was en hij feitelijk kan dragen. Naar verwachting zal er niet binnen 2 jaar een nieuwe initiatiefnemer zijn die dit gebied wil of kan ontwikkelen.

De ontwikkeling van de initiatiefnemer omvat tevens een verbetering van de landschappelijke inrichting en na enig aandringen zal hij ook in zijn wijzigings- c.q. aanpassingsplan zonodig nieuwe bestemmingen mee kunnen nemen voor de intensiveringsgronden die logischer wijze niet meer zullen worden gebruikt voor de glastuinbouw.

Teneinde binnen redelijke termijn een goede invulling te geven aan de onderhavige IG wordt samen met de ondernemer voorgesteld om één extra woning toe te kennen (uit het woningbouwmandje) ter compensatie van de zeer aanzienlijk meerkosten die initiatiefnemer heeft gemaakt en door o.a. de koop van de PHTB-grond tegen marktwaarde nog zal moeten maken.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@phtb.nl>
Verzonden: vrijdag 3 september 2021 15:13
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@phtb.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@phtb.nl>
Onderwerp: FW: Adviesverzoek ontwikkeling 5.1.2e - Mertstraat Zuilichem

Heren,

Zie onderstaande vragen en mijn eerste reactie. Aanvullingen zijn welkom. 5.1.2e wil jij in ieder geval een onderbouwing geven voor de "noodzaak" van woning 3?

Met vriendelijke groet,



5.1.2e
 Ruimtelijk - Juridisch adviseur

T: 5.1.2e
Werkdagen: maandag t/m vrijdag
Hogeweg 11 | Postbus 10.002 | 5300 DA Zaltbommel

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

Van: 5.1.2e

Verzonden: vrijdag 3 september 2021 15:12

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

CC: 5.1.2e <5.1.2e@Zaltbommel.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@Zaltbommel.nl>

Onderwerp: RE: Adviesverzoek ontwikkeling Pippel - Mertstraat Zuilichem

Hoi 5.1.2e (e.a.),

Hieronder alvast een eerste reactie op jouw vragen. Zet de vragen ook door naar 5.1.2e omdat zij betrokken zijn bij de (gesprekken over de) ontwikkeling.

Met vriendelijke groet,



5.1.2e
Ruimtelijk - Juridisch adviseur

T: 5.1.2e
Werkdagen: maandag t/m vrijdag
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@zaltbommel.nl>

Verzonden: vrijdag 3 september 2021 11:05

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

CC: 5.1.2e <5.1.2e@Zaltbommel.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@Zaltbommel.nl>

Onderwerp: RE: Adviesverzoek ontwikkeling 5.1.2e - Mertstraat Zuilichem

Hoi 5.1.2e

Jouw adviesverzoek staat volgende week maandag 6 september op de agenda van het RTO. Op voorhand enkele vragen.

Eerder hebben we dit verzoek wel eens met 5.1.2e besproken. De woning Zijlstraat 7 kan ik herleiden (andere situering bestaande woning), de Mertstraat 4 is de verplaatsing van een bedrijfswoning en 'omzetten' naar een burgerwoning. Ik vind dat een erg lastige (saneren oude bedrijfswoning vind ik eigenlijk onderdeel van herstructureringsopgave). Heeft de tuinder / het PHTB ook de mogelijkheden bekeken om deze woning in te zetten voor de bouw van een bedrijfswoning door een tuinder elders? Dat is mij niet bekend. Gedachte achter deze verplaatsing is het feit dat de woning op de huidige locatie in de weg staat om de ontwikkeling optimaal tot resultaat te laten komen. Was dit niet geweest dan zou verzocht zijn de woning tot sa-vab te bestemmen. Door het herbouwen van Zijlstraat 7 op de nieuwe locatie ontstaat ruimte om de te verplaatsen Mertstraat 4 in te passen in het gebied. Door de verplaatsing is geen sprake meer van een sa-vab en resteert enkel de mogelijkheid van burgerwoning. Dit sluit ons inziens ook beter aan op de directe omgeving en de keus om dit deel tot extensiveringsgebied te laten wijzigen. Bij een eerder verzoek tot verplaatsing van een sa-vab, struikelde dat initiatief op het niet gelegen zijn in bebouwd gebied (althans zo heb ik het begrepen). Aan die voorwaarde lijkt hier wel voldaan te worden. In feite worden er niet 1, maar 2 extra burgerwoningen bijgebouwd. De derde woning zou noodzakelijk zijn om het herstructureringsinitiatief van de grond te krijgen. Deze beleidsmogelijkheid ligt er (grondmobiliteit). Is hiervoor wat meer onderbouwing te geven (noodzaak)? Het heeft te maken met de investeringen die gedaan moeten worden om

de exploitatie van dit gebied daadwerkelijk tot stand te kunnen brengen. 5.1.2e gevraagd dit nader te onderbouwen.

Deze keuzes hoe om te gaan met de landschappelijke inpassing vind ik zelf goed uit te leggen. Is het (nieuwe) bassin voor de nieuwe en de bestaande kas? De groenstrook langs de bestaande kas lijkt door het bestaande bassin heen te lopen (i.v.m. discussies a la DuBe dat bassins te klein zijn gedimensioneerd). **Het bassin dat nu langs de bestaande kas ligt gaat weg tbv de landschappelijke inpassing. Het nieuwe bassin is bedoeld voor bestaand en nieuw en gaat de volledige open ruimte vullen. Tuinder is gewezen op de discrepantie die nog al eens ontstaat tussen "het voldoen aan de eisen van het waterschap voor compensatie" en "het daadwerkelijk benodigde water voor de bedrijfsvoering". En hem is "op het hart gedrukt" dat het bassin niet net dient te voldoen aan de waterschapseisen maar zal moeten voldoen aan de bedrijfsbenodigdheden. Een onderbouwing voor de benodigde omvang is er (nog) niet.**

Gaat 5.1.2e ook arbeidsmigranten huisvesten? Dan moet hij dat nu in zijn initiatief meenemen, zodat wij het plan in zijn geheel kunnen bekijken. Punt is, zoals bekend, dat de kans groot is dat we in een later stadium dan niet meer willen meewerken (huisvesting gelijk meenemen bij nieuwe plannen – ook weer om te voorkomen dat we naderhand discussies krijgen dat er eigenlijk geen plek meer is voor goede huisvesting). **Ik heb begrepen dat er recent een verzoek tot huisvesting is binnengekomen en dat dit voor een volgend RTO-overleg op de agenda staat. Het verzoek is mij (nog) niet bekend. Duidelijk is dat er een behoefte is aan huisvesting dus mee te nemen in de plannen.**

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Strategisch Ontwikkelaar Ruimte
Gemeente Zaltbommel

T: 14 0418 | M: 5.1.2e | E: 5.1.2e@zaltbommel.nl

Aanwezig: maandag, dinsdag (tot 14.00 uur), woensdag, donderdag en vrijdag (tot 14.00 uur)



Bezoekadres:
Hogeweg 11
5301 LB Zaltbommel

Postadres:
Postbus 10.002
5300 DA Zaltbommel

T: 14 0418
E: info@zaltbommel.nl
I: www.zaltbommel.nl

Om u sneller te kunnen helpen, corresponderen wij graag per e-mail met u. Als u ons mailt of digitaal benadert, beantwoorden wij u ook zoveel mogelijk via e-mail. Verandert uw e-mailadres? Geef het aan ons door via info@zaltbommel.nl! Liever op papier? Geen probleem, laat het ons dan even weten.

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

Verzonden: dinsdag 31 augustus 2021 10:15

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@Zaltbommel.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@Zaltbommel.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@zaltbommel.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@gelderland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@ODRivierenland.nl>

Onderwerp: Adviesverzoek ontwikkeling 5.1.2e - Mertstraat Zuilichem

Goedemorgen 5.1.2e

Bij deze het adviesverzoek over de voorgenomen ontwikkeling van 5.1.2e in Zuilichem. Wij zien de reactie van het RTO tegemoet.

5.1.2e en 5.1.2e worden standaard in de cc meegenomen. Deze keer ook 5.1.2e meegenomen aangezien het in formele zin nog om een provinciale bevoegdheid gaat als het plan verder tot ontwikkeling komt. Maar, gezien de aankomende actualisatie van het PIP, zal de definitieve besluitvorming tzt bij de gemeente liggen.

Vragen of toelichting. Bel of mail.

Met vriendelijke groet,



PROJECTBUREAU
HERSTRUCTURERING
TUINBOUW
BOMMELERWAARD

5.1.2e

Ruimtelijk - Juridisch adviseur

T: 5.1.2e

Werkdagen: maandag t/m vrijdag

Hogeweg 11 | Postbus 10.002 | 5300 DA Zaltbommel

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