

MEMO Ontwikkeling Pippel

Bijlagenr.:

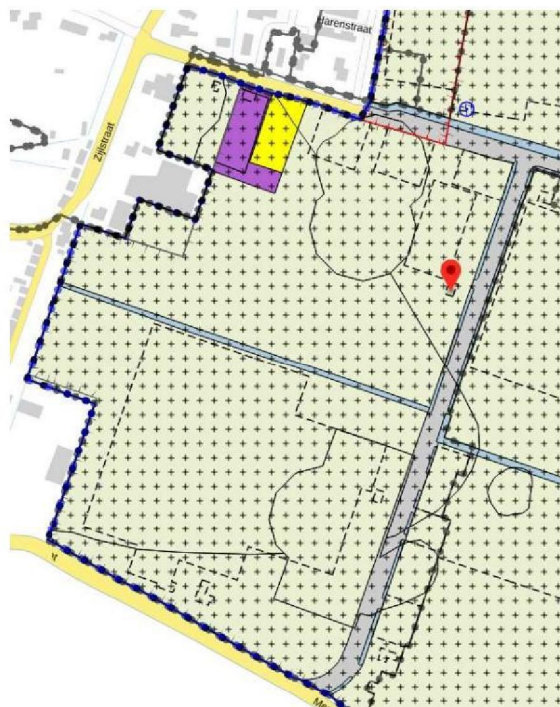
Aan	directeur – PHTB	Van	5.1.2e
CC		Datum	25-8-2021
Betreft	Ontwikkeling Uilkerweg Zuilichem	Project	Aanpassingsplan Mertstraat 4 Zuilichem
Kenmerk		Versie	1

Met deze memo wordt u geïnformeerd over de plannen van Pippel Flowers B.V. (5.1.2e) en bijgestaan door 5.1.2e

Plan

In 2017 heeft 5.1.2e kenbaar gemaakt dat hij het gebied ten noorden van zijn huidige bedrijf aan zijn bedrijf wilde gaan toevoegen. Deze gronden waren op dat moment nog niet in zijn bezit. PHTB heeft zijn plan positief ontvangen en de medewerking inclusief verkoop van PHTB eigendom toegezegd. In het PIP is het gebied hoofdzakelijk als IG opgenomen. Zie onderstaande tekening uit www.ruimtelijkeplannen.nl (afb 1).

Zijn huidige bekende plantekening staat op de w-schijf opgeslagen onder: W:\2. Projecten\5.1.2e\5.1.2e_Mertstraat Zuilichem\verkoop ed 2020\74230_VO-00_200306_5.1.2e.pdf. Een uitsnede is hieronder opgenomen (afb 2)



Afbeelding 1



Afbeelding 2

De plannen omvatten een nieuwe kas van ongeveer 3,9 ha, een nieuwe schuur en de verplaatsing van woningen.

Stand van zaken

In de laatste gesprekken 2020/2021 zijn verbeteringen ten aanzien van de aanpassing van de watergangen, waterbassins, landschappelijke inpassing, aantal woningen en overblijvend tuinbouw gebied besproken. De gesprekken zijn door omstandigheden bij 5.1.2e langere tijd opgeschort. Met zijn adviseur is besproken of 5.1.2e nog steeds de A-watergang langs de westzijde van de Mertstraat zou willen verplaatsen, zodat daar de bestemming 'water' af kan en hij dichterbij de weg zou kunnen bouwen. Daarop is positief geantwoord, waardoor dit betrokken kan worden in het nieuwe waterplan voor Zuilichem (ook nodig voor aanleg fietspad en plan Dutch Berries).

Daarnaast is een verbetering van de landschappelijke inpassing t.o.v. van de in het PIP voorgeschreven inpassing besproken. 5.1.2e denkt namelijk dat hij de grond voor de gewenste landschappelijke inpassing niet kan verwerven.

Datzelfde geldt voor de overige gronden aan de westzijde, die hij niet in zijn ontwerp heeft betrokken. Hiervan is steeds aangegeven dat zijn plannen niet zondermeer de daarop beoogde bestemming onrealiseerbaar mogen maken. Met andere woorden moeten zijn plannen hierover duidelijkheid geven. Uiteraard willen we hierin meedenken.

Als laatste gaat het om de grondprijs van de PHTB-grond. Gaandeweg het proces heeft het PHTB aangegeven dat de grondprijzen dermate zijn gestegen dat ook de verkoopprijs van deze PHTB-grond omhoog moet naar € 5.1.2b per m². Daar is 5.1.2e het niet mee eens en hij wil de grond alleen maar kopen als hij een extra woning mag bouwen.

Aan 5.1.2e is gevraagd om een standpunt in te nemen t.a.v. de landschappelijke inpassing en overblijvende bestemde gronden. 5.1.2e heeft per email hierop geantwoord. Nader duidelijk overleg is nodig om over en weer de verder te nemen stappen duidelijk in beeld te brengen.

Acties

Onderdeel	Actie	Door	Gepland op
Waterhuishouding	Definitief afstemmen dat bestem.wijz in plan 5.1.2e moet zijn opgenomen en welke kosten voor rekening 5.1.2e komen	5.1.2e i.o.m. 5.1.2e	Tijdens spoedig te plannen overleg met 5.1.2e
Landschappelijke inpassing	Definitieve afstemming en vastleggen op de ontwerptekening	5.1.2e	idem
3 ^e woning	Bij gemeente nagaan of 3 ^e woning kan worden toegekend.	5.1.2e via RTO	Eerst volgende RTO
Welke invulling is haalbaar op gronden die 5.1.2e niet in zijn plan wil betrekken	Bij gemeente nagaan of 3 ^e woning kan worden toegekend.	Idem	idem