

# Memorie van Antwoord

inzake de coördinatieprocedure als bedoeld in artikel 3.8 en 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ten behoeve van het bestemmingsplan "Primulastraat 2016" en de omgevingsvergunning voor oprichting en in gebruik hebben van twintig woningen op het perceel Primulastraat 2a.

---

## *Formele aspecten.*

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Primulastraat 2016" en de ontwerp-omgevingsvergunning tot het bouwen van twintig woningen op het perceel Primulastraat 2a hebben, vergezeld van de daarop betrekking hebbende relevante stukken, met ingang van 19 februari tot en met 31 maart 2016 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzage ligging is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen omtrent de ontwerpen van de besluiten naar voren te brengen. Hiervan is melding gemaakt door middel van voorafgaande kennisgeving in de rubriek 'officiële mededelingen' zoals gepubliceerd in het Purmerends Nieuwsblad d.d. 18 februari 2016, alsmede in de editie van de Staatscourant van dezelfde datum. In beide publicaties is verwezen naar de mogelijkheid stukken digitaal te raadplegen via de gemeentelijke website [www.purmerend.nl](http://www.purmerend.nl) en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Hiermee is aan de wettelijke vereisten van openbare kennisgeving en terinzagelegging voldaan.

Naar aanleiding hiervan is één schriftelijke zienswijze ontvangen, geregistreerd onder nummer 1284848, ingediend door tennisvereniging LTC Anonymous. Het schrijven is binnen de daarvoor openstaande termijn via elektronische weg ontvangen. Alvorens inhoudelijk op de zienswijze in te gaan, wordt hieronder eerst algemeen en procesmatig een toelichting gegeven.

## *Algemeen.*

### *Beschrijving project*

Het project behelst de herontwikkeling van het perceel Primulastraat 2a. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 6 maart 2014 dit terrein, waar nu nog het leegstaande gebouw van de voormalige basisschool Het Plankier staat, aangewezen als (voormalige) NIEGG-locatie (Niet In Exploitatie Genomen Gronden). Een kavelpaspoort is in de Vastgoedwinkel geplaatst. Projectontwikkelaar GreenFields TAD B.V. is aangewezen als partij aan wie voor een bepaalde periode een reservering onder voorbehoud gegund wordt. GreenFields heeft daarop een bouwplan voor twintig gelijkvloerse woningen ontwikkeld en daarvoor op 19 oktober 2015 een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ingediend. Aangezien het bouwplan niet past in het vigerende bestemmingsplan, 'De Gors e.o. 2010' is door de ontwikkelaar is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, 'Primulastraat 2016'. GreenFields heeft op 2 september 2015 verzocht om de procedure voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd te behandelen, op grond van artikel 3:30 Wro

### *Locatie*

De NIEGG-locatie Primulastraat 2a bevindt zich in de wijk Gors. Op de huidige locatie staat nog een schoolgebouw waarin tot voor kort de basisschool Het Plankier was gevestigd. Naast de Primulastraat wordt het plangebied begrensd door de Goudenregenstraat, een waterpartij en een strook openbaar groen. Aan de overkant van de waterpartij liggen de tennisbanen van de tennisvereniging.

### *Huidig planologisch regime*

Voor het plangebied geldt tot op het moment van inwerkingtreding van het onderhavige bestemmingsplan het bestemmingsplan De Gors e.o. 2010, vastgesteld op 21 oktober 2010. Het perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Tevens ligt er een dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' op. De bestemming 'Maatschappelijk' staat het bouwen van woningen niet toe. Aangezien het gemeentebestuur de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk gezien wel wenselijk en acceptabel vindt, heeft het gemeentebestuur besloten om planologische medewerking aan het project te verlenen. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

### *Aanvraag omgevingsvergunning*

Initiatiefnemer heeft het bestemmingsplan "Primulastraat 2016" in ontwerp aangeleverd, alsmede een aanvraag om omgevingsvergunning voor oprichting en in gebruik hebben van twintig woningen ingediend. De aanvraag omvat de activiteiten "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" en "bouwwerk bouwen". Initiatiefnemer heeft verzocht de procedures voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd te behandelen.

### *Gemeentelijke coördinatieprocedure*

Om de onderhavige coördinatieprocedure op grond van art. 3.30 Wro ook daadwerkelijk te (kunnen) doorlopen is allereerst vereist dat het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en de bijbehorende onderbouwingen, rapportages en onderzoeken (aangaande de -eventuele- effecten voor de fysieke leefomgeving / het milieu) voldoen aan de relevante wet- en regelgeving. Daarnaast gelden binnen de gemeente Purmerend enkele voorwaarden ingevolge het 'Coördinatiebesluit'<sup>1</sup> en de bijbehorende 'Beleidsregels gemeentelijke coördinatieprocedure art. 3.30 Wet ruimtelijke ordening gemeente Purmerend 2011'.

In dit verband heeft het college vastgesteld<sup>2</sup> dat,

- 1<sup>e</sup>. het ontwerpbestemmingsplan, de vergunningaanvraag en de onderbouwingen, rapportages en onderzoeken, aantonen dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit het coördinatiebesluit en de bijbehorende beleidsregels;
- 2<sup>e</sup>. het (ontwerp)bestemmingsplan, incl. bijbehorende stukken, voldoet aan de daaraan te stellen inhoudelijke en (wets-)technische vereisten en dat vaststelling door de gemeenteraad zal bijdragen aan een goede ruimtelijke ordening;
- 3<sup>e</sup>. de aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de geldende (bouw- en milieu) regelgeving en dat verlening van de gevraagde omgevingsvergunning mogelijk is.

Vervolgens is, gedurende de hiervoor genoemde periode van terinzagelegging, eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen omtrent de ontwerpen van de besluiten naar voren te brengen.

Gelet op al het vorenstaande is het gemeentebestuur van mening dat met het gevolgde proces sprake is van een zorgvuldige voorbereiding.

### **Zienswijze.**

De tennisvereniging heeft een aantal zorgen geuit ten aanzien van de nieuwe woningen.

---

<sup>1</sup> besluit gemeenteraad d.d. 29 september 2011 tot 'Aanwijzen van categorieën van gevallen o.g.v. artikel 3.30 lid 1' (coördinatiebesluit) en vaststellen van de 'Beleidsregels gemeentelijke coördinatieprocedure art. 3.30 Wet ruimtelijke ordening gemeente Purmerend 2011' (Gem. blad 16 okt. 2011, nr. B8)

<sup>2</sup> B&W-besluit d.d. 16 februari 2016 (reg.nr. 1243708), "Start gecoördineerde procedure omgevingsvergunning en bestemmingsplan Primulastraat 2016"

1. Er is geen analyse gemaakt van de mogelijke lichthinder. De te bouwen woningen komen te dicht op het tenniscomplex te staan. De nieuwe bewoners kunnen mogelijk last hebben van de verlichting van het tennisveld en hierover een klacht indienen. Het wordt van belang geacht dat onderzoek wordt gedaan naar de mogelijke lichthinder en de mate waarin de verlichting de nieuwe woningen zal gaan aanschijnen.

Reactie:

Initiatiefnemer heeft een lichthinderonderzoek uitgevoerd, dit is als bijlage A bij deze memorie van antwoord gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de lichthinder ruim binnen de normen valt en dat er op dat punt geen hinder voor de toekomstige bewoners te verwachten is.

2. Uit het geluidsonderzoek blijkt dat op piekdagen de geluidsnormen kunnen worden overschreden. Gevraagd wordt hoe de gemeente waarborgt dat de tennisvereniging ook op deze piekdagen haar activiteiten kan voortzetten.

Reactie:

Deze vraag bevreemdt het gemeentebestuur. In het geluidsonderzoek dat indiener aanhaalt<sup>3</sup>, staat op pagina 14 letterlijk: *“De berekende geluidniveaus vanwege het Activiteitenbesluit voldoen (ruimschoots) aan de grenswaarden waar het tennispark aan moert [sic] voldoen. Als zodanig zal de realisatie van de nieuwe woningen aan de Primulastraat geen belemmeringen geven aan de activiteiten van de tennisvereniging”*. Op pagina 15 staat daarnaast geschreven: *“De kans op geluidhinder is minimaal. Tijdens drukke dagen (toernooien en weekendcompetities) zal er sprake zijn van een verhoogd geluidniveau maar de verwachting is dat ook op deze dagen de hinder beperkt zal zijn”*. Het gemeentebestuur acht het hiermee voldoende verzekerd dat de geluidhinder dermate beperkt zal zijn dat de bewoners van de nieuwe woningen hier weinig tot geen last van zullen hebben.

3. De woningen komen zeer dicht op de tennisbanen te staan. Een visuele afscherming is gewenst.

Reactie:

Het gemeentebestuur wil beginnen met opmerken dat zij niet goed inziet waarom het voor de indiener van de zienswijze bezwaarlijk is als de bewoners van de nieuwe woningen zicht hebben op de tennisbanen. Indiener spreekt in haar zienswijze van *“een zekere (ongewenste) interactie”* tussen de bewoners van de woningen en bezoekers van de tennisvereniging. Het is het gemeentebestuur onduidelijk wat hiermee wordt bedoeld. Als de bewoners van de nieuwe woningen inderdaad last zouden hebben van het zicht op de tennisbanen, staat het hen vrij om in hun eigen tuin een erfafscheiding te plaatsen.

Wat hiervan verder ook zij: initiatiefnemer heeft toegezegd dat zij financieel wil meewerken aan het realiseren van een extra groenvoorziening zodat het directe contact tussen publiek en bewoners niet meer mogelijk is. Verwezen wordt naar de brief van 29 april jl. die van initiatiefnemer ontvangen is. Deze brief is als bijlage B aan deze memorie van antwoord gevoegd.

4. Als er klachten over geluids- of lichthinder bij de gemeente binnenkomen, wenst indiener dat deze de klachten af zal wijzen als dit de normale uitvoering van de bedrijfsactiviteiten van de tennisvereniging betreffen. De gemeente moet daarnaast waarborgen dat eventuele maatregelen als gevolg van klachten niet voor rekening van de tennisvereniging komen.

---

<sup>3</sup> Akoestisch Onderzoek V1.0 naar de geluidniveaus vanwege tennisbanen op bouwplan Primulastraat  
Primulastraat 1-20 1441 HB Purmerend, 6 juli 2015

### Reactie:

De gemeente kan niet op voorhand uitspreken hoe met eventuele toekomstige klachten omgegaan zal worden. Mochten er klachten ingediend worden, dan zal daar op dat moment worden besloten hoe daar op wordt gereageerd, rekening houdend met geldend beleid en geldende wetgeving. Het enige wat in deze fase gedaan kan worden is de kans op overlast – en dus klachten – zoveel mogelijk te verkleinen. Het gemeentebestuur is van mening dat dat, mede met de genoemde aanvullende onderlinge afspraken, is bereikt.

### **Conclusie**

Gelet op al het vorenstaande is en blijft het gemeentebestuur van mening dat de geplande ontwikkeling ruimtelijk en planologisch inpasbaar is. De zienswijze van reclamant leidt niet tot wijzigingen. De gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Primulastraat 2016" draagt bij aan een goede ruimtelijke ordening.