

Green Fields TAD B.V.

Trade, Advice and Development of real estate

College van B. en W. van de gemeente Purmerend,
Purmersteenweg 42,
1441 DM Purmerend

Betreft: Primulastraat herontwikkeling voormalige school Het Plankier
Datum: Lelystad, 29 april 2016
Kopie: LTC Anonymus

Geacht College,

Door middel van deze brief willen wij u nader informeren betreffende de herontwikkeling van de voormalige obs Het Plankier. De informatie betreft met name de communicatie naar de omwonenden en tennisvereniging LTC Anonymus, als voorbereiding op de wijziging van het bestemmingsplan.

Medio 2014 is GreenFields TAD geselecteerd om de herontwikkeling van de voormalige obs naar een woningbouwbestemming mogelijk te maken. Deze selectie heeft plaatsgevonden op basis van een tweetal concepten zoals deze door GreenFields TAD waren opgesteld. De verdere uitwerking van de plannen en ook de contracten met de gemeente staan overigens op naam van GreenPrimula. Dit is een speciaal voor het plan opgerichte entiteit en deze valt onder dezelfde holding als GreenFields TAD.

In oktober 2014 zijn deze concepten tijdens een informatieavond, in aanwezigheid van wethouder Krieger, gecommuniceerd met de buurtbewoners. De buurtbewoners konden hun zienswijzen kenbaar maken en tevens een voorkeur uitspreken voor één van de plannen. Vrijwel unaniem is er gekozen voor het concept bestaande uit enkel éénlaagse woningen. Ook zijn er aanvullende suggesties gedaan om parkeeroverlast te voorkomen en het weglaten van een openbaar pad langs de waterpartij.

Na de informatieavond is het gekozen conceptplan verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp. Op 9 juni 2015 waren de omwonenden wederom uitgenodigd voor een informatieavond. De reacties op het plan waren bijzonder positief. Men was met name te spreken dat de keuze van het éénlaagse concept was gevolgd en de goede zienswijzen in het plan waren verwerkt.

Medio februari 2016 was het plan, de benodigde onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing zover uitgewerkt tot een ontwerp bestemmingsplan zodanig dat dit ter inzage kon worden gelegd. Door middel van een korte brief zijn de omwonenden hierover geïnformeerd en tegelijk gewezen op de mogelijke overlast ten gevolge van het kappen van de bomen.

De communicatie met de omwonenden is bijzonder plezierig verlopen en is als zeer nuttig ervaren. Na het einde van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn er door de buurtbewoners ook geen zienswijzen ingebracht.

Aangezien tennisvereniging LTC Anonymus een recreatieve functie heeft is mede als basis voor de ruimtelijke onderbouwing, onderzocht of er in de toekomst enig vorm van overlast voor de nieuwe woningen zou kunnen ontstaan. De overlast zou kunnen bestaan uit geluidhinder. Naast een aantal andere zaken is dit punt onderzocht. De rapportage die hiervoor is opgesteld geeft aan dat de geluidshinder binnen de gestelde normen blijft en er op dit vlak sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voor eventuele lichthinder was geen aanleiding om nader onderzoek te doen.

Green Fields TAD B.V.

Trade, Advice and Development of real estate

Naast de uitnodigingen voor de informatieavonden is op eigen initiatief, een aanvullend overleg geweest met de tennisvereniging om het bestemmingsplan incl. de rapportages verder toe te lichten.

De tennisvereniging heeft aan het einde van de termijn voor de ter inzagelegging een zienswijze ingediend met als belangrijkste onderwerpen "geluid-, licht- en zichthinder" met daarbij de aanvulling dat men vreest dat eventuele bezwaren van de nieuwe bewoners eventueel een beperking voor het toekomstig functioneren zou kunnen betekenen. De tennisvereniging heeft op zich geen bezwaren dat er woningen worden gerealiseerd.

Naar aanleiding van de zienswijze is er tweemaal een vervolgoverleg geweest. De laatste keer heeft dit plaatsgevonden in het bijzijn van de gemeente. Van dit overleg zijn notulen gemaakt. Zie hiervoor de bijlage. Belangrijkste punt van dit overleg is wellicht de conclusie dat de geluidsoverlast binnen de normen valt. De zogenaamde zichthinder inhoudende een mogelijk ongewenste interactie tussen publiek en bewoners is geen item waar normen over zijn opgesteld en waar bezwaar tegen kan worden gemaakt. GreenPrimula heeft echter 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. Deze groenvoorziening kan wat GreenPrimula betreft ook bestaan uit een schutting zodat ook een extra reductie van geluid en lichtreflectie kan worden gerealiseerd.

Voor wat betreft de lichthinder is verder afgesproken dat er een extra onderzoek zal komen om te bepalen of er sprake is van lichthinder voor de nieuwe bewoners. Indien dit het geval zal zijn dan is vastgelegd dat GreenPrimula maatregelen zal treffen om de hinder op te heffen in de vorm van afscherpende kappen of anderszins.

Klachten van nieuwe bewoners zullen in de toekomst hoogstwaarschijnlijk binnenkomen bij de Gemeente. De Gemeente heeft aangegeven dat klachten zullen worden afgewezen aangezien de geldende normen in het bestemmingsplan zijn gerespecteerd en er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouw. Vanzelfsprekend moet de tennisvereniging dan wel functioneren binnen de regels van haar vergunning(en).

Om de nieuwe bewoners al enige bekendheid te laten verkrijgen met de tennisvereniging is afgesproken dat de informatiebijeenkomsten zullen worden gehouden in het clubhuis van LTC Anonymus. Vanzelfsprekend heeft de makelaar ook de kopers geïnformeerd over de nabijheid van de tennisvereniging.

Op 28 april 2016 heeft er een lichthinderonderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek bleek dat de lichthinder (ver) binnen de normen valt en er geen hinder is (conform de richtlijnen van de NSVV) voor de toekomstige bewoners. Er hoeven daarom geen extra maatregelen te worden getroffen.

De o.i. goede communicatie met omwonenden heeft ervoor gezorgd dat er geen zienswijzen van bewoners zijn gekomen. De in bijzonder goede sfeer verlopen gesprekken met LTC Anonymus en de daarbij opgestelde afspraken maken het mogelijk dat de tennisvereniging zonder nadere aanpassingen haar activiteiten kan voortzetten.

Wij zijn van mening en bij deze vragen wij hier ook om, dat vaststelling door de Raad van het ontwerp bestemmingsplan een terechte en goede afronding is van het ontwikkeltraject om 20 (reeds verkochte) woningen te realiseren op de locatie van de voormalige school Het Plankier.

Hoogachtend,

Cor Mooij

GreenFields TAD B.V. / GreenPrimula B.V.

Bijlage: Notulen overleg LTC Anonymus d.d. 21 april 2016

Kopie: LTC Anonymus Hr. Paul Melijn