

<b>Van</b>	Het college van burgemeester en wethouders
<b>Aan</b>	De gemeenteraad
<b>Datum B&amp;W vergadering</b>	14 september 2021
<b>Zaaknummer</b>	2261523
<b>Portefeuillehouder</b>	De heer G.J. Hendriks, wethouder
<b>Onderwerp</b>	Vraag en antwoord Naarderbos

## 1. Kennisnemen van

Aanvullende informatie over het bestemmingsplan, de erfpacht, de openbare ruimte en overige zaken die samenhangen met het Recreatiepark Naarderbos.

## 2. Inleiding

In aanloop naar het thema-uur over het bestemmingsplan Naarderbos en de hoofdlijnennotitie die later dit jaar aan de raad wordt voorgelegd, heeft het college geconstateerd dat er nog veel vragen leven over het Recreatiepark Naarderbos. Deze vragen hebben betrekking op het bestemmingsplan dat in ontwikkeling is, de erfpachtsituatie en de Beheer- en exploitatieovereenkomst voor de openbare ruimte. Met behulp van vragen en antwoorden wordt in deze raadsmededeling aanvullende informatie gegeven over deze thema's.

## 3. Kernboodschap

### Bestemmingsplan

Bij de beantwoording van vragen over het bestemmingsplan zijn we uitgegaan van de vragen die betrekking op het vigerende bestemmingsplan. Gelet op het feit dat na de zomer het proces met uw raad wordt opgestart om een hoofdlijnen notitie vast te stellen is het nu niet opportuun om de vragen buiten de context van een hoofdlijnennotitie te beantwoorden. We willen u betrekken en meenemen in de integrale ruimtelijke visie op het plangebied van het Naarderbos.

### ***Waarom moet er een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden?***

Het bestemmingsplan is verouderd, bovendien is het op een aantal punten niet duidelijk genoeg en passen de mogelijkheden niet bij het huidige en gewenste gebruik.

Zoals in de startnotitie is verwoord welke was gevoegd bij de raadsmededeling van 10 maart 2020: "Bij het bestemmingsplan zal het gaan om het aanscherpen van de in het eerdere bestemmingsplan vastgestelde uitgangspunten en het waar nodig en mogelijk regelen van het optimaliseren van het gebruik en het realiseren van ondergeschikte bebouwing."

### ***Worden bestemmingen aangescherpt?***

Het vigerende bestemmingplan biedt momenteel nog mogelijkheden (zoals een dagkampeerterrain, kiosk, theehuis, onderkomen waterpolitie, scouting) die mogelijk niet passen bij het huidige en gewenste gebruik. Het bestemmingsplan uit 2004 is aan actualisatie toe waarbij het gebruik en exploitatie ruimtelijk afgewogen dienen te worden.

### ***Wat mag er nu gebouw/bebouwd worden?***

Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn bouw mogelijkheden benoemd. Deze zijn hieronder opgesomd.

1. Zoekgebied MFC: maximaal 6000m<sup>2</sup>, nagenoeg benut 5985m<sup>2</sup>
2. Drie woongebouwen omvang: - gerealiseerd
3. Dienstwoning (niet aanwezig)

4. dagrecreatie is 2650m<sup>2</sup> toegestaan. Hier is nog 1900m<sup>2</sup> van onbenut. Aanwezig afslagbouw, hiervan is niet bepaald wat er per gebouw is toegestaan
5. er zijn 800 parkeerplaatsen toegestaan- er zijn er 675 aanwezig

***Blijven de wandel- fiets en ruiterspaden behouden, ook op het terrein van de golfbaan?***

Ja, deze blijven behouden en openbaar toegankelijk

***Hoeveel parkeerplaatsen komen er in het gebied en is er een maximaal aantal plekken per functie?***

In het gebied zijn 800 parkeerplaatsen toegestaan en er zijn 675 aanwezig.

***Krijgt de hengelsportvereniging een plek?***

Ja

***Is er een anterieure overeenkomst gesloten?***

Nee, dit plan is geïnitieerd door de gemeente zelf. Dan is kostenverhaal niet aan de orde.

***Is er kans op planschade?***

We hebben nog geen planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. Maar we verwachten dat het risico op planschade aanwezig is.

Bij planschade wordt een planologische vergelijking gemaakt tussen de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt en die het nieuwe plan biedt. De hoogte van eventuele planschade wordt niet bepaald door de feitelijke situatie. Daarbij wordt een eventuele inperking van rechten afgewogen tegen mogelijke ontwikkelingen en verdisconteerd. Waarbij ook rekening wordt gehouden met een normaal maatschappelijk risico van 2%.

***Zijn de stukken en verslagen van de bijeenkomsten van de klankbordgroep openbaar?***

Deze stukken en verslagen worden bij het bestemmingsplan gevoegd.

**Erfpacht*****Wat is de meerwaarde van een nieuwe erfpachtovereenkomst voor de gemeente?***

Een nieuw erfpachtrecht levert voor de gemeente duidelijkere erfpachtvoorwaarden met een duidelijke privaatrechtelijke bestemming, zodat zij als grondeigenaar beter kan sturen en regie voeren op de bestemming, gebruik en beheer van de gronden.

Het huidige erfpacht bestaat uit de drie tranches, waarin telkenmale correcties zijn doorgevoerd over het erfpachtareaal, de voorwaarden en tijdsduur. Dit geeft een onoverzichtelijk beeld van de rechten en plichten die voortvloeien uit de erfpacht. Dat belemmert een duidelijke regie en sturing vanuit de gemeente. Daarnaast is in de huidige erfpacht de privaatrechtelijke bestemming zeer ruim omschreven. Er mag veel, waaronder bouwwerken voor recreatieve doeleinden wat de gemeente geen regie vanuit de erfpacht geeft om te sturen of de meerwaarde die ontstaat te verzilveren. Daarnaast ontbreken de bepalingen over de instandhouding en onderhoudsniveau van de golfbaan en is ecologische groenzone niet goed privaatrechtelijk vastgelegd. De erfpachter kan dus nu in privaatrechtelijke zin vanuit het erfpachtcontract niet gehouden worden aan een goede exploitatie van alleen een golfbaan met de logisch bijbehorende voorzieningen

***Wordt of is er betaald voor de erfpacht?***

Het huidige erfpachtrecht is in 2003 voor de duur van 50 jaar (de looptijd van het erfpachtrecht) afgekocht voor € 1,==.

**Kunnen we bij een nieuwe overeenkomst de erfpachttermijn verkorten?**

Ja, in beginsel wel. De vraag is of erfpachter een korte duur van een nieuw erfpachtrecht aanvaardt, als zijn huidige erfpachtrecht nog tot 2053 duurt.

**Is met de erfpachter gesproken over het beëindigen van de erfpacht?**

Nee, dat is niet het onderwerp van gesprek tussen gemeente en NBO geweest.

**Wat zou afkoop van de erfpacht kosten?**

Deze vraag wordt opgevat dat de gemeente de erfpacht terugneemt:

De waarde van het huidige erfpachtrecht zal moeten getaxeerd binnen de privaatrechtelijk en publiekrechtelijke bestemming van de grond. Conform de erfpachtakte (artikel 10) dient de economische waarde te worden vergoed inclusief de op de erfpacht aanwezige gebouwen (dus ook het gebouw van MG&H), werken etc.

De bij de uitgifte betaalde afkoopsom heeft geen invloed op de vergoeding die dient te worden betaald indien de gemeente de erfpacht terugneemt. De hoogte wordt onafhankelijk bepaald.

**Kunnen we inzicht krijgen in de exploitatie van betrokken partijen?**

Nee, dat kunnen we niet afdwingen.

**Wat zijn de mogelijkheden tot ontbinden van de erfpachtovereenkomst?**

In het huidige erfpachtrecht heeft de gemeente geen grondslag voor de opzegging van de erfpacht.

In dit kader dient te worden opgemerkt dat de gemeente wettelijk de erfpacht alleen kan opzeggen als de erfpachter in verzuim is om zijn erfpachtcanon te betalen gedurende 2 jaar (het huidige recht is volledig afgekocht, dus deze situatie geldt niet).

In een nieuw erfpachtrecht kan aan de eigenaar de bevoegdheid worden toegekend tot opzegging, behoudens op grond van tekortschieten van de erfpachter in de nakoming van zijn verplichtingen. De praktijk leert dat overheden alleen de bevoegdheid hebben tot opzegging in het kader van aantoonbaar algemeen belang. Hier tegenover staat dan wel de verplichting van het vergoeden van een schadeloosstelling. Bij een nieuwe erfpachtovereenkomst zal het niet veel gemakkelijker zijn op te zeggen.

**Kunnen we de ondernemer verplichten tot het exploiteren van de golfbaan?**

Dit kan in een nieuw erfpachtrecht worden opgenomen. De nakoming van deze verplichting is wel lastig handhaafbaar. Een tekortkoming in de verplichting tot exploitatie leidt namelijk niet tot een opzegging van het erfpachtrecht.

In het huidige recht staat alleen de privaatrechtelijke bestemming genoemd. Daarin ligt geen expliciete verplichting tot exploitatie van de bestemming.

**Kunnen we ervoor zorgen dat de golfbaan en het clubhuis op het terrein van de golfbaan in 1 hand blijven?**

Ja dat wordt als voorwaarde gesteld aan een nieuwe recht.

**Tot wanneer loopt de huidige erfpacht?**

De erfpacht duurt tot 2053.

**Worden de aanwezige gebouwen afgeschreven?**

In het huidige erfpachtrecht is bepaald dat de economische waarde van de erfpacht en aanwezige bouwwerken moet worden bepaald. Van afschrijving is dan geen sprake.

**Beheer en exploitatie openbare ruimte****Kan de gemeente het beheer van de openbare ruimte overnemen?**

In de overeenkomst waarin het beheer van de openbare ruimte is vastgelegd (Exploitatie, Beheer en Onderhoudsovereenkomst openbare voorzieningen openbaar gebied Naarderbos, ofwel EBO)

is vastgelegd hoe de gemeente en NBO invulling geven aan het beheer van de openbare ruimte. Deze overeenkomst kan niet zonder meer ontbonden worden. Het overnemen van het beheer voor rekening van de gemeente, past niet binnen de overeenkomst.

**Welk gebied maakt deel uit van de EBO, hoort het strandje daar ook bij?**

Zie tekening: het groene gedeelte valt onder EBO. Dus ook het strandje en het aangrenzende water



**Betaalt Nedstede BV een afkoopsom als de EBO beëindigd wordt?**

Daarover kunnen nadere afspraken gemaakt worden. Dit is niet vastgelegd in de EBO

**Hoeveel kost het beheer van de openbare ruimte?**

Indien de gemeente verantwoordelijk zou worden voor het beheer van de openbare ruimte, zijn de kosten daarvan geraamd op 238.000 per jaar voor het uitvoeren van periodiek, correctief en planmatig (groot) onderhoud. Toekomstige vervangingskosten bij einde levensduur zijn in deze berekening niet meegenomen. De raming is opgebouwd vanuit de SSK raming beheerplannen 2022-2025 en exclusief BTW. Gezien het feit het op dit moment een raming betreft zijn de gehanteerde kosteneenheden ruim aangehouden.

**Kunnen de kosten voor beheer gemaximeerd worden?**

De kosten van beheer zijn afhankelijk van het beheerniveau dat gehanteerd wordt. Beheer op een hoger niveau kost meer, uiteindelijk is dat een keuze die de raad maakt.

**Is er achterstallig onderhoud van de openbare ruimte?**

Ja er is sprake van achterstallig onderhoud.

**Wat zijn de kosten van herstel van achterstallig onderhoud?**

In het gebied is sprake van matige achterstalligheid waarbij er kan worden gesproken over achterstallig onderhoud. Om beheerobjecten op het huidige onderhoudsniveau B te krijgen is een eenmalige ingreep nodig van circa € 107.000,-

**Welke rechten kan de ondernemer ontleen aan de EBO?**

Hij heeft op basis van een overeenkomst de exploitatierechten van het openbare gebied tot 2053.

**Kunnen we afdwingen dat de EBO uitgevoerd wordt?**

Gezien het dossier zal het afdwingen via de rechter moeten gebeuren, waar bij de vraag is of een via een rechter afgedwongen uitvoering van de overeenkomst ook leidt tot een feitelijke verbetering van de staat van onderhoud van het openbaar gebied. De EBO zegt niets over de staat van onderhoud van het erfpachtterrein. Dit kan niet via EBO worden afgedwongen.

Overig**Is het mogelijk om alleen afspraken te maken over de openbare ruimte in het Naarderbos?**

Ja, dat kan.

**Wat is het voordeel voor de gemeente om een nieuw bestemmingsplan te maken, de EBO te ontbinden en een nieuwe erfpachtovereenkomst aan te gaan?**

Het brengt rust in het gebied waarbij iedereen zich terugtrekt op zijn eigen grond en de exploitatie inricht die privaatrechtelijk en publiekrechtelijk is toegestaan. Er kan zo een aantrekkelijk recreatiegebied ontstaan.

**Hoeveel juridische procedures lopen er op dit moment?**

Tussen de gemeente Gooise Meren en Nedstede c.s. (De heer Van de Kuit en aan hem gelieerde ondernemingen) lopen diverse procedures. Deze procedures zien merendeels op andere geschilpunten tussen de gemeente en Nedstede c.s. Alleen de procedure met betrekking tot de samenwerkingsovereenkomst die destijds is gesloten bij de herinrichting van het gebied is gerelateerd aan de golfbaan en haar omgeving. Procedures die lopen zijn:

1. Voorlopig getuigenverhoren (Rechtbank Lelystad) en beroep tegen toegewezen verschoningsrechten (Hof Leeuwarden-Arnhem);
2. Op dit moment diverse zaken van de Wet openbaarheid van Bestuur (Wob);
3. Hof Amsterdam: beroep van NBO tegen de uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland van 29 januari 2020 (inzake samenwerkingsovereenkomst)

**Wat zijn de gevolgen voor lopende procedures als we nieuwe afspraken maken over de erfpacht en het openbaar gebied en het bestemmingsplan wijzigen?**

In beginsel staan de lopende procedures los van de nieuwe afspraken met Nedstede c.s. en MG&H. Met de afspraken zal er mogelijk een einde komen aan de discussie rond de samenwerkingsovereenkomst en het onderhoud van openbaar gebied. Deze procedures zullen dan ook eindigen. Voor wat de voorlopige getuigenverhoren en andere (Wob) procedures betreft, geldt dat deze in beginsel los staan van de afspraken rondom het gebied van de golfbaan.

**Is er nog steeds kans op nieuwe procedures als we nieuwe afspraken maken over de erfpacht en het openbaar gebied en het bestemmingsplan wijzigen?**

Ja, dat kunnen we niet volledig uitsluiten. Wel kunnen we door nieuwe afspraken, die duidelijker zijn en beter aansluiten bij de kerntaken van de verschillende partijen, rust brengen in het gebied. De verwachting is dat dat ook leidt tot minder procedures.

**Is de verwachting dat de toekomstige relatie met ondernemer(s) verbetert?**

Dat weten we niet. Wat we kunnen doen is de uitgangssituatie verbeteren voor alle partijen. De verwachting is dat er hierdoor ook minder conflicten ontstaan.

**Wat staat er in de kustvisie over het Naarderbos? Staan het MFC en de golfbaan daarin expliciet benoemd?**

Op pagina 55 van de door raad vaststelde kustvisie staat het volgende te lezen. De integrale tekst is overgenomen.

#### "NAARDERBOS

Het natuur- en recreatiegebied Naarderbos is een prachtig natuur- en recreatiegebied waar veel recreanten van genieten. Het is ontspannen, er zijn wandelaars, fietsers, vissers, er wordt gevaren en gekanood. Openbare fietsroutes over de golfbaan zijn een kwaliteit die behouden moet blijven. Participanten bij de kustateliers geven aan dat ze graag zien dat de aantrekkelijke en afwisselende golfbaan weer open gaat, en dat beheer en onderhoud van het gehele terrein beter wordt uitgevoerd. Herstel van de baan is nodig en zou nog net kunnen voor wat betreft de kosten. Er is een zeer grote urgentie om op zo kort mogelijke termijn maatregelen te treffen tegen verder verval van de golfbaan. Gezamenlijk zal samen met de eigenaar van de golfbaan gekeken moeten worden naar een passende interventie om de golfbaan op korte termijn open te kunnen stellen. Tegelijkertijd is dit de plek bij uitstek waar kansen zijn voor kwaliteits- en waardeontwikkeling van recreatie aan de Gooise Kust. Voorwaarde is wel dat de huidige kwaliteit van het natuur- en recreatiegebied Naarderbos in hoofdlijnen zo blijft en dat zorgvuldig rekening wordt gehouden met bestaand recreatief

gebruik en met de recent gerealiseerde ecologische verbinding tussen Gooimeer en Naardermeer, direct langs de A6.

Tweede voorwaarde is dat de verschillende bestemmingen in het natuur- en recreatiegebied Naarderbos redelijkerwijs te exploiteren zijn. Voor zowel golfbaan als multifunctioneel gebouw kan dit betekenen dat er aanvullende voorzieningen nodig zijn om te komen tot een gezonde exploitatie. OKRA ziet kansen om het bestaande multifunctionele gebouw een bredere bestemming te geven welke goed aansluit bij het brandscape van Het Gooise Minderen. Geadviseerd wordt om in een gezamenlijk proces met eigenaren en belanghebbenden in dit gebied te onderzoeken welke ontwikkelingen verder mogelijk en gewenst zijn. Met als doel een versterking van de identiteit van de Gooise Kust. Het huidige gebruik van strand en boulevard is al best goed. Wel kan nog gedacht worden aan een verdere programmering van het strand met bijvoorbeeld 'sculpture by the sea', ontwikkeling van strand- en watersportaanbod in combinatie met kano-/sloepenverhuur behoort wat OKRA betreft tot de mogelijkheden. De boulevard voor de woningen met steigers om zwemmen, vissen en varen is een prima plek voor een horeca-uitspanning. Binnen het brandscape van het Gooise Minderen kan gedacht worden aan toevoeging van een exclusief strandpaviljoen met een gezonde vegetarische kaart."

#### **Kunnen we een businesscase van de ondernemer(s) zien waaruit blijkt wat voor de exploitatie van gebouwen en de golfbaan nodig is?**

Nee, is niet bij ons beschikbaar.

#### **Hoe ziet de oorspronkelijke relatie tussen het MFC en de golfbaan eruit en wat is er veranderd?**

NBO heeft de grond onder het gebouw van MFC in ondererfpacht gegeven. De eigenaren van het gebouw MFC (MG&H) hebben een deel van het gebouw in verhuur gegeven aan NBO ten behoeve van het golfclubhuis. Deze huurovereenkomst is na een langlopend conflict ontbonden. NBO is nog wel ondererfverpachter van MG&H.

Tussen NBO en MG&H is overeenstemming bereikt over de ondererfpacht. Er vindt een ontvlechting plaats van deze ondererfpacht. NBO verkoopt zijn erfpachtrecht onder het gebouw MFC en parkeerplaats aan MG&H. Daarmee wordt MG&H rechtstreeks erfpachter van de gemeente en valt NBO er tussen uit. Het is de bedoeling dat er geen erfpachtrelatie meer zal zijn tussen MG&H en NBO.

#### **Is er kans op precedentwerking als we de conflicten die ontstaan zijn nu belonen door mee te werken aan nieuwe afspraken en bestemmingen?**

De opzet van het nieuwe bestemmingsplan is vanuit beleidsmatig en ruimtelijk opzicht een logische stap. Ook als er besloten wordt om aanpassingen aan de erfpachtovereenkomst te doen en nieuwe afspraken te maken over het beheer van de openbare ruimte zijn daarmee gemeentelijke belangen gediend. Al zal er natuurlijk ook altijd een integrale afweging gemaakt moeten worden om te beoordelen of de voordelen opwegen tegen de nadelen. Natuurlijk zal er ook aandacht besteed moeten worden aan de beeldvorming: de gemeente werkt mee aan de gewijzigde erfpacht en/of het gewijzigde bestemmingsplan omdat zij dit beleidsmatig een goede ontwikkeling vindt. Niet omdat er een ondernemer is die druk uitoefent op het gemeentebestuur. Van precedentwerking is ons inziens geen sprake.

#### **4. Consequenties**

Met deze raadsmededeling krijgt u aanvullende informatie over thema's die spelen rondom het recreatiepark Naarderbos. De informatie is wat uitgebreider dan in de presentatie tijdens het thema-uur geboden kan worden. We beogen hiermee de raad beter in positie te brengen om te zijner tijd besluiten te nemen over de hoofdlijnennotitie.

#### **5. Communicatie en participatie**

n.v.t.

#### **6. Vervolg**

Op 22 september is er een thema-uur over het bestemmingsplan om de raad te informeren, we zullen de inbreng van de raadsleden ook meenemen in de hoofdlijnennotitie die later opgesteld wordt.

In de hoofdlijnennotitie wordt ook ingegaan op vragen die over het nieuw op te stellen bestemmingsplan gaan. Zoals over

- de verplaatsing van het clubhuis
- bebouwingsmogelijkheden en volumes
- mogelijkheden voor ander gebruik op het terrein van de golfbaan, het MFC en het openbaar gebied
- toestaan van horeca

Uw raad zal uiteindelijk een besluit nemen over de hoofdlijnennotitie en daarmee de contouren van het nieuwe bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,  
*Gemeentesecretaris*

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