

Van: 5.1.2e <5.1.2e@fidusadvies.nl>
Verzonden: dinsdag 18 april 2023 12:25
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: pippel

Dag 5.1.2e

Gisteren hebben wij met 5.1.2e de stand van zaken doorgenomen. We hebben geconstateerd dat er op diverse onderdelen overeenstemming is bereikt. Op slechts één punt bestaat echter nog een punt waarover verder gesproken moet worden. Dat betreft de extra woning aan de Zijlstraat. Hierover hebben we al met elkaar berichten gewisseld, maar het is voor de 5.1.2e niet acceptabel dat deze woning nu geen onderdeel van de Anterieure Overeenkomst uitmaakt. Hierover kan ik het volgende zeggen.

Op 16 juli 2021 heeft een overleg plaatsgevonden tussen het PHTB, 5.1.2e en 5.1.2e van Fidus Advies. In dit overleg is aan de orde geweest dat een eerder onderhandelingsresultaat voor het PHTB (verkoop van grond) niet paste binnen het verkoopbeleid van het PHTB, waardoor een hogere grondprijs per m2 op papier moest komen. Ten gevolge van deze hogere grondprijs zou het plan financieel onder druk komen te staan, te meer daar door 5.1.2e 5.1.2e ook al enkele substantiële verbeteringen in de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied zouden worden bewerkstelligd. Dit laatste betreft de verplaatsing van het bassin en de sloop van de bestaande woning aan de Zijlstraat. Als compensatie is toen afgesproken dat aan de Zijlstraat een extra woning mocht worden gebouwd. Aangezien de toevoeging van de extra woning een bevoegdheid is van de gemeente is dit onderdeel ingebracht in het RTO van de gemeente Zaltbommel. Het RTO heeft positief geadviseerd mits de woning ten dienste staat van een goede grondmobiliteit en voorzien wordt van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze voorwaarde is op zich niet ongebruikelijk omdat de toevoeging van een burgerwoning gemotiveerd moet kunnen worden.

Waar het nu om gaat is, dat de toevoeging van de burgerwoning al onderbouwd/gemotiveerd is vanuit de gesprekken die over het plan hebben plaatsgevonden en zijn afgerond op 16 juli 2021. Reeds toen is met elkaar de conclusie getrokken dat de woning nodig was voor de haalbaarheid van het plan, waardoor toen al geconcludeerd is dat de woning ten dienste staat van een goede grondmobiliteit.

Uit de stukken die wij nu toegezonden krijgen en uit de aanvullende mailberichten blijkt nu dat de vervulling van genoemde voorwaarde alsnog zou moeten worden aangetoond, hetgeen haaks staat op de uitkomst van het gesprek van 16 juli 2021. Hiermee wordt voor 5.1.2e een stuk onzekerheid geïntroduceerd, wat voor hem niet acceptabel is. Ook vindt 5.1.2e het zeer teleurstellend dat dit niet gewoon nu geregeld kan worden terwijl hij zijn nek heeft uitgestoken om er een mooi plan van te maken.

Als het gaat om de wijze waarop e.e.a. geregeld kan worden, lijkt het mij de simpelste oplossing om de woning alsnog aan de AO toe te voegen en de gemeente Zaltbommel als bevoegd gezag toe te voegen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e



5.1.2e
Juridisch Adviseur

Stationsweg 28
5301 KH Zaltbommel

5.1.2e

adriebragt@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 gedeponneerd bij de KvK Brabant onder nummer 58108483. Op verzoek wordt hiervan een exemplaar toegezonden.

Van: 5.1.2e <5.1.2e@phtb.nl>
Verzonden: dinsdag 18 april 2023 10:32
Aan: 5.1.2e@fidusadvies.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@phtb.nl>
Onderwerp: RE: 5.1.2e

Goedemorgen 5.1.2e

Ik had ergens verwacht na het weekend de getekende stukken in mijn mailbox te vinden maar dat is nog niet het geval. Voor de verdere planning is het wel gewenst en handig om concrete afspraken te maken;

- Graag ontvangen wij uiterlijk donderdag 20 april voor 10.00 de door 5.1.2e getekende AO en koopovereenkomst.
- Het PHTB zorgt dan voor de ondertekening van de stukken diezelfde dag, waarna afspraak gemaakt kan worden met de notaris voor overdracht zsm
- Alternatief, we maken een afspraak op donderdag 20 april op het gemeentekantoor waarbij alle partijen fysiek aanwezig zijn voor de ondertekening

Horen graag van jullie.
Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,



5.1.2e

5.1.2e

T: 5.1.2e
Werkdagen: dinsdag t/m donderdag

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 14 april 2023 12:28
Aan: 5.1.2e@fidusadvies.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@phtb.nl>
Onderwerp: RE: 5.1.2e

Goedemorgen,

Ik kan het niet "mooier of steviger" maken dan wat er nu op papier staat.

De aandachtspunten als opgenomen in de principe-beoordeling zijn de voorwaarden/uitgangspunten door Zaltbommel meegegeven (aan jullie via PHTB medegedeeld 19 november 2021) onder welke condities zij de ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk achten en medewerking voorzien. Mede gebaseerd op/voortgekomen uit de regels van de provinciale verordening (afd. 2.3).

De (extra) woning vraagt een extra of aanvullende onderbouwing ter verklaring dat dit bijdraagt aan de herstructurering.

Afdeling 2.3 Glastuinbouw

Artikel 2.16 (nieuwvestiging en uitbreiding glastuinbouwbedrijf)

1. Een bestemmingsplan laat nieuwvestiging en uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf met een glasopstand vanaf twee hectare alleen toe binnen een glastuinbouwontwikkelingsgebied.
2. Een bestemmingsplan laat in een glastuinbouwontwikkelingsgebied een andere functie dan glastuinbouw alleen toe als die andere functie bijdraagt aan de herstructurering van de glastuinbouwsector.

Die onderbouwing is nog niet gegeven/uitgewerkt. Duidelijk is wel dat het toevoegen benodigd is en het gevolg is van het in balans krijgen van de exploitatie, vandaar dat de grondmobiliteit is benoemd. Volgens mij zijn jullie bij uitstek de partij die de benodigde balans kan onderbouwen vanuit expertise en betrokkenheid bij het dossier. Het is voor de gemeente vooral van belang dat zij kan verantwoorden waarom een woning wordt toegevoegd. In het uiterste geval kunnen wij (tzt) nog wat inbrengen/toelichten bij de gemeente.

Volgens mij zijn met het telefoontje van **5.1.2e** en de aanvulling hierboven de vragen 2 en 3 uit de mail (bijlage) van gisteren beantwoord/afgewikkeld.

Wat betreft vraag 1. Het bestemmen van de woningen aan de Zijlstraat past niet binnen de wijzigingsvoorwaarden voor nieuwvestiging/uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf. Binnen het PIP zijn wel enkele wijzigingsmogelijkheden opgenomen voor het toevoegen van woonbestemmingen, maar die zijn niet toepasbaar voor de locatie aan de Zijlstraat (o.a. omdat hier (nog) sprake is van intensiveringsgebied). De volgende stap is dan een herziening (gemeenteraad bevoegd).

Met vriendelijke groet,



5.1.2e

5.1.2e

T: **5.1.2e**

Werkdagen: dinsdag t/m donderdag

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

Verzonden: vrijdag 14 april 2023 10:52

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

CC: **5.1.2e** <**5.1.2e** <@phtb.nl>

Onderwerp: **5.1.2e**

Dag **5.1.2e**

Ik heb zojuist met 5.1.2e gesproken over de zaak 5.1.2e

Voor 5.1.2e is het vooral van belang dat er meer zekerheid komt mbt de 2 woningen aan de Zijlstraat.

In de brief is onder 'aandachtspunten' de volgende tekst opgenomen:

"Realiseren van twee woonkavels achter (ten oosten) van de bestaande woonkavel Zijlstraat 7, waarbij een woonkavel is bedoeld voor vervanging van de te slopen woning Zijlstraat 7 en een woonkavel voor een toe te voegen woning mits deze toevoeging ten dienste van een goede grondmobiliteit geschiedt en voorzien wordt van een goede ruimtelijke onderbouwing;"

Ik zou deze tekst graag als volg aangepast zien:

"Realiseren van twee woonkavels achter (ten oosten) van de bestaande woonkavel Zijlstraat 7, waarbij een woonkavel is bedoeld voor vervanging van de te slopen woning Zijlstraat 7 en een woonkavel voor een toe te voegen woning aangezien deze toevoeging ten dienste van een goede grondmobiliteit geschiedt";

Argument:

Op deze wijze wordt erkend dat de derde woning een belangrijk element is voor het slagen van het plan. Verder wordt niet specifiek voor de woning gevraagd om een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit is overbodig omdat straks voor het totale plan een ruimtelijke onderbouwing moet worden opgesteld, waar de woningen een onderdeel van uit maken. Nu lijkt het erop dat er voor deze woning een extra motiveringsplicht geldt. Dat moeten we zien te voorkomen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e



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.