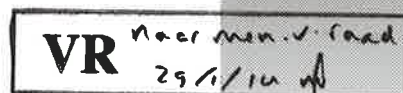


# Gemeente Naarden

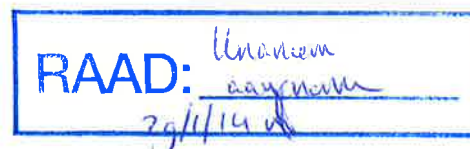


## Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d. : Woensdag 29 januari 2014  
Raadsvoorstelnummer : RV14.001  
Portefeuillehouder : De heer M.J. Adriani  
Datum raadsverzending : Donderdag 19 december 2013  
Voorronde : Woensdag 15 januari 2014  
Voorstel : Samenwerkingsovereenkomst Naardereiland



Aan de raad,



### 1. Onderwerp

Samenwerkingsovereenkomst Naardereiland

### 2. Beslispunten

2.1 Af te zien van het uiten van wensen en bedenkingen inzake de samenwerkingsovereenkomst Naardereiland.

### 3. Inleiding

In het coalitieakkoord 2011-2014 is de locatie Kop Naarderbos opgenomen als woningbouwontwikkeling. In het voorjaar van 2011 is ten behoeve van het Meerjaren Perspectief Grondexploitatie (MPG) een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd naar de locatie, inclusief een eerste financiële doorrekening. De opbrengsten, die uit de locatie kunnen voortvloeien, zijn dusdanig belangrijk dat zonder deze gelden andere plannen (de optimalisatie van het bestaande sportpark, centralisatie Godelindeschool en voorzieningengebouw in Centrum Keverdijk) geen doorgang kunnen vinden. De raad wenst de ontwikkeling van de locatie vanuit het oogpunt van risicobeheersing (eerst de baten, daarna de lasten) daarom naar voren trekken.

Voor het project is een PID, Project Initiatie Document, opgesteld dat op 12 januari 2012 is vastgesteld door de stuurgroep Ontwikkellocatie. Op 4 juli 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Startnotitie Kop Naarderbos. Daarmee werd het formele startsein gegeven om de ontwikkeling van de locatie ter hand te nemen. In december 2012 heeft de raad het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Kop Naarderbos vastgesteld waarna de stuurgroep ontwikkellocaties in januari 2013 heeft ingestemd met het Plan van aanpak. Daarmee werd de definitiefase afgerond. Op basis van het SPvE is een ontwikkelaar geselecteerd middels een niet-openbare Europese aanbesteding. Explorius Vastgoedontwikkeling B.V. heeft namens Nijhuis Bouw B.V. de aanbesteding gewonnen met het plan 'Naardereiland'.

Over de uitvoering van het plan 'Naardereiland' zijn afspraken gemaakt. Deze zijn vervat in een samenwerkingsovereenkomst.

Voorliggend raadsvoorstel is erop gericht de gemeenteraad in het kader van de Gemeentewet Artikel 169, lid 4, in de gelegenheid te stellen wensen en bedenkingen te uiten ten opzichte van de privaatrechtelijke rechtshandeling die wij wensen aan te gaan in de samenwerkingsovereenkomst met Nijhuis Bouw B.V.

### 4. Beoogd effect

De ontwikkeling van het Naardereiland wordt ingezet om geld te genereren voor diverse andere ontwikkelingen. De grondopbrengst is leidend in de realisatie van dit project.

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

Toevoeging van woningen aan de voorraad van Naarden binnen het bestaande bebouwde

gebied en het genereren van gelden voor diverse andere ontwikkelingen ten bate van de Naardense samenleving.

## **5. Argumenten**

### *5.1 Overeenkomst*

De samenwerkingsovereenkomst legt meerdere afspraken tussen partijen vast die er mede toe leiden dat de ontwikkeling van de kop van het Naarderbos doorgang kan vinden tegen een voor de gemeente Naarden zo laag mogelijk en aanvaardbaar risico.

### *5.2 Financiering en overdracht*

Een belangrijk onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst is de financiering en overdracht van de gronden. Overeengekomen is dat de levering van de gronden aan en de betaling van de gronden door Nijhuis Bouw B.V. zal plaatsvinden wanneer 70% van het Bouwplan is verkocht. De koopsom bedraagt €6.150.000,-- excl. BTW k.k. op basis van prijspeil 1 juli 2013 (correctie middels consumentenprijsindex CBS). De samenwerkingsovereenkomst biedt bovendien de mogelijkheid nadere afspraken te maken over gefaseerde levering en betaling.

### *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 tot de ligplaatsen 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.

### *5.4 Scouting Olav*

Scouting Olav heeft nu een aanlegsteiger op het terrein van de Jachthaven in de noordwestelijke hoek, direct grenzend aan het plangebied Kop Naarderbos. Het ontwerp Naardereiland, luxe binnen handbereik voorziet in die hoek de ontsluiting en doorvaart voor een deel van haar aanlegsteigers, waardoor de aanlegsteiger van Scouting Olav dient te worden verplaatst. De kosten voor verplaatsing van de aanlegsteiger van Scouting Olav komt voor 75% voor rekening van Explorius Vastgoedontwikkeling B.V. en komt en voor 25% voor rekening van de gemeente Naarden. De geschatte kosten voor verplaatsing zijn in totaal ca. €50.000,-. De gemeente Naarden draagt derhalve naar schatting ca. €12.500,- bij aan de verplaatsing van de aanlegsteigers.

De kosten ten aanzien van de doorvaart en verplaatsing van Scouting Olav worden opgenomen in de exploitatie.

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

Toekomstige bewoners van het Naardereiland en de inwoners van Naarden ten gunste van wie de gegenereerde inkomsten mede zullen worden besteed.

## **6. Houd rekening met**

### *6.1 Wet algemene regels herindeling*

Omdat de gemeente Naarden in een fusietraject zit valt zij onder artikel 21 van de Wet arhi (algemene regels herindeling). Dit betekent dat bepaalde besluiten (waaronder het besluit tot het kopen, ruilen, vervreemden en bezwaren van onroerende zaken) vooraf goedkeuring behoeven van GS van de provincie Noord-Holland. Na besluitvorming door het college en door de gemeenteraad wordt het besluit ter goedkeuring voorgelegd aan GS van de provincie Noord-Holland.

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

De Jachthaven Naarden is vertegenwoordigd geweest in de selectiecommissie. Vanuit deze rol hebben zij hun voorkeur voor dit plan 'Naardereiland, luxe binnen handbereik' uitgesproken. De ontwikkeling ziet men als een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, maar men baart zich enige zorgen over het aantal aanlegsteigers binnen het nieuwbouwplan. Men vreest voor illegaal onderverhuur van aanlegsteigers wat zou kunnen resulteren in indirecte inkomstenderving voor de Jachthaven.

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

De opbrengst van €6.150.000,-- excl. BTW op basis van prijspeil 1 juli 2013 (correctie middels consumentenprijsindex CBS) zal ten gunste van de Grondexploitatie worden gebracht.

#### **8. Communicatie**

n.v.t.

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

- De samenwerkingsovereenkomst zal na instemming van de gemeenteraad en goedkeuring van GS feestelijk worden ondertekend door partijen.

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

- Gemeente Naarden
- Nijhuis Bouw B.V

#### **10. Functie raad**

Aan de raad wordt dit voorstel ter besluitvorming aangeboden.

Toelichting:

Op grond van artikel 160 van de Gemeentewet zijn college van B&W bevoegd te besluiten tot het aangaan van de verkoop van percelen. Ingevolge van artikel 169, vierde lid, van de Gemeentewet kunnen zij echter geen definitief besluit nemen, dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

#### **11. Voorgesteld besluit**

Gelezen hebbende de samenwerkingsovereenkomst d.d. 11.11.2013;

Besluit:

*Af te zien van het ter kennis van het college van B&W brengen van wensen en bedenkingen ter zake;*

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Naarden,  
de secretaris de burgemeester,

mw. H.Th.J. Molenbrugge

mw. dr. J.J. Sylvester

# Gemeente Naarden

De raad van de gemeente Naarden;

Gelezen hebbende de samenwerkingsovereenkomst d.d. 11.11.2013, alsmede kennis te hebben genomen van het besluit van het college van B&W van 2 december 2013;



## besluit:

*Af te zien van het ter kennis van het college van B&W brengen van wensen en bedenkingen ter zake.*

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering  
der gemeente Naarden, gehouden op woensdag 29 januari 2014.

de griffier,

de voorzitter,

## **Begeleidingsformulier/routing<sup>1</sup>**

<u>Raadsvoorstelnummer</u>	RV14.001
<u>Titel voorstel</u>	Samenwerkingsovereenkomst Naardereiland
<u>Bijlagen bij het voorstel</u> (meezenden)	Openbaar: Samenwerkingsovereenkomst d.d. 11.11.2013  Geheim: geen
<u>Stukken ter inzage voor raadsleden</u> (niet meezenden)	Raadskamer/Openbaar: Samenwerkingsovereenkomst d.d. 11.11.2013  Kastje raadskamer/geheim: geen
<u>Informatie aan belanghebbenden/derden</u>	<u>Vóór voorronde toezenden met begeleidend schrijven aan:</u>  <u>Ná voorronde toezenden met begeleidend schrijven aan:</u>  <u>Ná raadsvergadering toezenden met begeleidend schrijven aan:</u>
<u>Toezicht</u>	<u>Inzenden voor goedkeuring aan:</u>  <u>Op grond van</u>  <u>Toezenden ter kennisname/mededelingen aan:</u>
<u>Inwerkingtreding/bekendmaking</u>	
<u>Bezwaar en beroep</u>	
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Raadpleeg de checklist voor raadsvoorstellen en het vergaderjaarschema raad en college.</li><li>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.</li></ol>	