

BESTUURSVOORSTEL

Onderwerp	IG Zuilichem – Pippel Flowers – 5.1.2e
Beslispunten	1. Garantstelling terugkoop 8.000 m ² ad € 5.1.2b m ² 2. Aanbieden woonkavel Uilenvlucht ad k€ 5.1.2b
Beslissingsbevoegd	DB
Portefeuillehouder	
Kerntaak/plandoel	Herstructurering IG Zuilichem
Samenvatting	5.1.2e heeft reeds een lysianthusbedrijf aan de Mertstraat. Hij heeft een lange termijn strategie om de gronden ten noorden daarvan te verwerven om daarop, samen met de gronden ten oosten daarvan, zijn bedrijf in fasen te vernieuwen en de verdrievoudigen. Ten behoeve van het risicovolle verwerven van de daarvoor benodigde gronden heeft 5.1.2e PHTB gevraagd om bijgaande besluiten te nemen om zo de risico's voor hem acceptabel te houden.

1 Aanleiding (inleiding) / bestaand beleid c.q. kader

5.1.2e en 5.1.2e zijn jonge ondernemers aan de Mertstraat. Enkele jaren geleden hebben ze met behulp van de verplaatsingsregeling zich hier (blauw) gevestigd en de chrysantenkwekerij omgebouwd naar Lysianthus. Het bedrijf is succesvol. Ten oosten hiervan (rood) is reeds ruim 4 ha verworven voor toekomstige uitbreiding. Die ruimte is echter te beperkt om tot een toekomstbestendige situatie uit te groeien. Daarom wordt nu ook gepoogd om ten noorden circa 5 ha te verwerven om daarop de blauw gestippelde rechthoek als nieuwe kas te ontwikkelen. De helft daarvan is reeds in bezit van PHTB (geel). Voor het groene perceel wordt besluit ad 1) gevraagd en voor het bruine perceel besluit ad 2).

2 Inhoud voorstel / argumenten pro en contra

- Van dit groene perceel van ruim 1 ha wil de eigenaar (die aan de westkant aan de Zijlstraat woont) 2.000 m² behouden als grond bij zijn woning. De overige 8.000 m² wil hij aan 5.1.2e verkopen. 5.1.2e is bereid om deze aankoop te doen mits PHTB het perceel van hem terug wil kopen ad € 5.1.2b m² voor het geval de beoogde ontwikkeling niet tot stand komt.
- Op dit bruine perceel van ruim 1,3 ha is een (illegale) caravanstalling en een bedrijfswoning gevestigd. PHTB heeft reeds jarenlang contact met de eigenaar maar is nog niet tot overeenstemming kunnen komen omdat diens vraagprijs te hoog is. 5.1.2e denkt met hem tot overeenstemming te kunnen komen als hij een vervangende bouwkaavel voor een burgerwoning aan kan bieden. Hij vraagt PHTB daartoe een aanbod te doen. PHTB wil hem een bouwkaavel van 1.000 m² voor een burgerwoning op Uilenvlucht aanbieden voor k€ 5.1.2b en de te slopen bedrijfswoning aftrekken van het mandje woningbouw.



PHTB stelt voor om aan deze twee verzoeken van 5.1.2e tegemoet te komen onder de volgende voorwaarden:

- Beide besluiten vormen één geheel.
- Als 5.1.2e een beroep doet op besluit 1, dan biedt hij ook het bruine perceel en het reeds verworven deel van het paarse perceel aan voor € 5.1.2b m². Zodat het met het gele stuk één geheel vormt van en voor PHTB.
- Bij het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning waarbij een deel van het gele perceel van PHTB betrokken is, neemt 5.1.2e het gehele gele perceel van PHTB (inclusief de

eventuele ontsluitingen naar de Uilkerweg) tegen de PHTB verkoopstaffel gebaseerd op de totale gekleurde oppervlakte.

3 Consequenties:

- ☒ Communicatie 5.1.2e
- ☒ Civiel/groen/water 5.1.2e
- ☒ Financieel 5.1.2e
- ☒ Juridisch 5.1.2e
- ☒ Planologisch 5.1.2e
- ☒ Account managers 5.1.2e

Toelichting consequenties:

- a) Communicatie: dit is een schoolvoorbeeld van herstructurering in samenwerking met jonge ondernemers. Hierbij past gepaste communicatie in afstemming met 5.1.2e (en HOT die hier – zo als het er nu uitziet – (nog) niet bij betrokken is).
- b) In afstemming met het waterschap is het niet nodig gebleken om de watergang die tussen de noordelijke en zuidelijke helft ligt, noordwestelijk te verleggen als grens tussen de woningen langs de Zijlstraat en Uilkerweg. Hiertoe dient de beoogde afscherming tussen de nieuwe kas en de woningen aangepast te worden ten opzichte van de oorspronkelijke bedoeling. Dit dient ook met de aanwonenden afgestemd te worden.
- c) De beoogde overeenkomst dient in de meerjarenbegroting te worden opgenomen.
- d) Één en ander dient in overeenkomsten (intentie, anterieur, (ver-)koop) te worden vastgelegd.
- e) Één en ander dient met een wijzigingsplan mogelijk gemaakt te worden.
- f) Accountmanager 5.1.2e dient het case-management te vervullen.

4 Risico's

De twee grootste risico's zijn:

- 1) PHTB wordt verplicht het groene, bruine en paarse perceel aan te kopen tegen € 5.1.2b m².
- 2) Exploitatie Uilenvlucht wordt door besluit 2 verlieslatend.

Toelichting maatregelen t.b.v. risico's

Ad 1) Tegenhanger van dit risico is dat bij succesvolle ontwikkeling PHTB het gele perceel met forse winst verkoopt én dat er een schoolvoorbeeld van herstructurering ontstaat. Indien 5.1.2e onverhoopt een beroep doet op besluit 1, dan kan PHTB proberen om het geheel van geel, groen, bruin en paarse percelen tegen kostprijs te verkopen aan HOT.

Ad 2) Mocht met besluit 2 de exploitatie van Uilenvlucht te zijner tijd verlieslatend blijken te worden, dan verzoekt PHTB aan de gemeente Zaltbommel om middels een reparatieplan c.q. projectbesluit een woning aan Uilenvlucht toe te voegen (ruimtelijk is daartoe al voorzien, planologisch nog niet).

5 Vervolgproces en communicatie

Bij instemming door het DB met dit voorstel, zal als eerste een IO met 5.1.2e gesloten worden. Daarin worden ook de reeds eerder gemaakte afspraken over betaalde inzet van PHTB vastgelegd. Gezamenlijk met PHTB en gemeente zal de verwerving van het westelijke deel van het paarse perceel (van 5.1.2e ter hand worden genomen. Aangezien 5.1.2e een tuinbouwbestemd perceel in het IG voor zijn autobedrijf gebruikt, verwachten wij dat het paarse perceel van hem, wat nu nog weiland is, van hem gekocht kan worden als we zijn gebruik van het andere perceel legaliseren. Tevens dient met Uilkerweg 12 (burgerwoning waarvan 5.1.2e het achterste deel wil ruilen voor een naastgelegen stuk van het paarse perceel) en met Uilkerweg 12A (transportbedrijf waarvan 5.1.2e het achterste deel wil verwerven) overeenstemming bereikt te worden. Publieke communicatie (met onder andere de aanwonenden) wordt gestart nadat de verwervingen zijn voltooid.