

2952900

Planschade en anterieure
overeenkomst tussen Gemeente
Gooise Meren en de eigenaren van het
perceel Albert Grootlaan 18AB in
Naarden inzake
postzegelbestemmingsplan Albert
Grootlaan 18AB

anoniem

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Gooise Meren**, gevestigd aan de Brinklaan 35 in (1404 EP) Bussum, ingevolge artikel 171 lid 1 Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer drs H. ter Heegde in zijn hoedanigheid van burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van.....;

hierna te noemen: "**Gemeente**";

en

de drie gezamenlijke eigenaren van het perceel Albert Grootlaan 18A-18B in Naarden:

- , gevestigd aan (1403 NH) Bussum, Kamer van Koophandelnumm , rechtsgeldig vertegenwoordigd door de algemeen directeur,
- , gevestigd aan Bussum, Kamer van Koophandelnumr , rechtsgeldig vertegenwoordigd door de algemeen directeur, de en
- Bussum (met volmacht (Bijlage 1))

de drie gezamenlijke eigenaren hierna te noemen: "**Initiatiefnemer**";

Gemeente en Ontwikkelaar hierna samen ook te noemen: "**Partijen**".

NEMEN IN OVERWEGING:

1. dat Initiatiefnemer eigenaar is van het perceel gelegen aan de Albert Grootlaan 18AB in Naarden, kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie D, nummer 3516, groot ongeveer 3010 vierkante meter;
2. dat Initiatiefnemer voornemens is om voor zijn rekening en risico de volgende wijziging te realiseren: realisatie van 2 vrijstaande woningen met parkeren op 2 afzonderlijke percelen aan de Albert Grootlaan 18AB in Naarden, hierna te noemen: "het project". De functie wordt gewijzigd van "Tuincentrum" in "Wonen";
3. dat Initiatiefnemer te zijner tijd een bouwplan bij de Gemeente indient, voor het realiseren van 2 dure woningen met parkeerplaatsen;
4. dat deze functiewijziging niet past binnen het huidige bestemmingsplan Stedelijk Gebied, maar wel binnen de visie of het beleid van de Gemeente, te weten het bevorderen van woningbouw passend in de omgeving met aandacht voor veiligheid en leefbaarheid van de directe omgeving;
5. dat de Gemeente met Initiatiefnemer een planschade en anterieure overeenkomst wenst af te sluiten;
6. dat voor het realiseren van het project en de beoogde bestemmingswijziging geldt dat een postzegelbestemmingsplan moet worden vastgesteld;
7. dat Initiatiefnemer ten behoeve van het project een concept postzegelbestemmingsplan heeft opgesteld (Bijlage 2);

8. dat de Gemeente in beginsel bereid is mee te werken aan het project, zij het met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden en op voorwaarde, dat Partijen overeenstemming hebben over de hierna te noemen planschade en anterieure overeenkomst en de inpasbaarheid van het project in de hierna te noemen overige regelgeving op onder andere het gebied van parkeren, water en riolering, milieu en geluid, groen en beheer daarvan en de openbare ruimte;
9. dat Partijen de afspraken die met betrekking tot het project zijn gemaakt wensen vast te leggen om zo nodig de nakoming daarvan te garanderen, onverminderd de publiekrechtelijke taak van de Gemeente om door middel van publiekrechtelijke handhaving toe te zien op de naleving van onder meer de ruimtelijke en milieuregelgeving en regelgeving in het kader van de Algemene plaatselijke verordening Gooise Meren 2016 een en ander in de ruimste zin van het woord;
10. dat Partijen de mogelijke schadelijke gevolgen van de planologische wijziging(en) ten gevolge van het realiseren van het project, bestaande uit het mogelijk toekennen van een tegemoetkoming in de planschade door de gemeente aan derden, op grond van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening, uitdrukkelijk onderling wensen te regelen;
11. dat Partijen in dat kader kennis hebben genomen van de op verzoek van Initiatiefnemer door Dordrecht opgestelde planschaderisicoanalyse d.d. geactualiseerd (Bijlage 3) en de daarin opgenomen beschouwing omtrent planologische voor- en nadelen ten aanzien van de functiewijziging;
12. dat de "Planschadeverordening Gooise Meren 2016" (hierna te noemen: "**Verordening**") van kracht is op grond waarvan Initiatiefnemer, als belanghebbende, betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade. De Verordening is te vinden op de website van de gemeente (www.gooisemeren.nl);
13. Dat Initiatiefnemer heeft overlegd met de omwonenden (Bijlage 4) dat heeft geleid tot aanpassingen maar niet tot volledige overeenstemming met alle omwonenden over de plannen. Dat niettemin Partijen op basis van de uitkomsten van de gesprekken van mening zijn dat het bouwplan in procedure kan worden gebracht.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1. BESTEMMINGSPLAN Albert Grootlaan 18AB

De Gemeente verleent - voor zover binnen haar taken en bevoegdheden mogelijk is - medewerking aan de vaststelling en realisering van het project en verplicht zich in dat kader ten opzichte van Initiatiefnemer naast het hiervoor onder de overwegingen bepaalde, onder meer de eventueel benodigde aanvragen omgevingsvergunning, activiteiten slopen, bouwen, aanleg, aansluitingen en milieu, etc. die voor de uitvoering van het project nodig zijn, na indiening in behandeling te nemen. De Gemeente spant zich in, dat eventuele in verband met de te verlenen vergunning noodzakelijke verklaringen, goedkeuringen of toestemmingen van andere overheidsorganen tijdig worden aangevraagd en verleend en dat de benodigde aanvraag binnen de wettelijke termijn of bij het ontbreken daarvan binnen een redelijke termijn wordt afgehandeld, een en ander voor zover mogelijk binnen wet- en regelgeving.

Artikel 2. PLANSCHADEOVEREENKOMST

- 2.1. Partijen komen overeen, dat Initiatiefnemer aan de Gemeente de te maken werkelijke kosten verschuldigd zal zijn in verband met de tegemoetkoming in planschade door de Gemeente aan derden ingevolge afdeling 6.1 e.v. Wet ruimtelijke ordening.
Deze kosten hebben betrekking op het ten behoeve van de ontwikkeling benodigde postzegelbestemmingsplan en wel tot de werkelijke hoogte van die kosten met inbegrip van de daarover verschuldigde wettelijke en vertragingsrente, de te maken kosten van externe advisering, zoals genoemd in de Verordening en de (planschade) kosten, die in de ruimste zin van het woord verband houden met de onderhavige ontwikkeling.
- 2.2. Zodra de Gemeente een verzoek tot planschade heeft ontvangen, stelt zij Initiatiefnemer daarvan schriftelijk op de hoogte. Initiatiefnemer kan zich in deze procedure voegen als belanghebbende.
Conform de Verordening geeft de Gemeente - na ontvangst van een verzoek tot planschade - opdracht voor het opstellen van een extern advies. Na het uitbrengen van het externe advies en de beoordeling hiervan, keert de Gemeente - indien aan de orde - de vastgestelde planschade, na het onherroepelijk worden van de beschikking, aan de aanvrager uit.
- 2.3. Partijen komen overeen dat steeds nadat door de Gemeente een tegemoetkoming in schade is toegekend en deze beschikking onherroepelijk is geworden, Initiatiefnemer het bedrag van de betreffende tegemoetkoming en alle met het planschadeverzoek verband houdende kosten, zoals de kosten voor de externe advisering c.a., de kosten gemoeid met bezwaar en beroep etc., aan de Gemeente is verschuldigd en op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente binnen 1 maand na de dagtekening van dat verzoek aan haar zal uitbetalen.
- 2.4. Bij elke niet-, niet-tijdige, niet behoorlijke en/of niet volledige nakoming, verbeurt Initiatiefnemer ten behoeve van de Gemeente, een direct opeisbare boete van € 150,00 voor elke dag, dat Initiatiefnemer in verzuim is met de uitbetaling van de in dit artikel genoemde kosten. Deze boete zal direct opeisbaar zijn, door het enkele feit, of de enkele nalatigheid van Initiatiefnemer, zonder dat enige ingebrekestelling, noch rechterlijke tussenkomst is vereist, onverminderd de verplichting van Initiatiefnemer tot nakoming en het recht van de Gemeente op vergoeding van kosten, schade en wettelijke en vertragingsrente.
- 2.5. Initiatiefnemer is in alle gevallen het totaalbedrag van de toegekende tegemoetkomingen in de planschade, inclusief de daarin eventueel begrepen rentevergoedingen, op basis van de werkelijke kosten aan de Gemeente verschuldigd.
- 2.6. Deze overeenkomst gaat in op de datum van ondertekening en blijft van kracht tot een periode van 5 jaar is verstreken na het onherroepelijk worden van het postzegelbestemmingsplan, met dien verstande, dat de beëindiging slechts plaatsvindt, indien en voor zover in die periode van 5 jaar geen verzoeken om tegemoetkoming in de planschade zijn ingediend dan wel indien en voor zover de in die periode ingediende verzoeken om tegemoetkoming in de planschade alle voor de afloop van die periode tot in hoogste instantie zijn afgehandeld en tevens door Initiatiefnemer aan alle verplichtingen op grond van deze overeenkomst zal zijn voldaan.
- 2.7. Indien vóór de afloop van de hiervoor genoemde periode van 5 jaar één of meer verzoeken om tegemoetkoming in de planschade door de Gemeente zijn ontvangen en nog niet tot in hoogste instantie zijn afgehandeld, wordt de overeenkomst verlengd gedurende een periode van 4 jaar of zoveel korter als nodig zal zijn om het laatste verzoek om tegemoetkoming in de planschade tot in hoogste instantie af te handelen en tevens door Initiatiefnemer aan alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal zijn voldaan.
- 2.8. De Gemeente zal Initiatiefnemer terstond schriftelijk in kennis stellen van elke aanvraag om

tegemoetkoming in planschade, die door de Gemeente wordt ontvangen naar aanleiding van het vastgestelde postzegelbestemmingsplan. De Gemeente zal Initiatiefnemer bij de behandeling van een dergelijke aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Verordening.

Artikel 3. RUIMTELIJKE MOTIVATIE

De Initiatiefnemer heeft zorggedragen voor de opstelling van een postzegelbestemmingsplan, waarin relevante sectorale aspecten zoals verkeer en parkeren, flora en fauna, geluid en externe veiligheid zijn verantwoord. Het huidige gemeentelijk beleid hierover is op het project van toepassing en is te vinden op www.gooisemeren.nl.

Artikel 4. BIJZONDERE BEPALINGEN

In aanvulling dan wel afwijking op het in artikel 3. genoemde beleid, zijn Partijen het volgende overeengekomen:

4.1. Schade aan openbare ruimte

Eventuele schade aan de openbare ruimte (b.v. stoepen en plantsoenen) die tijdens de bouw ontstaat, is voor rekening en risico van Initiatiefnemer. Initiatiefnemer verplicht zich op eerste verzoek van de Gemeente de openbare ruimte in de oorspronkelijke toestand naar genoegen van de Gemeente te herstellen. Voordat de bouwwerkzaamheden van start gaan, voeren Gemeente en Initiatiefnemer gezamenlijk een nulmeting uit aan de openbare ruimte.

4.2 Kosten voor onherroepelijk worden van het postzegelbestemmingsplan

De kosten, die verband houden met het onherroepelijk worden van het postzegelbestemmingsplan daaronder begrepen de kosten voor externe juridische bijstand in juridische procedures, waarin de Gemeente als partij is of wordt betrokken, worden op basis van nacalculatie aan Initiatiefnemer doorberekend.

Artikel 5. NIET-NAKOMING

Onder uitsluiting van artikel 2 van deze overeenkomst, verbeurt Initiatiefnemer bij niet-nakoming, niet-behoorlijke nakoming of overtreding van één van de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen, ten bate van de Gemeente een boete ten bedrage van € 500,00, voor elke dag dat de niet-nakoming voortduurt. Deze boete zal eerst opeisbaar zijn na een behoorlijke ingebrekestelling, onverminderd de verplichting voor Initiatiefnemer tot nakoming van hetgeen is overeengekomen.

Artikel 6. SLOTBEPALINGEN

- 6.1. Het is Initiatiefnemer zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd aan een eventueel te verlenen toestemming voorwaarden te verbinden.
- 6.2. Deze overeenkomst vervalt, indien het postzegelbestemmingsplan niet vastgesteld wordt of op een andere wijze geen doorgang vindt.
- 6.3. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen tussen Partijen zullen worden beslecht door de Rechtbank Midden-Nederland.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te

Gemeente

namens deze,
De burgemeester,

Initiatiefnemer

namens deze,

namens deze,

Mevrouw (volmacht)

Datum:

BIJLAGEN

Bij deze overeenkomst horen de navolgende bijlagen:

- Bijlage 1: volmacht
- Bijlage 2: Postzegelbestemmingsplan Albert Grootlaan 18AB van SAB d.d. 26 juni 2018
- Bijlage 3: Planchaderisicoanalyse d.d. 3 augustus 2015, geactualiseerd 16 april 2018 van
- Bijlage 4: Verslagen overleg omwonenden d.d. 20 april 2017 en 15 mei 2018

paraaf Gemeente

paraaf Initiatiefnemer

Behandeld door

035 207 0000

Onderwerp Partiele herziening bestemmingsplan Albert Grootlaan
18A - 18B

Datum 4 februari 2016

Uw kenmerk

Pagina 1 van 1

Geachte heer

Hierbij wil ik u per brief bevestigen dat het college van B&W van de voormalige gemeente Naarden in 2015 heeft ingestemd met het opstarten van de voorbereidingsprocedure van een partiele herziening van het bestemmingsplan Stedelijk Gebied, ter plaatse van het perceel Albert Grootlaan 18A te Naarden. De herziening van het bestemmingsplan dient om op het perceel twee woningen mogelijk te make, overeenkomstig de door u ingediende plannen. Deze plannen zijn als bijlage bij deze brief gevoegd.

De letterlijke tekst van het besluit luidt:

Nieuw bestemmingsplan voor het perceel Albert Grootlaan 18A - 18B te Naarden
B&W besluiten:

1. In te stemmen met het voornemen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor het perceel Albert Grootlaan 18A - 18B te Naarden;
2. In te stemmen met de intentieovereenkomst.

Als rechtsopvolger van de gemeente Naarden zal de gemeente Gooise meren uitvoering geven aan dit besluit

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

*Beleidsadviseur ruimtelijke ordening
Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en beleid*

Bijlage: bouwplannen

Besluitformulier <i>Gemeente Naarden</i>		Datum : Mandag 7 decemeber 2015				
Sector/afdeling : Grondgebied/ROBM		Reg. nr. : ROBM/PS/				
Steller/doorkiesnummer : . 952		B&W nr. : volgt t.z.t.				
Paraaf steller :		Portefeuillehouder : MS				
Additionele afdeling(en)/para(a)f(en):		Paraaf- of besprekstuk : P-stuk				
Paraaf afdelingshoofd:		Mandaat pho/ambt. :				
Paraaf sectordirecteur:			vka	cfm	bspr	opmerking
Onderwerp: Nieuw bestemmingsplan voor het perceel Albert Grootlaan 18A – 18B te Naarden		B				
		W1				
		W2				
		W3				
		S				
Bezwaar/Beroep: nee		Fusiebestendigheidstoets: nee				
Openbaarheid: ja		Besloten cfm voorstel? (in te vullen door secretaris) JA / NEE / AANGEHOUDEN				
Inkoopaspect: n.v.t.		(Concept) besluit d.d. (datumstempel)				
Procedure	Bijzonderheden	Datum				
<input type="checkbox"/> DT	➤					
<input checked="" type="checkbox"/> B&W	➤	12-09-11				
<input type="checkbox"/> OR	➤		Vrijhouden (in te vullen door secretaris)			
<input type="checkbox"/> GO	➤					
<input type="checkbox"/> Presidium	➤					
<input type="checkbox"/> Voorronde(s)	➤					
<input type="checkbox"/> Raadsvergadering	➤					
<input type="checkbox"/> Raadsmededeling	➤					
B&W besluiten: <ol style="list-style-type: none"> In te stemmen met het voornemen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor het perceel Albert Grootlaan 18A – 18B te Naarden In et stemmen met de Intentieovereenkomst “Albert Grootlaan 18A – 18B voor de realisatie van twee woningen” 						
<p style="text-align: center;">Geen verdere toelichting op het eerste blad. Het voorstel dient zodanig geredigeerd te zijn dat het op de besluitenlijst kan worden opgenomen.</p>						

1. **Onderwerp**

Nieuw bestemmingsplan voor het perceel Albert Grootlaan 18A – 18B te Naarden

2. **Beslispunten**

Zie voorblad

3. **Inleiding**

Het bestemmingsplan “Stedelijk Gebied” is op 5 juli 2007 onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan heeft het perceel Albert Grootlaan 18A – 18B de bestemming Tuincentrum. De eerste herziening van het bestemmingsplan Stedelijk Gebied is op 30 september 2015 door de gemeenteraad vastgesteld, maar nog niet in werking getreden. In dit bestemmingsplan heeft het perceel Albert Grootlaan 18A – 18B de bestemming Detailhandel, met een aanduiding waardoor op de locatie uitsluitend een tuincentrum mogelijk is..

() hebben een plan heeft ingediend voor het realiseren van twee woningen op het perceel Albert Grootlaan 18A-18B te Naarden. Dit plan past niet in beide hierboven genoemde bestemmingsplannen.

Ter voorbereiding van het verzoek om een herziening van het bestemmingsplan hebben de gebroeders een planschaderisicoanalyse uit laten voeren door . De conclusie van de . Luidt dat de realisatie van twee dure en hoogwaardige villa's niet zal leiden tot een planologische verslechtering voor omwonenden.

Toch is er als tegemoetkoming naar omwonenden in het plan een strook opgenomen die (onder nafer op te stellen voorwaarden) als tuin aan de omwonenden kan worden aangeboden, ter vergroting van de huidige tuin.

4. **Beoogd effect**

Een up to date bestemmingsplan dat voorziet in de voorliggende ontwikkeling en voldoet aan de huidige wet- en regelgeving.

5. **Argumenten**

5.1 Om de woningen mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. In het vigerende bestemmingsplan zijn de woningen niet mogelijk. Wanneer er een bouwaanvraag wordt ingediend voor het oprichten van de woningen, zal op basis van het vigerende bestemmingsplan geen medewerking verleend kunnen worden. Een bouwvergunning zal dan geweigerd moeten worden.

6. **Houd rekening met**

De mogelijkheid voor belanghebbenden om inspraakreacties en zienswijzen in te dienen.

7. **Middelenparagraaf en risico's**

Benodigd krediet : €n.v.t.

Eenmalige/structurele uitgaaf : n.v.t.

Vervangingsinvestering/nieuwe investering : n.v.t.

Afschrijvingstermijn : n.v.t.

Jaarlijkse lasten : afschrijving : n.v.t.

: rente : n.v.t.

: overige exploitatiekosten : n.v.t.

Eenmalige/structurele inkomsten : n.v.t.

Grootboeknummer (voorheen fcl)/Kostensoort (ecl) : n.v.t.

Budgettaire gevolgen in meerjarenperspectief :

2010	2011	2012	2013

Wel/geen begrotingswijziging noodzakelijk : begrotingswijziging is niet noodzakelijk

Toelichting financiële paragraaf : Kosten passen binnen budget

8. **Communicatie**

Communicatiedoel : Publicatie bestemmingsplan

Doelgroep(en) : inwoners Naarden

Communicatiemiddelen : Naarder Koerier, Internet, inloopavonden
Kosten :
Grootboeknummer (voorheen fcl)/Kostensoort (ecl) : /

9. **Uitvoering / tijdpad en evaluatie**

Februari 2016: voorontwerpbestemmingsplan ter inzage

mei 2016: ontwerpbestemmingsplan ter inzage

September 2016: vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad

Behoort bij besluitformulier d.d. 7 december 2015

Gemeente Naarden



Behandeld door

doorverstuurd

INGEKOMEN 17 JUL 2007

uw ref:

uw bijl van:

ontg ref:
ROB

datum:
19 juli 2007

ontwerp:
Albert Grootman 25

VERZONDEN 20 JUL 2007

Geachte

Op 7 juni jl. heeft u aan mevrouw van de afdeling ROBM, een schetsplan gepresenteerd voor woningbouw op het binnenterrein aan de Albert Grootman 25 te Naarden. Tijdens het gesprek kwamen vooral planologische, stedenbouwkundige en verkeerskundige vraagstukken naar voren. Mede vanwege het feit dat in het recente bestemmingsplan Stedelijk Gebied (2006) de ontwikkeling niet is voorzien, en u met het schetsplan geen onderbouwing bood ten aanzien van deze aspecten.

Uit ons dossier blijkt dat uw opdrachtgever reeds eerder het verzoek aan de Gemeente Naarden heeft gericht ten aanzien van de bouw mogelijkheden op bevestigd terrein. Daarover heeft het college op 31 januari 2006 besloten dat er beperkte bouw mogelijkheden zijn in de vorm van een twee-onder-een-kap aan de Albert Grootman, 5 & 6 appartementen op het binnenterrein of een rijtje van 4 woningen naast de woning aan de Jacobus Verhoefflaan 9. Tevens wil het college dat u de haalbaarheid van het plan inzichtelijk maakt door minimaal een stedenbouwkundige studie, de vereiste milieutechnische onderzoeken en een planologische risico-analyse.

We concluderen dat u aan bovenstaande voorwaarden (nog) geen gehoor heeft gegeven en nodigen u uit om dit alsnog te doen. Daarna kunnen wij uw initiatief beoordelen en aan het college voorleggen.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Naarden,
het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ordening, Bouwen en Milieu,

Blijft

af: ondertekening bij datum en onder referentie van deze brief voortzetten.

Plaatsvervalst 2
Naarden
Postbus 8000
1410 AA Naarden
Telefoon: 020 661 20 00
Fax: 020 661 20 01
E-mail: info@naarden.nl

B&W-advies

bouwmogelijkheden gronden tuincentrum Albert Grootlaan 25

Onlangs hebben wij een (mondeling) verzoek ontvangen van de heer [naam] tot het vaststellen van enkele randvoorwaarden voor het (gedeeltelijk) bebouwen van het perceel Albert Grootlaan 25 te Naarden. Het zou hierbij gaan om het realiseren van enkele woningen of een klein appartementengebouw op het terrein.

Het betreffende perceel Albert Grootlaan 25 betreft een groot binnenterrein ingeklemd tussen de bebouwing langs de Thorbeckelaan, Jacobus Verhoeflaan, Albert Grootlaan en de Van Lijndenlaan. Het perceel is reeds vele jaren in gebruik als tuincentrum en is ook als zodanig bestemd. De eigenaar van de gronden overweegt zijn bedrijf ter plaatse te beëindigen en onderzoekt de mogelijkheden van het perceel.

Ontsluiting

De ligging van het perceel op een binnenterrein maakt de ontsluiting van het perceel problematisch. Momenteel is slechts een ontsluitingsmogelijkheid aanwezig, namelijk via de Albert Grootlaan.



Afbeelding 1: huidige ontsluiting

In de huidige situatie ontstaat met de bebouwing van het binnenterrein daardoor een klein doodlopend hofje. De ontsluiting hiervan voor hulpdiensten, maar ook voor bijvoorbeeld de GAD kan hierdoor een aandachtspunt. Voorts wordt met de realisatie van een openbaar toegankelijk hof van een kleine omvang als deze met weinig woningen een sociaal onveilige situatie gecreëerd.

Bebouwing van het binnenterrein kan daarom alleen dan in overweging worden genomen wanneer de ontsluiting op een goede wijze is geregeld. Dit zal betekend dat in ieder geval in een tweede ontsluitingsweg moet worden voorzien, bijvoorbeeld naar de Jacobus Verhoeflaan. Gezien het feit dat hiertoe een weg over het perceel van de buurman zal moeten worden aangelegd lijkt dit een moeizame oplossing.

Indien op het perceel een keermogelijkheid kan worden gerealiseerd zal de ontsluiting beter mogelijk zijn. Een aandachtspunt vormt dan evenwel de sociale veiligheid. De realisatie van een doodlopende straat kan immers tot sociaal onveilige situaties (donkere hoekjes, weinig toezicht). Indien hiervoor wordt gekozen is een

Stedenbouwkundige inpassing

De vorm van het perceel is zodanig dat een goede inpassing van een bouwplan lastig is te realiseren.

Een voor de hand liggende oplossing is de realisatie van een tweekapper aan de Albert Grootlaan (zie afbeelding 2). Een goede bereikbaarheid van deze woningen is daarmee gegarandeerd. Een invulling

van de rest van het terrein is dan evenwel niet langer mogelijk omdat met de bouw van de twee woningen onbereikbaar zal worden. Het terrein kan dan eventueel worden aangeboden aan de omwonenden. Deze optie is lastig te realiseren daar de medewerking van vele omwonenden vereist is.



Afbeelding 2, bouw tweekapper aan de Albert Grootlaan.

Een andere optie betreft de realisatie van een blokje van 5 á 6 appartementen danwel een rijtje van 4 woningen naast de woning Jacobus Verhoeflaan 9 (afbeelding 3). De woningen zijn dan bereikbaar via de Albert Grootlaan. Plaatsing van woningen op deze wijze sluit goed aan op de bestaande structuren in de wijk en zal gezien de grote afstanden tot de achterliggende bebouwing relatief weinig gevolgen hebben voor de privacy van omwonenden. Ten zuiden van de woningen zal een keervoorziening moeten worden gerealiseerd. Ter voorkoming van de eerder genoemde sociale veiligheidsproblemen kan het perceel worden ingericht als een besloten woonerf dat alleen voor bewoners bereikbaar is via een toegangspoort aan de Albert Grootlaan.



Afbeelding 3, woonblokje op midden terrein.

Andere opties lijken voor dit terrein niet in de rede te liggen. De bereikbaarheid en de vorm van het terrein staan dit niet toe. Voorts zal al snel een té hoge druk op dit gebiedje kunnen ontstaan.

b&w advies

Advies

De heer te berichten dat wij mogelijkheden zien voor een beperkte bouwmogelijkheid op het perceel Albert Grootlaan 25 overeenkomstig de genoemde opties. De haalbaarheid van het plan zal evenwel eerst in juridisch, planologisch, financieel (o.a. planschade) en milieutechnisch oogpunt moeten worden onderzocht. Zodra de uitkomsten van deze onderzoeken bekend zijn kunnen onze randvoorwaarden worden vastgesteld.

Besluitformulier Gemeente Naarden			Datum : 20 januari 2006			
			Reg. nr. :			
Sector/bureau/afd. : Grondgebied/ROB			Paraaf afd.hfd. :			
Steller + doorkiesnr. :			Paraaf sectorhfd. :			
Additionele afd.(en) : n.v.t.			B-/P-stuk : P-stuk			
Onderwerp: bouwmogelijkheden gronden tuincentrum Albert Grootlaan 25						
Mandaat: Nee			Mandataris: n.v.t.			
Procedure	Functie	Datum behandeling	vka cf bspr			
B&W ➤	besluitvormend	6 november 2005	B			
Cie. ➤			W			
Cie. ➤			W			
Cie. ➤			W			
Raad ➤			S			
Openbaar: Ja			Bezwaar/beroep: Ja			
<p>Voorstel:</p> <p>De heer te berichten dat wij in beginsel mogelijkheden zien voor een beperkte bouwmogelijkheid op het perceel Albert Grootlaan 25 overeenkomstig de genoemde opties .</p>						
Nadere toelichting: Ja						
Beslissing B&W-vergadering d.d.						