

Raadsvoorstel



Zaaknummer 1458526
Portefeuillehouder de heer H.M. Bellaart, wethouder
Voorstel Herstelbesluit bestemmingsplan 'BORgronden, Naarden'

Aan de raad,

1. Beslispunten

Een 'herstelbesluit bestemmingsplan 'BORgronden, Naarden' nemen ter uitvoering van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) van 22 oktober 2025 waarmee de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' op het kadastrale perceel gemeente Naarden, sectie C, nummers 2377 en 2298 wordt verruimd in oostelijke richting conform bijgevoegde verbeelding, waardoor in het bestemmingsplan de afstand van gestapelde bouw tot de achtergevel van de woning aan het naastgelegen perceel minimaal 34 m bedraagt.

2. Maatschappelijk effect

Met het herstelbesluit wordt tegemoetgekomen aan een deel van de beroepsgronden van de bewoners van de het naastgelegen perceel. Door dit besluit wordt alsnog de tussen hun woning en de beoogde gestapelde nieuwbouwwoningen beoogde afstand planologisch geborgd en is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, in het bijzonder wat betreft de privacy en het uitzicht voor de bewoners van het naastgelegen perceel.

Uit de uitspraak van de Afdeling volgt dat het bestemmingsplan 'BORgronden, Naarden' (hierna: het bestemmingsplan) in overeenstemming dient te worden gebracht met het 'Stedenbouwkundig ontwerp BORgronden Naarden' (bijlage 1 bij toelichting bestemmingsplan). Met deze aanpassing bedraagt de afstand van de gestapelde woningen tot de achtergevel van de woning aan het naastgelegen perceel ook planologisch 34 meter. De uitspraak van de Afdeling, met ECLI-nummer ECLI:NL:RVS:2025:5075, kunt u raadplegen in de bijlage bij dit raadsvoorstel.

3. Inleiding

Op 17 april 2024 heeft uw raad het bestemmingsplan 'BORgronden, Naarden' gewijzigd vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan hebben meerdere partijen beroep ingesteld bij de Afdeling. Eén van deze beroepen is ingediend door de heer G.J.A.M. Bogaers, optredend als gemachtigde van appellanten, wonende aan het naastgelegen perceel. Het perceel is kadastraal bekend Gemeente Naarden, sectie C, nummer 2390.

Appellanten hebben in beroep aangevoerd dat de gemeente ten onrechte geen rekening heeft gehouden met het recht op privacy en het woongenot van de bewoners aan het naastgelegen perceel. Om die reden heeft uw raad op 4 juni 2025 een herstelbesluit genomen, waarmee het westelijke gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Naarden, sectie C, nummer 2377 de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' heeft gekregen, het noordelijke gedeelte van kadastraal perceel gemeente Naarden, sectie C, nummer 2628, grenzend aan perceel 2390, een overlooppad van 2 meter breed heeft gekregen, en de bouwaanduiding 'gestapeld' ter plaatse van perceel gemeente Naarden, sectie C, nummer 2628 gedeeltelijk is verwijderd.

De Afdeling heeft in haar uitspraak geoordeeld dat het bestemmingsplan 'BORgronden, Naarden' onvoldoende waarborgen bevat ten aanzien van de afstand tussen de voorziene gestapelde woningen en het perceel van appellanten. Uit de planregels volgt dat vanaf een afstand van 10 meter tot de erfgrans en ongeveer 22 meter tot (de achtergevel van) de woning van appellanten gestapelde woningen kunnen worden gerealiseerd. Hoewel uit het stedenbouwkundig ontwerp blijkt dat niet is beoogd om op deze korte afstand gestapelde woningen te realiseren, zijn deze afstanden door uw raad toch aanvaardbaar geacht om meer planologische flexibiliteit te behouden.

Naar het oordeel van de Afdeling mochten deze afstanden echter niet als aanvaardbaar worden geacht, gelet op de toegestane bouwhoogte, de relatief korte afstand en de onbebouwde bestaande situatie. Hierdoor zou het bestemmingsplanplan een aanzienlijke impact hebben op het woon- en leefklimaat van appellanten, met name ten aanzien van privacy en uitzicht. Daarbij heeft de Afdeling betrokken dat uit de toelichting, het stedenbouwkundig ontwerp en de uitleg ter zitting is gebleken dat het feitelijk niet de bedoeling was om de woningen op die korte afstand te realiseren, zodat de door de raad gewenste flexibiliteit ook niet noodzakelijk was.

Tijdens de zitting is verklaard dat volgens het stedenbouwkundig ontwerp de afstand tussen de gestapelde woningen en de achtergevel van de woning van appellanten circa 34 meter zal bedragen. De Afdeling acht die afstand niet onaanvaardbaar, maar overweegt dat het op de weg had gelegen om deze afstand ook juridisch-planologisch als zodanig te borgen. Derhalve is het noodzakelijk een herstelbesluit vast te stellen, waarin de afstand van 34 meter juridisch-planologisch wordt verankerd. Door middel van het onderhavige herstelbesluit wordt deze borging op toereikende wijze gerealiseerd, hetgeen bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van het betoog over waardevermindering overweegt de Afdeling dat voor appellanten, gelet op de aantasting van het woon- en leefklimaat, niet is uitgesloten dat sprake is van een aanzienlijke waardevermindering van zijn perceel. Dit aspect is volgens de Afdeling onvoldoende betrokken in de belangenafweging bij de vaststelling van het plan. Derhalve wordt in dit herstelbesluit deze omstandigheid alsnog in een belangenafweging betrokken.

4. Concreet gevolg van dit besluit

Dit herstelbesluit geeft uitvoering aan de uitspraak van de Afdeling dat geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat, in het bijzonder de privacy en het uitzicht, van de bewoners aan het naastgelegen perceel. Met dit herstelbesluit wordt de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast (bijlage 1). Hierop is te zien dat de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' op het kadastrale perceel gemeente Naarden, sectie C, nummers 2377 en 2298 wordt verruimd in oostelijke richting. Tot slot wordt, zoals opgedragen door de Afdeling, met betrekking tot de gestelde waardevermindering van de woning alsnog een belangenafweging gemaakt die ten grondslag ligt aan dit besluit.

5. Argumenten en onderbouwing

1.1. Privacy (woon- en leefklimaat)

De Afdeling heeft in haar uitspraak geoordeeld dat in het bestemmingsplan 'BORgronden, Naarden' de beoogde afstand tussen de voorziene gestapelde woningen en het perceel van appellanten aan het naastgelegen perceel niet is geborgd. Het plan maakt gestapelde woningbouw mogelijk op een afstand van slechts 10 meter tot de erfgrans en 22 meter tot de woning, hetgeen, gelet op de toegestane bouwhoogte, de korte afstand en de onbebouwde bestaande situatie, volgens de Afdeling leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat, in het bijzonder wat betreft privacy en uitzicht.

In het herstelbesluit van 4 juni 2025 werd een dergelijk gebrek al geconstateerd naar aanleiding van het verslag van de Stichting advisering Bestuursrechtspraak en is gepoogd dit te herstellen door de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' met 10 meter uit te breiden. Hiermee werd beoogd de initiatiefnemer meer planologische flexibiliteit te bieden bij de uiteindelijke positionering van het beoogde appartementencomplex, maar tevens tegemoet te komen aan de bescherming van het recht op privacy voor de bewoners van het naastgelegen perceel. Ter zitting is evenwel gebleken dat het niet de intentie is om het complex op een zodanig korte afstand van de bestaande woning te realiseren en dat de gestapelde woningen op basis van het stedenbouwkundig ontwerp op een afstand komen te liggen van 34 meter van de achtergevel van de woning. Maar nu het bestemmingsplan woningbouw op 22 meter van de achtergevel van de woning nog steeds toelaat, is de gewenste afstand evenwel niet juridisch-planologisch geborgd.

Omdat uit het stedenbouwkundig ontwerp blijkt dat feitelijk een afstand van circa 34 meter is beoogd tussen de gestapelde woningen en de woning van appellanten, heeft de Afdeling geoordeeld dat deze afstand planologisch dient te worden geborgd. Teneinde dit gebrek te herstellen, is het onderhavige herstelbesluit vereist, waarin de afstand van 34 meter juridisch-planologisch wordt geborgd om te voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

2.1. Belangenafweging

De Afdeling heeft overwogen dat, gelet op de geconstateerde aantasting van het woon- en leefklimaat, niet is uitgesloten dat het vastgestelde plan leidt tot een aanzienlijke waardevermindering van het perceel van appellanten. Volgens de Afdeling is deze omstandigheid onvoldoende betrokken in de belangenafweging bij de vaststelling van het plan. Derhalve wordt in het navolgende een zorgvuldige belangenafweging gemaakt tussen enerzijds het belang van appellanten bij het behoud van hun privacy en uitzicht alsook de waarde van hun perceel, en anderzijds het maatschappelijk belang dat is gemoeid met de beoogde woningbouwontwikkeling.

Het behoud van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, in het bijzonder voldoende privacy en uitzicht, acht uw raad voor iedere inwoner van de gemeente en dus ook voor appellanten, zeer belangrijk. Tegelijkertijd is de behoefte aan woningbouw aanzienlijk en vormt de realisatie van de woningen op de Borgronden, het beoogde appartementencomplex in het bijzonder, een wezenlijke bijdrage aan het voorzien in die behoefte. Het gaat hierbij om een ontwikkeling waarbij 440 woningen mogelijk worden gemaakt. Hiermee is een groot publiek belang gemoeid.

Met het onderhavige herstelbesluit wordt de situering van het beoogde appartementencomplex in overeenstemming gebracht met het stedenbouwkundig ontwerp, waarbij een afstand van circa 34 meter tot de achtergevel van de woning aan het naastgelegen perceel wordt aangehouden en planologisch geborgd.

Door middel van dit herstelbesluit wordt recht gedaan aan de door de Afdeling als aanvaardbaar geachte afstand van 34 meter en zal volgens uw raad geen sprake zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van appellanten. Daarmee zal eveneens geen sprake meer zijn van een zodanige waardevermindering van het perceel (de woning) van appellanten dat uw raad in redelijkheid niet tot dit besluit kan komen. De belangen van appellanten worden in voldoende mate beschermd. Een mogelijke waardevermindering van hun perceel wordt als aanvaardbaar beschouwd en van minder groot belang geacht dan het hiervoor gestelde belang van woningbouw in de gemeente.

Voor zover appellanten menen dat hun perceel als gevolg van dit besluit in waarde is gedaald, biedt de Verordening nadeelcompensatie Gooise Meren 2024 de mogelijkheid een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Dit betreft een afzonderlijke procedure die losstaat van de bestemmingsplanprocedure.

Alles afwegende kan worden geconcludeerd dat met dit herstelbesluit een evenwichtige en zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden, waarin zowel het belang van een goed woon- en leefklimaat als het belang van de woningbouwontwikkeling op evenredige wijze zijn betrokken. Gelet op de aangehouden afstand van circa 34 meter en de hiervoor gemaakte belangenafweging, vormt het belang van appellanten geen belemmering voor de vaststelling van dit herstelbesluit. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

6. Houd rekening met en onderbouwing

Het achterwege laten van het onderhavige herstelbesluit brengt het risico met zich dat het bestemmingsplan door de Afdeling wordt vernietigd. Een dergelijke vernietiging zou tot gevolg hebben dat de realisatie van de beoogde 440 woningen geen doorgang kan vinden.

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 'Herstelbesluit 'BORgronden, Naarden'' met zaaknummer 1458526 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

1. Een 'herstelbesluit bestemmingsplan 'BORgronden, Naarden' nemen ter uitvoering van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) van 22 oktober 2025 waarmee de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' op het kadastrale perceel gemeente Naarden, sectie C, nummers 2377 en 2298 wordt verruimd in oostelijke richting conform bijgevoegde verbeelding, waardoor de afstand van de beoogde gestapelde bouw tot de achtergevel van de woning aan het naastgelegen perceel minimaal 34 m bedraagt.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren, gehouden op 26 november 2025.

De griffier

Mevrouw drs. M.G. Knibbe

De voorzitter

drs. H.M.W. ter Heegde