

<b>Van</b>	Het college van burgemeester en wethouders
<b>Aan</b>	De gemeenteraad
<b>Datum B&amp;W vergadering</b>	13 juli 2021
<b>Zaaknummer</b>	2264065
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Openbaar
<b>Portefeuillehouder</b>	De heer J.Eijbersen, wethouder
<b>Onderwerp</b>	Aanvullende informatie n.a.v. Het Gesprek inzake het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Kop van de Jachthaven

## 1. Kennisnemen van

De achtergronden het dossier Kop van de Jachthaven , nadere duiding van een aantal zaken in dit dossier en de antwoorden op de vragen, welke zijn gesteld tijdens de Politieke Avond op 23 juni jl.

## 2. Inleiding

De Kop van de Jachthaven betreft een langlopend dossier dat gestart is in de gemeente Naarden. De raad van Naarden heeft in 2011/2012 opdracht geven om de ontwikkeling van het Naardereiland versneld op te pakken, mede omdat er middelen nodig waren om andere projecten te kunnen financieren ( zoals het plan voor de Keverdijk).

Dat is gebeurd en heeft geleid tot een Pid voor het gebied en uiteindelijk een partij die het Naardereiland ging ontwikkelen. Met deze partij moest een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten. Deze overeenkomst is voorgelegd aan de gemeenteraad van Naarden op 29 januari 2014. In dit voorstel is te lezen dat de bereikbaarheid van het Naardereiland over het water een belangrijk onderdeel was en dat hiervoor het gesprek moest worden gevoerd met de Jachthaven als eigenaar van het water om een recht van overvaart te realiseren. Onderdeel van dat gesprek moest een eventuele vergoeding van de schade zijn.

De raad van Naarden heeft ingestemd met de SOK met de ontwikkelende partij van het Naardereiland en de randvoorwaarden.

Nadien zijn er verschillende gesprekken gevoerd door de gemeente met de Jachthaven die hebben geleid tot de intentieovereenkomst waarin de bouw van vier woningen en de uiteindelijke vestiging van een de erfdienstbaarheid is opgenomen. De erfdienstbaarheid is notarieel vastgelegd op 28 november 2014.

Nu zijn we zover dat het bestemmingsplan voorgelegd is aan de raad. Dit heeft bij de raad veel vragen opgeroepen over de inhoud en de status van de afspraken, de mogelijke alternatieven en consequenties daarvan. Ook zijn er vragen gesteld over de natuurwaarden. Met deze raadsmededeling informeren we u daarover.

## 3. Kernboodschap

In de samenwerkingsovereenkomst die gesloten is voor de ontwikkeling van het Naardereiland is vastgelegd dat de gemeente de plicht op zich neemt om voor haar rekening en risico de doorgang tot de ligplaatsen via de jachthaven te organiseren en juridisch vast te leggen. Als de doorgang niet tot stand zou komen zouden partijen met elkaar in overleg treden, vergoeding van eventuele schade zou daar onderdeel van zijn. Uit de stukken blijkt ook dat de gemeente een tegenprestatie zou leveren voor medewerking van de Jachthaven aan de doorgang. Het vaststellen van het bestemmingsplan is geen plicht. Maar het niet vaststellen heeft wel consequenties omdat dit gezien kan worden als wanprestatie. Een schadevergoeding zou in dat geval een voor de hang liggende uitkomst zijn.

De gronden gelegen ten zuiden van het Naardereiland zijn eigendom van de Jachthaven Naarden. Deze gronden, en in ieder geval de waterpartij, zijn benodigd voor de ontsluiting van de aanlegsteigers van de woningen op het Naardereiland. De gemeente neemt de plicht op zich om voor haar rekening en risico de doorgang tot de ligplaatsen via de jachthaven te organiseren en juridisch vast te leggen. Indien de doorgang onverhoopt niet tot stand mocht komen treden partijen met elkaar in overleg om gezamenlijk een oplossing te creëren. Vergoeding van eventuele schade vormt onderdeel van dit overleg.

#### 4. Consequenties

- **Heeft het college (van Naarden) destijds rechtmatig gehandeld inzake het aangaan van een intentieovereenkomst?**

Het college is op grond van artikel 160 lid e Gemeentewet bevoegd om een privaatrechtelijke overeenkomst aan te gaan.

In het raadsvoorstel 29 januari 2014 waarbij de raad expliciet gevraagd is geen bedenkingen in te dienen tegen de samenwerkingsovereenkomst inzake de ontwikkeling van het Naardereiland is de volgende passage opgenomen in paragraaf 5.3. (het gehele voorstel is als bijlage bij deze raadsmedeling gevoegd.)

##### *5.3 Jachthaven Naarden*

*De gronden gelegen ten zuiden van het Naardereiland zijn eigendom van de Jachthaven Naarden. Deze gronden, en in ieder geval de waterpartij, zijn benodigd voor de ontsluiting van de aanlegsteigers van de woningen op het Naardereiland. De gemeente neemt de plicht op zich om voor haar rekening en risico de doorgang tot de ligplaatsen via de jachthaven te organiseren en juridisch vast te leggen. Indien de doorgang onverhoopt niet tot stand mocht komen treden partijen met elkaar in overleg om gezamenlijk een oplossing te creëren. Vergoeding van eventuele schade vormt onderdeel van dit overleg.*

Hier is te lezen dat de jachthaven gecompenseerd dient te worden en dat de gemeente de plicht op zich neemt om voor haar rekening en risico de doorgang tot de ligplaatsen via de jachthaven te organiseren en juridisch vast te leggen. Hieruit valt af te leiden dat daar ook een tegenprestatie tegenover zal komen te staan.

De erfdienstbaarheid is tot stand gekomen door medewerking van de jachthaven, echter, de door de gemeente toegezegde compensatie is tot op heden nog niet uitgevoerd.

De tegenprestatie is wel benoemd in de notariële akte. In de akte van vestiging staat het volgende te lezen:

##### *D. EENMALIGE TEGENPRESTATIE —*

*Deze vestiging vindt plaats mede ter uitvoering van de tussen partijen gesloten intentieovereenkomst, zonder eenmalige tegenprestatie en zonder periodieke - vergoeding, maar niet uit vrijgevigheid. Ontbinding van de intentieovereenkomst —*

*heeft geen gevolgen voor de geldigheid van de in deze akte gevestigde erfdienstbaarheden.*

- **Kan de schadeloosstelling nader geduid worden?**

De Jachthaven heeft medewerking verleend aan het vestigen van een door de gemeente gewenste erfdienstbaarheid. De tegenprestatie door de gemeente is verwoord in de intentieovereenkomst en in de akte van vestiging van de erfdienstbaarheid. De Jachthaven is haar deel van de gemaakte afspraken nagekomen.

Er ontstaat ook geen schadeplicht jegens de gemeente, als het bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling/bouwplan niet wordt vastgesteld. In artikel 1.3 staat dat de gemeente tegenover de jachthaven niet aansprakelijk is voor de gevolgen met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling of bouwplannen die uit het niet (geheel) door uw Raad wordt vastgesteld dan wel aan goedkeuring wordt onthouden in beroep bij de Raad van State. Zie hiervoor artikel 1.3 van de intentieovereenkomst.

Wel is het zo dat de gemeente toerekenbaar tekort schiet in haar verplichtingen uit de intentieovereenkomst (wanprestatie) als zij niet wil meewerken in de vorm van het in procedure brengen van het bestemmingsplan. Op basis van deze wanprestatie zou de gemeente wel schadeplichtig zijn en kan zij worden aangesproken op nakoming van de overeenkomst of tot betaling van een schadevergoeding. Het is denkbaar dat deze zal bestaan uit de derving van de ontwikkelwinst van de bouw van de vier woningen door de jachthaven.

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan of een alternatief vergelijkbaar bestemmingsplanwijziging ontslaat de gemeente niet van het vinden van een gelijkwaardige oplossing cq tegenprestatie. Al ontstaat er geen schadeplicht, de gemeente zal wel moeten meewerken aan een vergelijkbare tegenprestatie, cq afkoopsom. Zie hiervoor artikel 4.6:

*indien de planologische procedure, zoals omschreven in artikel 4.5, onherroepelijk niet leidt tot een alternatief gelijkwaardige bestemmingsplanwijziging treden de gemeente en jachthaven opnieuw in overleg om te komen tot een nieuwe en naar aard en omvang gelijkwaardige tegenprestatie ten opzichte van de inspanningen omschreven onder artikel 1*

Dit houdt in dat er een andere vorm van schadeloosstelling dan wel compensatie gezocht moet worden in overleg met de Jachthaven indien de gemeente haar deel niet nakomt.

De zoektocht naar een andere locatie voor woningbouw binnen het gebied van de Jachthaven heeft al plaatsgevonden in het kader van de behandeling van de zienswijzen uit 2015 die is opgenomen in de hoofdstuk 3.1 van toelichting van het voorliggende bestemmingsplan. De andere plekken waren niet geschikt voor woningbouw. De kop bleek de meest geschikte locatie voor de voorgenomen woningbouw.

Mocht uw raad besluiten tot het niet vaststellen dit plan, zijn de navolgende sporen voorstelbaar:

- a. De jachthaven kan in beroep tegen het besluit tot het weigeren van het vaststellen van het bestemmingsplan.
- b. De jachthaven zal een beroep doen op artikel 4.6 uit de overeenkomst en de gemeente verzoeken om mee te werken aan een vergelijkbaar alternatief of tegenprestatie waarbij een geldelijke vergoeding het meest voor de hand ligt.

**Kan er duidelijkheid gegeven worden over de gevoerde participatie? Zijn er wel of geen gesprekken gevoerd met omwonenden?**

Sinds 2014 zijn er een aantal momenten van overleg geweest met buurt. Zo is er een informatieavond gehouden op 16 november 2015.

Er is een huis aan huis brief verspreidt vanuit de gemeente over de start van de ter inzage legging van het plan en er zijn gesprekken gevoerd tussen de gemeente de eigenaar van het naastgelegen perceel over de vraag of de bezwaren weg genomen konden worden als er slechts een woning gerealiseerd zou worden. Dat bleek helaas niet het geval.

Hoewel de procedure is stilgelegd in 2015 en niet goed is afgerond richting de omwonenden, zijn de toenmalige zienswijzen wel betrokken en verwerkt bij het nu voorliggende bestemmingsplan.

Hieronder volgt de opsomming

- *Er is een beknopte ladderonderbouwing toegevoegd ( hoofdstuk 2.2.3 van de toelichting); Er is een locatiestudie toegevoegd naar andere locaties binnen de jachthaven. (hoofdstuk 3.1 van de toelichting); De mogelijkheid tot het realiseren van aanlegsteigers achter de woningen is komen te vervallen (planregels); Het bouw- en bestemmingsvlak is verschoven zodat er een bredere groenstrook ontstaat tussen de woningen en de jachthaven (verbeelding).*

Het bestemmingsplan is met deze aanpassingen opnieuw ter visie gelegd in maart 2020 en de zienswijzen die in die periode zijn ingediend, zijn opgenomen in de nota zienswijzen en voorzien van een inhoudelijke beantwoording. De nota zienswijzen is opgenomen in de bijlagen bij het nu voorliggende plan.

- **Hoe verhoudt de locatie zich tot de totale groenstructuur Naarderbos / groter geheel?**

De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan een groenbestemming en gedeeltelijk een recreatiebestemming maar er is geen sprake van een dusdanig waardevol gebied of gebied met natuurwaarden dat dit transformatie naar wonen in de weg staat. Het gebied is momenteel ook deels ingericht als tuin/parkje. Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan was er van enige natuurwaarden al geen sprake meer. Bij de ontwikkeling van het Naarderwoonbos was dit stuk ingericht als groen bestaande uit bosplantsoen met enkele eiken. Naar is gebleken, was het stuk grond na onderzoek in 2015 al grotendeels kaal gemaakt. Als steppingstone ligt het gebiedje te geïsoleerd en te ver van de natuurgebieden waar sprake is van NNN of Natura 2000. Het had mogelijk wel voor vogels die functie gehad kunnen hebben. Maar vogels zijn mobiel en kunnen ook andere routes vliegen. Voor grondgebondensoorten heeft het amper betekenis. Immers, aan de ene kant bevindt zich verharding in de vorm van de parkeerplaats en aan de andere kant bevindt zich het water. Door een verplichting op te nemen van natuurlijke oevers kan de planlocatie alsnog voor vogels en vliegende insecten een functie vervullen maar niet als ecologische verbinding of steppingstone.

Ter aanvulling : de natuurverbinding met Naarderbos loopt voornamelijk langs de kustlijn. Dit is een belangrijke route voor vleermuizen. De ander belangrijke natuurverbinding in het Naarderbos loopt van het Naardermeer via het Naarderbos naar het Gooimeer en niet door het onderhavige plangebied.

**5. Communicatie en participatie**

De raadsmededeling zal aan de stukken welke beschikbaar zijn de op website worden toegevoegd.

**6. Vervolg**

Het voorstel tot vaststelling zal opnieuw in de raad behandeld worden.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

*M. Voorhorst*  
Gemeentesecretaris

*drs. H.M.W. ter Heegde*  
Burgemeester