

Aan Gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren

Uw contactpersoon

I.R. Roselaar

Kopie aan

BEL/Grond

M 06-46323153

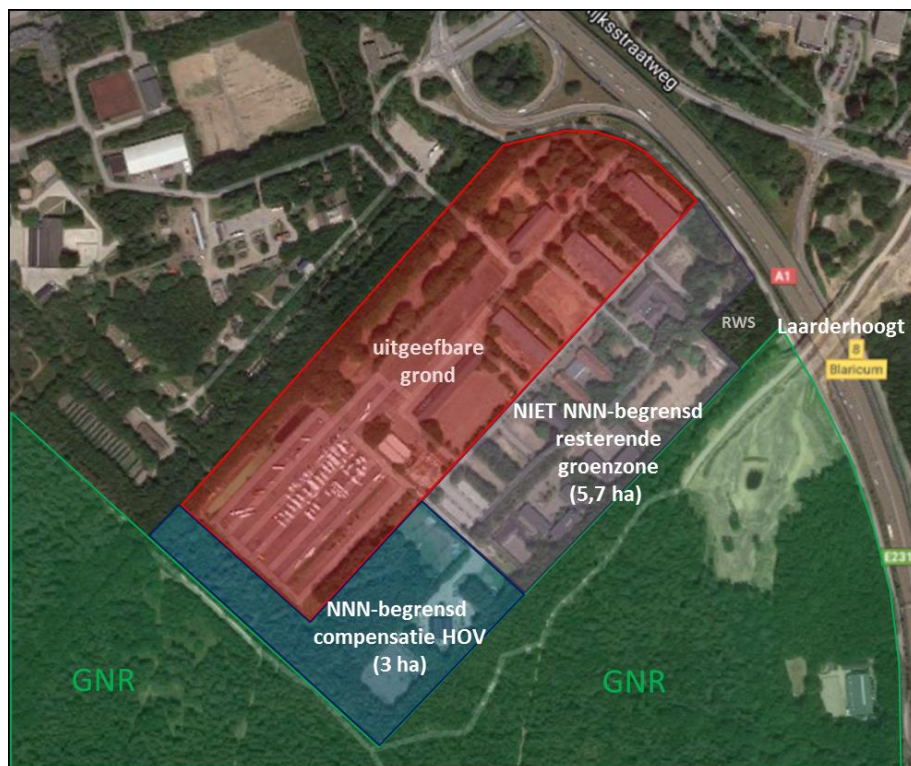
herlaari@noord-holland.nl

**Betreft: Verplichtingen aan GNR t.a.v. groenzone  
Laarderhoogt/Crailo**

## Memo

1/5

In deze memo staat de volgende vraag centraal: in hoeverre moeten/mogen de gronden bestemd voor natuur geleverd worden aan het Goois Natuurreservaat (hierna: GNR). Voor een schematische weergave van de groenzone zie onderstaande figuur.



*Figuur 1. Schematische weergave Groenzone Crailo t.b.v. functioneren ecoduct Laarderhoogt*

### 1. Inleiding

In 2006 is een Nota van Uitgangspunten vastgesteld in overleg met de gemeenten Hilversum, Bussum en Laren en het Goois Natuurreservaat.

Dit was de basis waarop de provincie besloten heeft het Crailoterrein aan te kopen.

Enkele citaten:

*“De gemeenten Bussum, Hilversum en Laren alsmede het Goois Natuurreservaat zijn actief betrokken bij de planvorming, mede omdat nabij het plangebied sprake is van meerdere ontwikkelingen die elkaar beïnvloeden.*

*(...)*

*Uitgangspunt is dat het voormalige AZC-terrein voor het overgrote deel (ca. 13 ha) teruggegeven wordt aan de natuur. Het gebied zal wat betreft inrichting naadloos aansluiten bij de natuur in de omgeving en hierdoor een belangrijke functie vervullen in de toeloop naar het nabijgelegen ecoduct over de A1. De bestaande beplanting op het terrein kan waar mogelijk behouden blijven en mede een basis bieden voor de verdere natuurontwikkeling. De verdere inrichting zal in de vervolgfase in overleg met Goois Natuurreservaat nader moeten worden uitgewerkt en afgestemd op het functioneren van het ecoduct (stiltegebied, doelsoorten etc.).*

*(...)*

*Onderzocht wordt nog of de toekomstige groenstructuur in eigendom en beheer kan komen van Goois Natuurreservaat.”*

## **2. Aankoopproces**

De gronden gelegen in Crailo zijn in 2007 aangekocht. Het gebied is omsloten door eigendom van GNR. Voordat de percelen die bestemd zijn voor natuur konden worden aangekocht van De Staat diende GNR afstand te doen. Op deze percelen rustte namelijk een voorkeursrecht<sup>1</sup> ten behoeve van GNR. Dit vanwege een grondruiling die met De Staat in 1980 had plaatsgevonden. GNR heeft ten behoeve van de grondoverdracht door De Staat aan de provincie (ten behoeve van de gebiedsontwikkeling) afstand gedaan van haar voorkeursrecht. Zowel in de genoemde Nota van Uitgangspunten als in het daarna tot stand gekomen Ruimtelijk Kader is niet in detail vorm gegeven hoe de natuurzone binnen Crailo zou worden gerealiseerd.

## **3. Overeenkomsten in relatie tot de Groenzone en GNR**

Vervolgens zijn er een aantal overeenkomsten gesloten die betrekking hebben op het Crailogebied en waarbij GNR partij is/was.

### Samenwerkingsovereenkomst Natuurbrug Het Gooi

Medio 2008 is een “Samenwerkingsovereenkomst Natuurbrug Het Gooi” gesloten tussen De Staat, de provincie, voornoemde gemeenten, Blokker Holding B.V., Tergooiziekenhuizen en GNR. Daarin is bepaald dat de natuurbrug, en een perceel grond daaromheen, aan het GNR in erfpacht wordt/is gegeven voor een periode van 50 jaren. Het GNR is belast met het beheer van de brug en de grond eromheen.

### Bestuursovereenkomst Crailo

Op 3 december 2008 is de Bestuursovereenkomst Crailo (BOK) gesloten tussen de gemeenten Hilversum, Laren, Bussum, de provincie en GNR (bijlage 2).

Daarin staat vermeld:

---

<sup>1</sup> Een voorkeursrecht is een recht om een goed met voorrang op alle andere personen te kopen wanneer de eigenaar zijn voornemen tot verkopen kenbaar maakt.

*“GNR is als toekomstig eigenaar van de ecologische toegangszone van de nog te realiseren natuurbrug het Gooi en de inpassing van een bestaande- en nieuwe manege in het plangebied, ook betrokken bij de planontwikkeling.*

*(....)*

*e. Ecologische zone: Natuurzone op (het grootste deel van) het AZCterrein. Deze zone speelt een belangrijke rol in de toeloop naar de natuurbrug over de A1 en sluit ruimtelijk en functioneel aan bij de natuurgebieden in de omgeving.*

*(....)*

*De rol en positie van partijen in deelgebieden*

*Partijen zullen na gunning een koopovereenkomst met de Ontwikkelaar sluiten waarin zij de volgende punten in acht zullen nemen dan wel na zullen streven:*

#### *Ecologische zone*

- 1. De Ecologische zone zal in eigendom blijven van de Provincie zolang dit vanwege fiscale optimalisatie noodzakelijk is en daarna in eigendom aan GNR worden overgedragen.*
- 2. GNR zal een Programma van eisen formuleren voor het ‘plantrijp maken’ van de Ecologische zone.*
- 3. De kostprijs van sloop en het ‘plantrijp’ maken van de Ecologische zone dient de Ontwikkelaar in de definitieve selectiefase van de Aanbesteding te bepalen.*
- 4. De Provincie treedt op als Opdrachtgever voor de aanleg van de Ecologische zone.*
- 5. Na sloop en ‘plantrijp’ maken van de Ecologische zone wordt deze voor rekening en risico van GNR in beheer overgedragen aan het GNR. GNR en de Provincie zullen daarvoor te zijner tijd een beheerovereenkomst sluiten. Zodra zulks op fiscale gronden als bedoeld in lid 1 mogelijk is, zal de Ecologische zone om niet in eigendom worden overgedragen aan GNR.”*

Inmiddels is de BOK ontbonden nadat de aanbesteding niet tot gunning heeft geleid.

#### Grondovereenkomst met GNR

Bij besluit van 14 oktober 2008 en bij overeenkomst van 2 juli 2009 is een koop gesloten tussen de Provincie en GNR omtrent de tot natuur te ontwikkelen gebieden op het Crailoterrein (bijlage 3).

Daarin is het volgende overwogen:

- *Op 3 december 2008 hebben partijen onder anderen de bestuursovereenkomst Crailo (hierna: BOK) ondertekend..*
- *Voorafgaand aan de ondertekening van de BOK is op 2 december (telefonisch) afgesproken tussen de heren Heller en Korten dat de Provincie en GNR thans een (koop)overeenkomst aan wensen te gaan voor de eigendomsoverdracht van het terrein van Crailo dat in de Nota van uitgangspunten en in de BOK benoemd is om uiteindelijk bestemd te worden als natuurgebied.*
- *Op bedoelde terreinen is thans het asielzoekerscentrum gevestigd.*
- *Over de terreinen die bestemd worden voor maneges wordt afgesproken dat deze aan GNR worden verkocht, zodra de definitieve afspraken hierover zijn gemaakt en vastgelegd door de Provincie met GNR en de Stichting Gehandicaptenmanege.*
- *De inhoud van deze overeenkomst mag op geen enkele wijze aanleiding vormen de projectontwikkeling van Crailo te frustreren, belemmeren of tegen te werken.*

Deze overeenkomst is ontbonden vanwege de aanbesteding die in 2012 niet tot gunning heeft geleid. De provincie wilde immers ook daarna vrij zijn om het Crailoterrein op andere wijze in te vullen en vorm te geven.

#### Overeenkomst manege

Op 12 april 2010 is er een perceel grond op Crailo-Noord ten behoeve van één of twee maneges aan het GNR verkocht en nadien geleverd. In de leveringsakte is niet bepaald wanneer deze manege verwezenlijkt dient te zijn. De provincie heeft een voorkeursrecht indien GNR het perceel grond willen doorverkopen.

#### Compensatiegronden HOV 't Gooi

De provincie heeft met GNR een overeenkomst gesloten t.b.v. onder andere de natuurcompensatie voor HOV 't Gooi. In deze overeenkomst is opgenomen dat ca. 3 ha. van de groenzone op Crailo (zie figuur 1) na de realisatie van het project HOV 't Gooi als natuur ingericht wordt overgedragen aan GNR.

#### Resterende groenzone

Van de beoogde groenzone in het Ruimtelijk Kader resteert hierdoor nog ca. 5,7 ha<sup>2</sup>. Over deze 5,7 ha. zal besloten moeten worden wie en onder welke voorwaarden de eigenaar en beheerder wordt.

### **4. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur**

De overheid dient in al haar handelen, privaatrechtelijk of bestuursrechtelijk, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te nemen. Dit is wettelijk vastgelegd in artikel 3.1 en verder van de Awb. In artikel 3:14 Burgerlijk Wetboek staat uitdrukkelijk vermeld dat een bevoegdheid die iemand krachtens het burgerlijk recht toekomt niet mag worden uitgeoefend in strijd met geschreven of ongeschreven regels van publiekrecht. Een van die beginselen is het vertrouwensbeginsel. Wie op goede gronden -bijvoorbeeld na een duidelijke toezegging- erop mag vertrouwen dat de overheid een bepaald besluit neemt, heeft daar ook recht op.

### **5. Conclusie**

Uit het bovenstaande volgt dat GNR in 2007 afstand heeft gedaan van haar voorkeursrecht om ruimte te geven aan de provincie om de gebiedsontwikkeling op Crailo mogelijk te maken. Uit de nota van uitgangspunten en alle overeenkomsten die daarna gesloten zijn is GNR of betrokken geweest of medecontractant. GNR heeft daarmee steeds een positie gehad c.q. gekregen.

De gronden op Crailo die rond 2009 tot beoogde natuur waren bestemd, zijn zelfs al eerder verkocht aan GNR nadat daarover overeenstemming was bereikt met de destijds betrokken gedeputeerde, de heer Heller. Deze overeenkomst is nadien weer ontbonden. Niet omdat de bedoeling van partijen wijzigde maar omdat de aanbesteding van geheel Crailo niet tot een gunning leidde. (Dit was een ontbindende voorwaarde op grond waarop de overeenkomst kon worden ontbonden.) De grond ten behoeve van de manege is wel definitief overgedragen.

---

<sup>2</sup> Deze 5,7 hectare is een inschatting op basis van enkele rapporten van Alterra, waarin is uitgerekend wat het minimale oppervlakte, almede welke vorm de te realiseren Groenzone op Crailo moet zijn om het ecoduct Laarderhoogte als ecologische verbinding te laten functioneren.

Op dit moment is er geen overeenkomst met GNR die dwingt tot levering aan GNR. Andere factoren maken echter dat de provincie/gemeenten niet om GNR heen kunnen. Immers, uit de documenten volgt dat het altijd de bedoeling van betrokken overheidspartijen was om de grond bestemd voor natuur aan GNR te leveren (zie BOK en eerdere overeenkomst met GNR). Belangrijk punt daarbij is dat ontbinding van de BOK geen gevolg was van en/of toe zag op afspraken die met GNR daarin zijn weergegeven. Gelet op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zou het vertrouwensbeginsel geschonden worden indien de overheidspartijen thans afzien van grondlevering aan GNR. Daarmee heeft GNR een juridische positie om de afspraken in de BOK over de Groenzone gestalte te doen geven.

Eventueel kan wel onderhandeld worden over de grootte van de beoogde natuurzone en de voorwaarden waaronder deze aan GNR wordt geleverd.