

Aan het College van Burgemeester
en Wethouders van de gemeente Beemster
Postbus 7
1462 ZG MIDDENBEEEMSTER

Stationsstraat 23
4001 CD TIEL
T (0344) 61 00 77
I www.zondag.nl
E zondag@zondag.nl

IBAN NL16ABNA0597018782
BIC ABNANL2A
BTW nr. NL 003342748B01
KvK Utrecht 30064681

Tiel 14 februari 2020
Onderwerp Tijdelijk schoolgebouw in gebiedsontwikkeling
De Nieuwe Tuinderij Oost

Ons kenmerk W7.8220_BB/mw

Uw kenmerk

Geacht College,

Recent hebben wij vernomen dat in de raadsvergadering van dinsdag 11 februari 2020 is besloten om de tijdelijke huisvesting van een schoolgebouw een plaats te geven binnen de gebiedsontwikkeling *De Nieuwe Tuinderij Oost* en niet op een andere plek binnen uw gemeentegrenzen.

Zoals u weet hebben wij als projectontwikkelaar een ontwikkelclaim van 63 woningen in gebiedsontwikkeling *De nieuwe Tuinderij Oost*. Eind 2019 hebben wij overleg gevoerd met De Beemster Compagnie over de nog te ontwikkelen woningen en een eventueel te plaatsen tijdelijk schoolgebouw. Wij hebben actief meegedacht over de meest geëigende locatie voor het tijdelijke schoolgebouw. In uw ontwerpbesluit van 11 februari spreekt u over de twee mogelijke locaties als "in het rode kader" (hierna: "*Rood*") en "in het blauwe kader" (hierna: "*Blauw*").

In het kader van bereikbaarheid en veiligheid, tijdens de realisatiefase van de door ons ontwikkelde woningen, hebben wij gemeld aan De Beemster Compagnie dat een tijdelijk schoolgebouw op de locatie *Rood* een zéér onwenselijke keuze is. Wij hebben beargumenteerd dat de locatie *Blauw* (de driehoek) tussen de Purmerenderweg en De Drie Merenweg zich het beste leent voor een tijdelijk schoolgebouw in verband met de hiervoor benoemde redenen.

Naar aanleiding van onze gesprekken met De Beemster Compagnie zijn wij telefonisch benaderd door uw collega, mevrouw Bonsang, om van ons te vernemen hoe wij aankijken tegen de plaatsing van een tijdelijk schoolgebouw in het plangebied in combinatie met de verkoop en realisatie van woningen. Wij hebben haar telefonisch toegelicht dat, indien het tijdelijke schoolgebouw niet elders in uw gemeente kan worden gerealiseerd, de meest verstandige keuze, in het kader van de bereikbaarheid en veiligheid, is om het tijdelijke schoolgebouw op locatie *Blauw* een plaats te geven.

Tijdens onze gesprekken en contractafroning met De Beemster Compagnie in december 2019 is ook gesproken over de beoogde planning voor de verkoop en realisatie van het woonprogramma. Wij zijn al vergevorderd met de uitontwikkeling van onze 63 woningen. Op dit moment werken wij toe naar een start verkoop van Fase

Tiel 14 februari 2020

ons kenmerk W7.8220_BB/mw

blad 2

3a (locatie *Rood*) in april van dit jaar. De plannen zijn inmiddels al behandeld in de commissie Welstand en worden op dit moment afgerond in afstemming met de relevante opmerkingen van de commissie Welstand. De werkzaamheden om de locatie bouwrijp te maken zullen binnenkort moeten worden opgestart, zoals afgesproken met De Beemster Compagnie.

De geschiedenis leert dat aanpassing van de ruimtelijke ordening voor *De Nieuwe Tuinderij Oost* niet zonder slag of stoot gaat en wij verwachten dat er tegen het besluit van 11 februari 2020 door belanghebbenden en omwonenden bezwaar zal worden gemaakt en dat bezwaarmakers tot de hoogste rechter zullen gaan in hun bezwaarprocedure. De keuze voor een tijdelijk schoolgebouw op de locatie *Blaauw* zorgt ervoor dat de woningbouw in fase 3a en 3b door kan gaan los van de eventuele bezwaarprocedures door belanghebbenden.


Naast de voorgaande aandachtspunten willen wij u ook in overweging geven dat het plaatsen van een tijdelijk schoolgebouw op de locatie *Rood* aanzienlijk meer negatieve financiële consequenties heeft voor de grondexploitatie (door lagere vrij-op-naam prijzen en daarmee lagere grondprijzen rondom het tijdelijke schoolgebouw) van De Beemster Compagnie, dan de keuze voor een tijdelijk schoolgebouw op de locatie *Blaauw*. De keuze voor de locatie *Rood* zal mogelijk ook negatieve invloed hebben op onze opstalexploitatie waar wij in dat geval graag met u en/of De Beemster Compagnie over in gesprek zullen treden.

Wij hebben uiteraard begrip voor de publieke taken van een gemeente en de noodzaak om goede onderwijsvoorzieningen te kunnen aanbieden aan de inwoners van uw gemeente. Wij verzoeken u echter dringend om te kiezen voor de locatie *Blaauw*, de driehoek tussen de Purmerenderweg en De Drie Merenweg. Die keuze laat u uitvoering geven aan uw publiekrechtelijke taak en geeft ons de beste, meest veilige, mogelijkheid om onze woningbouwopgave voorspoedig in te vullen.

Wij zijn graag bereid onze standpunten toe te lichten in een persoonlijk gesprek.

Graag vernemen wij op korte termijn van u, zodat wij onze processen ten aanzien van verkoop en realisatie voortvarend door kunnen zetten nu de vraag naar woningen zo hoog en urgent is.

Hoogachtend,
Zondag Ontwikkeling B.V.



ir. B. (Bob) Bax
Senior Ontwikkelingsmanager

cc De Beemster Compagnie – De heer M. Hemmer

Aan het College van Burgemeester
en Wethouders van de gemeente Beemster
Postbus 7
1462 ZG MIDDENBEEMSTER

Stationsstraat 23
4001 CD TIEL
T (0344) 61 00 77
I www.zondag.nl
E zondag@zondag.nl

IBAN NL16ABNA0597018782
BIC ABNANL2A
BTW nr. NL 003342748B01
KvK Utrecht 30064681

Tiel 29 mei 2020
Onderwerp Tijdelijk schoolgebouw in gebiedsontwikkeling
De Nieuwe Tuinderij Oost

Ons kenmerk W22.2620_BB/mw
Uw kenmerk 1505944

Geachte College,

In vervolg op onze brief van 14 februari jl., zie bijlage, en naar aanleiding van ons recent telefonisch contact met uw collega, mevrouw A.C. Bonsang, geven wij graag nogmaals onze mening over de tijdelijke huisvesting van een schoolgebouw in uw gemeente, mogelijk op onze woningbouwlocatie.

Na verzending van onze brief en ontvangst van uw brief (d.d. 11 maart 2020) hebben wij begrepen dat u inmiddels een derde locatie op het oog heeft als mogelijke plek voor de tijdelijke huisvesting van een schoolgebouw. Wij juichen het toevoegen van deze derde locatie uiteraard toe, mede omdat wij, zoals wij in onze vorige brief duidelijk hebben aangegeven, een tijdelijk schoolgebouw in ons plangebied in De Nieuwe Tuinderij Oost zeer onwenselijk achten. Zowel vanuit de bereikbaarheid van de locatie, de veiligheid van o.a. de schoolgaande kinderen als ook het economisch oogpunt van de gemeente en Zondag Ontwikkeling B.V.

Ten aanzien van de laatste punt willen wij u meegeven dat het wat ons betreft onvoorstelbaar is dat het noordelijke deel van de wijk wordt ontwikkeld, verkocht en gebouwd indien daar een tijdelijk schoolgebouw wordt geplaatst. De duur van de huisvesting van het tijdelijk schoolgebouw wordt nu naar ons gecommuniceerd als zijnde acht jaar. Met de benodigde aanlooptijd voor de realisatie, een periode voor verwijderen van de tijdelijke huisvesting en om ons project weer op te starten verschuift de verkoop van ons plandeel dan met ca. 10 jaar. Dit is voor ons onacceptabel gezien de contractvorming met De Beemster Compagnie VOF (DBC), waarin u 50% vennoot bent. Indien de gemeente kiest voor huisvesting van een tijdelijk schoolgebouw op de noordelijke locatie in De Nieuwe Tuinderij Oost, dan zullen wij ons daar juridisch tegen verweren en zullen wij de gemeente en DBC aansprakelijk stellen voor de (bedrijfseconomische) gevolgen.

Tiel 29 mei 2020

ons kenmerk W22.2620_BB/mw

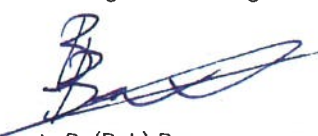
blad 2

Eind 2019 hebben wij ons zeer medewerkend opgesteld toen in zeer korte tijd van ons werd verlangd om tot contractafroning te komen voor ons plandeel en onze grondpositie in het gebied te leveren aan DBC. Die medewerking was noodzakelijk om afspraken die DBC, zonder ons medeweten of onze betrokkenheid, was aangegaan met een corporatie tot uitvoering te kunnen brengen binnen de contractueel gestelde termijn. Ten tijde van deze contractafroning is de tijdelijke huisvesting van een schoolgebouw in ons plandeel niet ter sprake gebracht. Wij hebben destijds afgesproken dat de gronden zo snel mogelijk bouw- en woonrijp zouden worden gemaakt om te kunnen leveren aan ons. Het zou nu toch wel erg betreurenswaardig zijn als onze voortvarende medewerking en ons vertrouwen wordt beschaamd door de spoedige ontwikkeling, verkoop en realisatie van ons plandeel plots te verhinderen.

Wij hebben op uw verzoek onze verkoop al verschoven van april 2020 naar, op zijn vroegst, (midden) juli 2020. Deze niet door ons gewenste verschuiving heeft als gevolg dat het prijspeil van de prijsaanbieding van de beoogde aannemer niet kan worden bestendigd en wij extra kosten moeten reserveren voor de gestegen bouwkosten.

Wij benadrukken nogmaals dat wij alle begrip hebben voor de publiekrechtelijke taken van een gemeente en dus niet ten principale tegen huisvesting van een tijdelijke schoolgebouw zijn. Wij zijn echter ten strengste tegen het huisvesten van een tijdelijk schoolgebouw in de noordelijke optie van het plangebied en geven de voorkeur aan plaatsing in de zuidelijke optie, maar voor ons ligt de absolute voorkeur bij plaatsing van het tijdelijke schoolgebouw buiten De Nieuwe Tuinderij Oost, zodat wij onze contractuele afspraken wederzijds kunnen nakomen.

Hoogachtend,
Zondag Ontwikkeling B.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B. Bax', is written over a horizontal line.

ir. B. (Bob) Bax
Senior Ontwikkelingsmanager

bijl.: kopie brief d.d. 14 februari 2020 aan het College van Burgemeester en Wethouders