

Zaaknummer	1324299
Portefeuillehouder	de heer H.M. Bellaart, wethouder
Voorstel	Herstelbesluit bestemmingsplan 'BORgronden, Naarden'

Aan de raad,

1. Beslispunten

Herstelbesluit bestemmingsplan 'BORgronden, Naarden' te nemen, waarmee het westelijke gedeelte van het kadastraal perceel Gemeente Naarden, sectie C, nummer 2377 de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' krijgt, het noordelijke gedeelte van kadastraal perceel Gemeente Naarden, sectie C, nummer 2628, grenzend aan perceel 2390, een overlooppad van 2 meter breed krijgt toegevoegd, en de bouwaanduiding 'gestapeld' ter plaatse van het perceel kadastraal bekend Gemeente Naarden, sectie C, nummer 2628 gedeeltelijk wordt verwijderd conform bijgevoegde verbeelding.

2. Maatschappelijk effect

Met het herstelbesluit wordt tegemoetgekomen aan een deel van de beroepsgronden van de bewoners van de Huizerstraatweg 105 en 105A te Naarden. Door dit besluit wordt de privacy alsmede het woon- en leefklimaat van genoemde bewoners op zorgvuldige en afdoende wijze gewaarborgd.

Aanleiding van het herstelbesluit is het adviesrapport van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (StaB) in het kader van de lopende beroepszaak bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De StaB heeft daarin geadviseerd dat het plan met betrekking tot privacy alsmede het woon- en leefklimaat op dit moment onvoldoende gewaarborgd is. Daarom wordt voorgesteld om op dit punt een herstelbesluit te nemen.

3. Inleiding

Voor u ligt het herstelbesluit bestemmingsplan 'BORgronden, Naarden'. Dit bestemmingsplan heeft uw raad op 17 april 2024 vastgesteld. Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom aan de oostzijde van de kern Naarden, ingeklemd tussen de woonbuurt het Componistenkwartier en de rijksweg A1. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 440 woningen, bestaande uit 80 sociale huurwoningen, 100 middeldure huur- en koopwoningen en 260 dure koopwoningen mogelijk. Tevens maakt het bestemmingsplan gestapelde woningen mogelijk.

Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn door meerdere partijen beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling). Eén van deze beroepsgronden is ingediend door de heer mr. G.J.A.M. Bogaers, optredend als gemachtigde bewoners aan de Huizerstraatweg 105a te Naarden (postcode 1411 GM), alsmede bewoners, wonende aan de Huizerstraatweg 105 te Naarden (postcode 1411 GM). Deze personen zullen hierna gezamenlijk worden aangeduid als 'appellanten'.

Eén van de door appellanten aangevoerde beroepsgronden betreft een vermeende schending van het gelijkheidsbeginsel (bijlage 1). Appellanten voeren daartoe aan dat de gemeente ten onrechte geen rekening houdt met het recht op privacy en het woongenot van bewoners aan de Huizerstraatweg, terwijl aan bewoners van het nabijgelegen Componistenkwartier wél dergelijke bescherming wordt geboden. Voorts wijzen appellanten erop dat het bestemmingsplan toestaat dat op het perceel, kadastraal bekend als Gemeente Naarden, sectie C, nummer 2628, gestapelde woningbouw wordt gerealiseerd.

Dit zou naar hun mening afbreuk doen aan hun wooncomfort, nu dergelijke bebouwing negatieve gevolgen heeft voor hun privacy en leefkwaliteit. Ten slotte merken appellanten op dat de afstand tussen hun percelen aan de Huizerstraatweg 105/105A en het plangebied slechts 1,2 meter bedraagt. Het is voor initiatiefnemer mogelijk om woningen te realiseren grenzend aan de erfgrens van appellanten.

Daarbij bestaat de mogelijkheid dat een gevelopening wordt aangebracht binnen een afstand van twee meter van deze erfgrens, hetgeen in strijd is met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek.

Op basis van de verbeelding lijkt de mogelijkheid te bestaan dat een gevelopening wordt gerealiseerd binnen een afstand van twee meter van de erfgrens van appellanten, hetgeen in strijd is met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Hoewel in het stedenbouwkundig plan is aangegeven dat een dergelijke situering van gevelopeningen niet zal plaatsvinden, biedt de verbeelding planologisch wél de ruimte daartoe. Om strijdigheid met het Burgerlijk Wetboek te voorkomen, dient de verbeelding op dit punt te worden aangepast. Het stedenbouwkundig plan, bijlage 1 bij het bestemmingsplan, laat zien dat het niet de bedoeling was om tot op de erfgrens te gaan bouwen, echter dit is niet juist vertaald in de verbeelding van het bestemmingsplan. Door dit herstelbesluit blijft de opzet van het plan gehandhaafd en biedt het de appellanten de zekerheid dat hun privacy als mede het woon- en leefklimaat zorgvuldig en afdoende wordt gewaarborgd.

Teneinde dit geschil op een zorgvuldige wijze tot een oplossing te brengen en om een bestuurlijke lus te voorkomen, wordt voorgesteld een herstelbesluit te nemen waarmee de privacy en het woon- en leefklimaat van de bewoners aan de Huizerstraatweg 105 en 105A adequaat worden gewaarborgd. Het herstelbesluit is momenteel gereed om vastgesteld te worden.

4. Concreet gevolg van dit besluit

Het herstelbesluit waarborgt de privacy en het woon- en leefklimaat van de bewoners aan de Huizerstraatweg 105 en 105A. Met dit herstelbesluit wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast (bijlage 2). Hierop is te zien dat het westelijke gedeelte van het perceel 2377 de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' krijgt. Tevens is te zien op de verbeelding dat er een overlooppad wordt gerealiseerd aan de noordzijde van het perceel 2628, grenzend aan de Huizerstraatweg 105 en 105A. Tot slot wordt op de verbeelding de bouwaanduiding 'gestapeld' weggehaald op een

gedeelte van het perceel 2628 conform de bijgevoegde verbeelding. De regels behoeven geen aanpassing omdat deze volstaan.

5. Argumenten en onderbouwing

1.1. *Deskundigenverslag Stichting Advisering Bestuursrechtspraak*

De Afdeling heeft Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (hierna: StaB) verzocht een onderzoek in te stellen en de bevindingen daarvan kenbaar te maken in een schriftelijk verslag. Het onderzoek moet zijn gericht op beantwoording van de vraag: *“Beschrijf ten behoeve van een voorstructurering voor de behandeling op zitting de feiten en beroepsgronden. Beoordeel de voornaamste gevolgen van het bestreden besluit binnen de grenzen van beroepsgronden.”*

op 16 april 2025 heeft StaB het deskundigenverslag ex artikel 8:47 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) bij de Afdeling ingediend (bijlage 3). Zo heeft StaB ten aanzien van privacy geconcludeerd dat de aanwezigheid van een woongebouw bestaande uit vijf verdiepingen op 2 meter vanaf de perceelsgrens van de appellanten aan de zuidoostzijde van het perceel tot directe inkijk in de woning en direct zicht op het perceel van appellanten leidt. Zo’n woongebouw leidt volgens StaB tot een ernstig verlies aan privacy voor appellanten, zowel in de woning als in de tuin.

De in het plan toegestane bebouwing aan de zuidzijde van het perceel van appellanten, familie Eijcken, met een bouwhoogte van 11 meter op korte afstand van hun woning, leidt eveneens tot een aanzienlijke aantasting van hun privacy en woonbeleving, met name door mogelijke inkijk vanuit nieuwe woningen in hun tuin en woning. Het deskundigenadvies van StaB sluit op dit punt aan bij een van de beroepsgronden van appellanten. Derhalve dient de verbeelding aangepast te worden zodat de privacy en woon- en leefklimaat van appellanten tot op een zekere hoogte geborgd blijft.

2.1. *Privaatrechtelijke belemmering*

Van een privaatrechtelijke belemmering is sprake wanneer de uitvoering van een plan in strijd is met bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek. In het onderhavige geval doet zich een dergelijke belemmering voor, nu het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om een woongebouw op of direct tegen de erfgrans te realiseren, hetgeen in strijd is met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Op grond van deze bepaling is het immers niet toegestaan om binnen een afstand van twee meter vanaf de perceelsgrens vensters of andere openingen te realiseren die uitzicht bieden op het naburige erf. Ter voorkoming van strijd met deze bepaling dient aan de zuidzijde van het perceel Huizerstraatweg 105 en 105A een overlooppad te worden opgenomen. De bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ voorziet in een overlooppad.

Daarnaast wordt voorgesteld om op het perceel, kadastraal bekend als Gemeente Naarden, sectie C, nummer 2377, grenzend aan perceel 2390, de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ toe te kennen, zodat hier geen woningen gerealiseerd kan worden. Daarmee wordt aangesloten bij de eisen van artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek en wordt een privaatrechtelijke belemmering voorkomen.

3.1. *Voorkomen van bestuurlijke lus*

Op grond van artikel 8:51a van Awb kan de bestuursrechter het bestuursorgaan de gelegenheid bieden om een gebrek in het bestreden besluit te herstellen dan wel te doen herstellen. Indien uw raad besluit de geconstateerde gebreken op dit moment niet te herstellen, kan de bestuursrechter besluiten om uw raad alsnog in de gelegenheid te stellen tot herstel over te gaan. Een dergelijke handelwijze zou echter kunnen leiden tot vertraging van de procedure. Gelet op de urgente behoefte aan woningbouw, wordt een dergelijk tijdsverloop als ongewenst beschouwd.

6. Houd rekening met en onderbouwing

Het nalaten van het nemen van het onderhavige herstelbesluit kan mogelijk leiden tot een bestuurlijke lus, wat enige vertraging met zich mee kan brengen. Daarnaast kan de bestuursrechter de aangevoerde beroepsgronden op dit punt gegrond verklaren. Het laatste kan mogelijk leiden tot vernietiging of gedeeltelijke vernietiging van het bestemmingsplan.

Bovendien wordt op zeer korte termijn voorgesteld om een herstelbesluit te nemen omdat de zitting bij de Afdeling is ingepland op 4 juli 2025. Uiterlijk 23 juni 2025 kunnen nog aanvullende stukken worden ingediend die betrokken worden in de behandeling van de zaak.

7. Duurzaamheid

n.v.t.

8. Financiële onderbouwing

n.v.t.

9. Communicatie en participatie

Na vaststelling van het herstelbesluit door de gemeenteraad zal het herstelbesluit voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode is het mogelijk om beroep in te stellen tegen het herstelbesluit. Het herstelbesluit wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en www.omgevingswet.overheid.nl. Kennisgeving hiervan zal op de website van de gemeente, op de gemeentepagina en in de Staatscourant worden gepubliceerd.

10. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

Het herstelbesluit wordt na vaststelling door de gemeenteraad voor zes weken ter inzage gelegd op grond van de Wet ruimtelijke ordening. In deze periode is het voor eenieder, naar aanleiding van het Varkens-in-nood-arrest mogelijk om beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

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

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel haalbaarheidsstudie Herstelbesluit bestemmingsplan 'BORgronden, Naarden

Besluit

Herstelbesluit bestemmingsplan 'BORgronden, Naarden' te nemen, waarmee het westelijke gedeelte van het kadastraal perceel Gemeente Naarden, sectie C, nummer 2377 de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' krijgt, het noordelijke gedeelte van kadastraal perceel Gemeente Naarden, sectie C, nummer 2628, grenzend aan perceel 2390, een overlooppad van 2 meter breed krijgt toegevoegd, en de bouwaanduiding 'gestapeld' ter plaatse van het perceel kadastraal bekend Gemeente Naarden, sectie C, nummer 2628 gedeeltelijk wordt verwijderd conform bijgevoegde verbeelding.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren,
gehouden op *4 juni 2025*

De griffier

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

De voorzitter

drs. H.M.W. ter Heegde