

## **Raadsvoorstel**

Raadsvergadering d.d. : woensdag 4 maart 2015  
Raadsvoorstelnummer : RV 15.006  
Portefeuillehouder : Mw. M. Sanderse  
Datum raadsverzending : donderdag 5 februari 2015  
Voorronde : 18 februari 2015

---

## **Voorstel**

Vaststellen PID Project Borgronden

---

### **Aan de raad,**

#### **1. Onderwerp**

Project Borgronden

#### **2. Beslispunten**

*2.1 Instemmen met PID Project Borgronden*

*2.2 Vaststellen van de randvoorwaarde bovenwijkse verevening voor de aanleg van de benodigde voorzieningen*

#### **3. Inleiding**

De Borgronden zijn de gronden gelegen tussen het Componistenkwartier en de A1. Deze gronden zijn in particulier bezit en kennen 14 verschillende grondeigenaren.

Tussen 2003 en 2011, na vaststelling van de Structuurvisie Naarden 2003, bestonden er plannen om de sportvelden gelegen aan de Amersfoortsestraatweg te verhuizen naar de Borgronden en woningbouw te ontwikkelen op de locatie van de sportvelden. Het coalitieakkoord van 2011 heeft deze ontwikkeling een halt toegeroepen. De sportvelden zijn inmiddels geoptimaliseerd en voorzien van een groot aantal kunstgrasvelden.

De locatie Borgronden werd hiermee één van de locaties in Naarden waar woningbouw mogelijk is. In maart 2014 stelde uw raad de structuurvisie Naarden-Bussum 2040 vast. Hierin is wederom vastgelegd dat de Borgronden zijn bestemd voor woningbouw. Het vaststellen van deze structuurvisie was een startsein voor een aantal particuliere eigenaren om gezamenlijk dan wel afzonderlijk plannen te gaan maken voor het tot ontwikkeling brengen van de Borgronden met woningbouw. De plannen en voornemens om daadwerkelijk te willen gaan ontwikkelen krijgen een steeds vastere vorm. De tijd is daarom nu rijp om het project vanuit de gemeente Naarden op te gaan starten en de randvoorwaarden om te komen tot uiteindelijk één Stedenbouwkundig Programma van eisen en één bestemmingsplan vast te gaan leggen.

#### **4. Beoogd effect**

Invulling geven aan de realisatie van de woningbouwdoelstelling uit de structuurvisie, de regionale bouwopgave en de provinciale woningbouw monitor door particuliere ontwikkelingen waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld te participeren.

## **Wat is de bijdrage aan het welbevinden van de Naardense samenleving?**

Toevoeging van woningen in het middeldure segment waar in Naarden een (grote) behoefte aan is. Doordat er voor het kunnen ontwikkelen van de woningen onder andere een geluidswal noodzakelijk is zal het leefklimaat voor de aanpalende wijk hierdoor tevens verbeteren.

## **5. Argumenten**

### *5.1 Met het PID stelt u de kaders vast voor het project en kan het college starten met het project*

Door op dit moment, bij de start, de kaders voor het project vast te leggen stuurt uw raad het project vanaf het eerste begin. Het eerste en belangrijkste kader heeft u reeds vastgelegd bij de vaststelling van de structuurvisie in maart 2014. Op dat moment is officieel vastgelegd dat de Borgronden zijn bedoeld voor woningbouw. De structuurvisie bouwt voort op eerder vastgelegde beleidsuitgangspunten. Zo is ondermeer de lokale woonvisie waarin de woningbouwtypologie voor de gemeentelijk ontwikkellocaties is bepaald, van kracht. Dit houdt in dat maximaal wordt ingezet op het realiseren van woningen in het middeldure segment. De Borgronden sluiten aan, aan het Componistenkwartier. De bebouwingsdichtheid in deze wijk is een referentie voor de Borgronden. In deze wijk bevinden zich woningen in het dure segment met een bebouwingsdichtheid van 20 tot 25 woningen per hectare. Door de inzet op het middeldure segment is een iets grotere bebouwingsdichtheid, 25 tot 30 woningen per hectare hiervan een logisch gevolg.

### *5.2 opstart effect Structuurvisie*

Het vaststellen van de structuurvisie Naarden-Bussum 2014 had een vliegwielen effect op een aantal grondeigenaren. Doordat hierin is opgenomen dat de Borgronden voor woningbouw zijn bestemd hebben zij de vaststelling van de structuurvisie opgevat als startpunt voor hun planvorming. Met een aantal van hen zijn inmiddels verkennende gesprekken gevoerd en is uiteen gezet wat het voornemen van de gemeente Naarden met deze gronden is, namelijk een nadrukkelijk accent op het middeldure segment, een goede verkeersontsluiting, voldoen aan de vigerende milieuwetgeving en bovenwijkse verevening voor de aan te leggen voorzieningen. Hiermee wordt bedoeld dat de aanleg van de benodigde infrastructuur en voorzieningen als gevolg van de milieueisen voor het gebied door de grondeigenaren middels een verdeelsleutel zal moeten worden bekostigd. Tevens is te verstaan gegeven dat de Naardense wijze van projectmatig werken inclusief het doorlopen van een participatieproces een vereiste is.

### *5.3 waarde van Naarden mee nemen de fusie in*

De Borgronden is de grootste van de Naardense ontwikkellocaties. Het is van belang dit project op te starten zodat de doelstelling van de gemeente Naarden met deze locatie, welke ook van belang is voor de nieuwe gemeente, wordt geborgd. Op deze wijze nemen we de waarde van de Borgronden mee naar de nieuwe gemeente.

### *5.4 De Borgronden worden ontwikkeld door derden. Kosten zullen door hen gedragen moeten worden*

De Borgronden zijn in eigendom bij nu nog een 14 tal particuliere grondeigenaren. Het tot ontwikkeling brengen van deze gronden zal dan ook volledig voor hun rekening komen. Omdat een aantal voorzieningen, zoals bijvoorbeeld het aanleggen van de benodigde infrastructuur/ontsluiting en het voldoen aan de milieu wetgeving een gezamenlijk te dragen noodzakelijk onderdeel van het project vormt, zal hiervoor bovenwijkse verevening, middels een nader te bepalen verdeelsleutel, noodzakelijk zijn. De gemeente Naarden zal hierin een regierol voeren om op deze wijze het realiseren van deze voorzieningen zeker te stellen. Met de afzonderlijke eigenaren zullen hiervoor in eerste instantie intentieovereenkomsten en te zijner tijd anterieure overeenkomsten worden gesloten. De anterieure overkomsten vormen later de economische onderbouwing voor het bestemmingsplan.

**Resumé** De kaders voor het project Borgronden zijn:

- Realisatie van woningbouw
- Maximale inzet op het middeldure segment
- Een bebouwingsdichtheid van 25 tot 30 woningen per hectare
- Bovenwijkse verevening voor de benodigde voorzieningen
- Toepassing van de Naardense wijze van projectmatig werken inclusief inzet van een participatieproces
- Projectkosten, waar de kosten van het participatieproces deel van uit maken worden gedragen door de grondeigenaren.

### **Welke mensen/groepen hebben profijt van dit voorstel?**

Voor bewoners van een woning in het goedkope segment wordt het mogelijk gemaakt om een stap te kunnen maken in hun wooncarrière en daardoor indirect voor starters om hun wooncarrière te kunnen starten.

## **6. Houd rekening met**

### *6.1 voldoen aan milieu eisen*

Vanwege de ligging naast de A1 is voor het gebied het voldoen aan de milieueisen, geluid, fijnstof, bodem, externe veiligheid, flora en fauna, een belangrijk uitgangspunt. Nadere onderzoeken zullen de vereisten hiervoor in detail inzichtelijk maken.

### *6.2 de invloed van de milieuvergunning van Givaudan*

De component geuremissie uit de vigerende provinciale milieuvergunning voor Givaudan kent een geurcirkel, een cirkel waarbinnen geen woningbouw mag plaatsvinden als gevolg van optredende geurhinder van een bepaalde inrichting, die de volledige Borgronden bestrijkt. Woningbouw op de Borgronden is als gevolg daarvan nu niet mogelijk. Givaudan en de provincie werken samen aan een revisie van deze milieuvergunning. Dit jaar verwacht men nodig te hebben om het eens te kunnen worden over de te hanteren best beschikbare techniek voor Givaudan om de geuremissie tot een minimum te beperken. Deze zal daarna worden getoetst aan het nieuwe stringentere Provinciale milieubeleid. In 2016 zal naar verwachting de nieuwe geurcirkel bekend zijn. En dus ook of de Borgronden geheel of gedeeltelijk bebouwd kunnen worden.

### *6.3 Tijdsplan aanvraag nieuwe milieuvergunning Givaudan*

Het tijdsplan dat de gemeente voor ogen heeft loopt niet in lijn met die van de revisie van de milieuvergunning. Om sec de randvoorwaarden voor het op te stellen Stedenbouwkundig Programma van Eisen te kunnen vaststellen is deze vergunning echter geen vereiste. Blijkt dat de nieuwe geurcirkel bebouwing van de Borgronden geheel of gedeeltelijk toe laat dan kan als de randvoorwaarden zijn vastgesteld direct verder gegaan worden met het te doorlopen proces en gaat er geen tijd verloren. Dit is wel het geval is als we wachten op het door Givaudan te doorlopen proces ten aanzien van de revisie van de milieuvergunning. Als de nieuwe geurcirkel geen woningbouw toelaat is het proces voor niets doorlopen. Omdat de projectkosten door derden worden gedragen loopt de gemeente Naarden geen financieel risico.

### *6.4 Een goede ontsluiting van het gebied*

Een verkeersonderzoek en daaruit voortvloeiend verkeersplan is noodzakelijk. Dit onderdeel zal een van de onderwerpen zijn in het te voeren participatieproces.

### *6.5 De historische context van het gebied*

In de structuurvisie Naarden-Bussum 2040 is deze context uiteen gezet.

## **7. Middelenparagraaf en risico's**

nvt

## **8. Communicatie- en participatieparagraaf**

Na het vaststellen van de PID zal een participatieplan worden opgesteld.

## **9. Uitvoering/tijdsplan en evaluatie**

Zie PID

### **Welke mensen/organisaties doen mee bij de uitvoering van dit voorstel en wat is hun rol?**

Een eerste opzet is opgenomen in de PID. Dit wordt uitgewerkt in het op te stellen participatieplan

## **10. Functie raad**

Aan de raad wordt dit voorstel ter besluitvorming en in het kader van haar kaderstellende functie aangeboden.

## **11. Voorgesteld**

Zie beslispunten.

De raad van de gemeente Naarden;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders (RV15.006)

**b e s l u i t :**

- Instemmen met PID Project Borgronden
- Vaststellen van de randvoorwaarde bovenwijkse vervening voor de aanleg van de benodigde voorzieningen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering  
der gemeente Naarden, gehouden op woensdag 4 maart 2015.

de griffier,

de voorzitter,

## **Begeleidingsformulier / routing 1**

Raadsvoorstelnummer :

Titel voorstel : PID Project Borgronden

---

### **Bijlagen bij het voorstel (meezenden)**

*Openbaar:*

*PID Project Borgronden*

*Geheim:*

geen

### **Stukken ter inzage voor raadsleden (niet meezenden)**

*Raadskamer/Openbaar:*

geen

*Kastje raadskamer/geheim:*

geen

### **Informatie aan belanghebbenden/derden**

*Vóór voorronde toezenden met begeleidend schrijven aan:*

*Ná voorronde toezenden met begeleidend schrijven aan:*

*Ná raadsvergadering toezenden met begeleidend schrijven aan:*

### **Toezicht**

*Inzenden voor goedkeuring aan:*

*Op grond van:*

*Toezenden ter kennisname/mededeling aan:*

### **Inwerkingtreding/bekendmaking**

### **Bezwaar en beroep**

---

1. Raadpleeg de checklist voor raadsvoorstellen en het vergaderjaarschema raad en college.
2. Als raadsvoorstellen na een behandeling moeten worden aangepast, wordt dit verzorgd door de behandelend ambtenaar/afdeling en in de kop van het raadsvoorstel en in de kantlijn met een ' # ' aangegeven.