

KOOPOVEREENKOMST

LOCATIE CRAILO

Partijen:

Provincie Noord-Holland

en

Gemeente Hilversum

Gemeente Laren

Gemeente Gooise Meren

INHOUD

1. Definities.....	3
2. Koop.....	4
3. Levering van het Verkochte	6
4. Baten, risico en lasten	7
5. Garanties door Verkoper	7
6. Benodigde zakelijke rechten	9
7. Mededelingsplicht	9
8. Bodemverontreiniging	9
9. Asbest en asbesthoudende materialen	12
10. Recht van eerste koop ten behoeve van "Stichting Gooisch Natuurreservaat (SGN)"	12
11. Huur- en gebruiksovereenkomsten.....	13
12. Verrekenbeding Staat	14
13. Aansluiting A1	15
14. Publiekrechtelijke bevoegdheden.....	15
15. Verklaringen van Koper	16
16. Tekortkoming; verval van aansprakelijkheid; niet-ontvankelijk.....	16
17. Varia	16
18. Geschillenregeling	17
19. Bijlagen	17

KOOPOVEREENKOMST LOCATIE CRAILO

Partijen:

- I. de Provincie Noord-Holland, gevestigd 2012 HR te Haarlem, Dreef 3, bij besluit van Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland d.d. 28 november 2017 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Elisabeth Post, MMC, gedeputeerde Financiën, Mobiliteit, Grondzaken en Zeehavens van de provincie Noord-Holland, hierna te noemen; **"Provincie" en/of "Verkoper"**,

en

- II. de Gemeente Hilversum, zetelend aan het Dudokpark 1, 1217 JE te Hilversum, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouders, M.W. Jaeger en F.G.J. Voorink, daartoe gemachtigd door de burgemeester krachtens het Mandaat-, Volmacht en Machtigingsbesluit 2016 van 29 november 2016 en handelend ter uitvoering van de besluiten van het college van Burgemeester & Wethouders van 31 oktober 2017 (voorgenomen besluit) en 19 december 2017 met nummer 418193, hierna te noemen; **"Gemeente Hilversum en/of Koper 1"**;
- III. de Gemeente Laren, zetelend aan de Eemnesserweg 19, 1251 NA te Laren, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouders, A.H.M. Stam en T.W. Smit, daartoe gemachtigd door de burgemeester bij besluit van 19 december 2017 en handelend ter uitvoering van de besluiten van het college van Burgemeester & Wethouders van 18 oktober 2017 (voorgenomen besluit) en 19 december 2017, hierna te noemen; **"Gemeente Laren en/of Koper 2"**;
- IV. de Gemeente Gooise Meren, zetelend aan de Brinklaan 35, 1404 EP te Bussum, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouders, M.A.H. van Meerten-Kok en C.H. Boland, daartoe gemachtigd door de burgemeester bij besluit van 19 december 2017 en handelend ter uitvoering van de besluiten van het college van Burgemeester & Wethouders van oktober 2017 (voorgenomen besluit) en 19 december 2017, hierna te noemen; **"Gemeente Gooise Meren en/of Koper 3"**,

hierna samen te noemen: **"Gemeenten" en/of "Koper"**.

Partijen I, II, III en IV hierna tezamen te noemen: "Partijen", en afzonderlijk "Partij".

Overwegingen:

- A. De Provincie is eigenaar van het voormalig defensie terrein Crailo.

Paraaf Provincie Noord-Holland

Paraaf Hilversum

Paraaf Laren

Paraaf Gooise Meren

- B. De Gemeenten wensen samen te werken bij de (her)ontwikkeling van Crailo. Deze Gebiedsontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van (sociale) woningbouw en bedrijvigheid met bijbehorende grijze, groene en blauwe planelementen.
- C. De thans vigerende bestemmingsplannen zullen herzien dienen te worden ten behoeve van de hiervoor genoemde Gebiedsontwikkeling.
- D. Partijen zijn in overleg getreden over de verkoop door de Provincie van de locatie aan de Gemeenten en zij hebben daarover afspraken gemaakt in het Afsprakenkader Koopovereenkomst Crailo van 4 juli 2017 (**zie Bijlage 1**). De nadere uitwerking van deze afspraken leggen zij thans vast.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

1. Definities

- 1.1. In deze Overeenkomst worden de navolgende met een hoofdletter geschreven begrippen als volgt gedefinieerd:
 - a. Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst;
 - b. Gebiedsontwikkeling: De ontwikkeling van het Plangebied, waarbij het gaat om woningen en bedrijvigheid;
 - c. Gemeenten: de publiekrechtelijke rechtspersonen gemeente Hilversum, gemeente Laren, gemeente Gooise Meren;
 - d. Koper: Koper 1, 2, en 3, tezamen;
 - e. Koper 1: de Gemeente Hilversum;
 - f. Koper 2: de Gemeente Laren;
 - g. Koper 3: de Gemeente Gooise Meren;
 - h. Leveringsdatum: de datum van levering van het Verkochte, te weten 31 december 2017;
 - i. Notaris: een notaris, verbonden aan het kantoor VBC Notarissen, te Amsterdam, dan wel diens plaatsvervanger of opvolger;
 - j. Overeenkomst: de onderhavige koopovereenkomst;
 - k. Partijen: Verkoper en Koper gezamenlijk;
 - l. Plangebied: het gebied zoals weergegeven op de kaart in **Bijlage 2**;
 - m. Provincie: de Provincie Noord Holland;

Paraaf Provincie Noord-Holland

Paraaf Hilversum

Paraaf Laren

Paraaf Gooise Meren

- n. Verkochte: de percelen bedoeld in artikel 2, opgenomen op de kaart in **Bijlage 3**;
- o. Verkoper: de Provincie.

- 1.2. De considerans en de Bijlagen vormen een onlosmakelijk onderdeel van de Overeenkomst. Bij strijdigheid tussen considerans, de Overeenkomst en/of de inhoud van een Bijlage geldt de navolgende rangorderegeling:
 - a. de inhoud van de artikelen in de Overeenkomst;
 - b. de inhoud van een Bijlage;
 - c. de inhoud van de considerans.

2. Koop

- 2.1. De Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt ieder voor de hierna te noemen delen, een en ander zoals nader aangeduid op de als **Bijlage 3** bij deze Overeenkomst gevoegde en door Partijen geparafeerde tekening, dit onder de bepalingen vervat in de Overeenkomst:

Koper 1 (gemeente Hilversum) koopt de volgende percelen:

- (i) het perceel grond, met opstallen te Hilversum, plaatselijk bekend Amersfoortseweg (ongenummerd), Amersfoortsestraatweg 107 en Nieuwe Crailoseweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Hilversum, **sectie C, nummer 9689**, groot 14 hectare, 76 aren en 70 centiaren;
- (ii) het perceel grond, met opstallen te Hilversum, plaatselijk bekend Nieuwe Crailoseweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Hilversum, **sectie C, nummer 9714** (ontstaan uit perceelnummer 9224), groot ca. 4 hectare, 46 aren en 66 centiaren;
- (iii) het perceel grond, met opstallen te Hilversum, plaatselijk bekend Nieuwe Crailoseweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Hilversum, **sectie C, nummer 9712** (ontstaan uit perceelnummer 5718), groot 5 aren en 49 centiaren;
- (iv) het perceel grond, Hilversum, plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg 111, kadastraal bekend gemeente Hilversum, **sectie C, nummer 7221**, groot 26 aren en 25 centiaren;
- (v) het perceel grond te Hilversum plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg, kadastraal bekend gemeente Hilversum, **sectie C, nummer 7980**, groot 16 aren en 70 centiaren;

Koper 2 (gemeente Laren) koopt de volgende percelen:

- (vi) het perceel grond, met opstallen te Laren, plaatselijk bekend Hilversumseweg, kadastraal bekend gemeente Laren, **sectie A, nummer 5434** (ontstaan uit perceelnummer 5296), groot 4 aren en 50 centiaren;

(vii) het perceel grond, met opstallen te Laren, plaatselijk bekend als Hilversumseweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Laren, **sectie A nummer 5433** (ontstaan uit perceelnummer 5296), groot 75 aren en 13 centiaren;

(viii) het perceel grond te Laren, plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg(ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Laren, **sectie A, nummer 5360**, groot 47 aren en 90 centiaren;

(ix) het perceel grond te Laren, plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Laren, **sectie A, nummer 5265**, groot 9 centiaren;

(x) het perceel grond, met opstallen te Laren, plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg113 en Hilversumseweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Laren, **sectie A, nummer 5435** (ontstaan uit perceelnummer 5397), groot 9 hectare 29 aren 4 centiaren.

Koper 3 (gemeente Gooise Meren) koopt het volgende perceel:

(xi) het perceel grond, met opstallen te Bussum, plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg, kadastraal bekend gemeente Bussum, **sectie D, nummer 6819**, groot 10 hectare, 42 aren en 51 centiaren;

De door Koper 1, Koper 2 en Koper 3 te kopen percelen (hierna tezamen te noemen: Verkochte).

Het Verkochte is door Verkoper verkregen:

- voor wat betreft het Verkochte bevattende registergoederen kadastraal bekend Hilversum sectie C nummers 4681, 7221, 7980, 7978, 9203, 9246, 9247 en Laren sectie A nummer 5360 en Bussum sectie D nummer 6819 door inschrijving in het Kadaster op 10 augustus 2007 in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 in deel 52864 nummer 145;
- voor wat betreft registergoederen kadastraal bekend Hilversum sectie C nummers 9224, 5718 en Laren sectie A nummers 5296, 5265 en 5397 in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 in deel 52864 nummer 146 door inschrijving in het Kadaster op 10 augustus 2007;
- en voor wat betreft registergoed Hilversum sectie C nummer 7292 door inschrijving in het Kadaster op 16 augustus 2013 in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 in deel 62785 nummer 159.

- 2.2. De koopprijs voor het Verkochte bedraagt EURO 33.200.000,- (drieëndertigmiljoentweehonderdduizend EURO), als volgt onder te verdelen. De koopprijs voor de percelen van Koper 1 (gemeente Hilversum) bedraagt EURO 16.080.629 (gebaseerd op 197.180 m2), de koopprijs voor Koper 2 (gemeente Laren) bedraagt EURO 8.617.384 (gebaseerd op 105.666 m2) en voor Koper 3 (gemeente Gooise Meren) EURO 8.501.987 (gebaseerd op 104.251 m2).

- 2.3. Partijen zijn overeengekomen om –afhankelijk van het oordeel van de belastinginspecteur van de Verkoper- een nader te bepalen deel te leveren in de omzetbelasting en een nader te bepalen deel in de overdrachtsbelasting. De wettelijk verschuldigde omzetbelasting c.q. overdrachtsbelasting is voor rekening van de Koper. Het moment van betaling van de verschuldigde omzetbelasting door de Koper aan Verkoper vindt plaats op een nader te overeen te komen moment, doch uiterlijk op 1 juli 2019.
- 2.4. De notariële kosten en de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Koper. De betaling van deze kosten en belastingen dient uiterlijk te geschieden per Leveringsdatum.
- 2.5. Koper is verplicht de koopprijs te voldoen, door creditering van Verkoper, uiterlijk per 31 december 2029 per valuta van die dag, zonder dat enige indexatie van de koopprijs plaatsvindt.
- 2.6. De Koper is aan Verkoper over de periode tussen levering tot en met 31 december 2023 geen rentevergoeding verschuldigd. Koper betaalt vanaf 1 januari 2024 tot en met 31 december 2029 een rente van 0,4% op jaarbasis over het gedeelte van de koopprijs dat nog niet (per valutadatum van de laatst verrichte betaling) is voldaan aan Verkoper.

3. Levering van het Verkochte

- 3.1. De levering van het Verkochte vindt plaats bij notariële akte.
- 3.2. De levering geschiedt ten overstaan van de Notaris.
- 3.3. Verkoper is verplicht Koper de eigendom van het Verkochte te leveren, die:
 - a. niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de in deze Overeenkomst vermelde beperkte rechten;
 - b. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en/of bijzondere lasten en beperkingen, behoudens voor zover in deze Koopovereenkomst is vermeld;
- 3.4. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden.
- 3.5. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt plaats bij ondertekening van de leveringsakte.

- 3.6. De overdracht van het Verkochte zal plaatsvinden door de (digitale) inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de leveringsakte.
- 3.7. Verkoper en Koper verlenen hierbij de Notaris en zijn/haar medewerkers hierbij volmacht om:
- a. al datgene te doen dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen waarmee het Verkochte eventueel is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen (waarbij de kosten voor de doorhaling voor rekening zijn van Verkoper); en
 - b. inzage en kennis te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter uitvoering van de levering van het Verkochte van belang acht.

4. Baten, risico en lasten

- 4.1. Het Verkochte wordt geleverd in de staat waarin het zich op de leveringsdatum bevindt. Het risico van het Verkochte gaat, met in achtneming van artikel 5, over naar Koper bij het ondertekenen van de leveringsakte.
- 4.2. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van de ondertekening van de leveringsakte voor rekening van Koper.
- 4.3. Na het ondertekenen van de leveringsakte worden lopende lasten, belastingen en heffingen met betrekking tot het Verkochte tussen Partijen onderling verrekend.

5. Garanties door Verkoper

- 5.1. Verkoper garandeert het volgende:
- a. Verkoper is per heden en ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte bevoegd tot overdracht van het Verkochte.
 - b. Tot op heden zijn ten aanzien van het Verkochte van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
 - c. Ten aanzien van het Verkochte zijn tot op heden van overheidswege geen handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld. Voor zover dit handhavingsbesluiten van de gemeenten zijn waarbinnen het Verkochte is gelegen, kan de Verkoper niets garanderen nu deze gemeenten tevens Koper zijn.
 - d. Het Verkochte is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:
 - (i) als beschermd erfgoed in de zin van de Erfgoedwet;
 - (ii) door de Provincie als beschermd monument en/of erfgoed.

- e. Met betrekking tot het Verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- f. Met betrekking tot het Verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of (contractuele) voorkeursrechten anders dan het bepaalde in artikel 10 en de verplichtingen bedoeld in bijlage 4 onder inventarisnummer 68 met betrekking tot de groenzone Laarderhoogt en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de leveringsakte.
- g. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- h. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ontruimd zijn, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming, met uitzondering van het bepaalde in artikel 11.
- i. Er zijn geen erfdienstbaarheden met betrekking tot het Verkochte.
- j. Er behoeven aan Koper geen kettingbedingen te worden opgelegd met betrekking tot het Verkochte, anders dan bedoeld in artikel 12.
- k. Er zijn geen bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Verkochte.
- l. Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht met betrekking tot het Verkochte, met uitzondering van perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie C nummer 7980.
- m. Alle belastingen, heffingen en overige lasten, voor zover opeisbaar, zijn voldaan.
- n. Met betrekking tot het Verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.
- o. Op het Verkochte rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte.

Voorts verklaart Verkoper het volgende.

- p. Het is haar niet bekend dat het huidig gebruik van het Verkochte op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
- q. Het is haar niet bekend dat een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de voormalige Wet op de stads- en dorpsvernieuwing is vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen. Het is haar niet bekend dat het gebied waarin het Verkochte is gelegen in het bestemmingsplan is aangewezen als gebied waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen.

- r. Het is haar niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.
- s. Het is haar niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn tot onteigening van het Verkochte.
- t. Aan de Provincie zijn geen aankondigingen gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte, van welke aard ook.

6. Benodigde zakelijke rechten

- 6.1. Verkoper en Koper verbinden zich jegens elkaar en Koper 1, Koper 2, en Koper 3 onderling om medewerking te verlenen, zulks om niet, aan de vestiging van de voor de realisatie van de Gebiedsontwikkeling benodigde zakelijke rechten zoals erfdiensbaarheden mits gevestigd na overdracht gronden. De kosten voor de vereiste notariële akte(n) zijn voor rekening van de Verkoper, respectievelijk voor Koper respectievelijk voor Koper 1, 2 of 3 voor zover zij bij vestiging van de erfdiensbaarheden eigenaar zijn van de heersende erven.

7. Mededelingsplicht

- 7.1. Verkoper staat er voor in, dat zij aan Koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeven te worden verstrekt. Verkoper heeft de in **Bijlage 4** opgenomen documenten beschikbaar gesteld aan Koper.

8. Bodemverontreiniging

- 8.1. Met betrekking tot het risico van (water)bodemverontreiniging in het Verkochte komen de Koper en Verkoper, ten dele in afwijking van het hiervoor in artikel 4 bepaalde omtrent het risico van het Verkochte, het navolgende overeen:

van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de streefwaarden vastgelegd in de circulaire van 1 juli 2013 behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

8.2. Er is door specifiek gekwalificeerde en van beide Partijen onafhankelijke instellingen onderzoek verricht omtrent de aanwezigheid van bodemverontreiniging van het Verkochte. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de rapporten van:

- ingenieursbureau BCC B.V. de dato dertig oktober tweeduizend zes, kenmerk NC604.0230/283E, voor wat betreft het manegeterrein;
- Tauw B.V. de dato acht april negentienhonderd negenennegentig, kenmerk 26C03.1, voor wat betreft het terrein van de voormalige Kolonel Palmkazerne;
- Acorius Advies B.V., de dato twintig december tweeduizend vier, rapportnummer 0448011/hb, voor wat betreft de schietbaan;
- Acorius Advies B.V., de dato negenentwintig januari tweeduizend drie, rapportnummer 0252225/hb, voor wat betreft het Oefenrampenterrein;
- ingenieursbureau BCC B.V. de dato een december tweeduizend zes, rapportnummer - NC604.0230/319E, voor wat betreft het Natuuroefenterrein;
- ingenieursbureau BCC B.V. de dato een november tweeduizend zes, kenmerk NC604.0230/285E, inhoudende een indicatief asfalt- en funderingsonderzoek voor wat betreft het terrein van de voormalige Kolonel Palmkazerne, de schietbaan en het Oefenrampenterrein;
- ingenieursbureau BCC B.V. de dato een mei tweeduizend zeven, rapportnummer NC704.0806/149F, voor wat betreft de oppervlakten Rijkswaterstaatsterrein;
- Acorius Advies B.V., de dato veertien februari tweeduizend zeven, rapportnummer - 0702005/rl, voor wat betreft het terrein van het voormalig dienstkringkantoor van de DVD;
- Acorius Advies B.V., de dato veertien februari tweeduizend zeven, rapportnummer 0702014/rl, voor wat betreft het terrein van de voormalige KMAR-kazerne;
- Oranjewoud B.V., de dato negenentwintig maart tweeduizend zes, projectnummer 157418, het brieffrapport van Oranjewoud B.V. de dato negenentwintig maart tweeduizend zes, kenmerk 162101/157418;
- de rapporten van ingenieursbureau BCC B.V., respectievelijk de dato eenendertig oktober tweeduizend zes, kenmerk NC604.0230/284E, en de dato een november tweeduizend zes, kenmerk NC604.0230/286E;

de twee rapporten van Tauw Milieu van 26 mei 2014 met kenmerken R001-1222500PSN-ijd-V02-NL en R001-1222617PSN-hve-V03-NL en het rapport van 5 september 2016, met kenmerk R001-1234730BSA-hgm-V02.

8.3. Beide Partijen verklaren in het bezit te zijn van deze rapporten. Koper heeft aangegeven niet zelfstandig te zijn over gegaan tot nader onderzoek. De Verkoper

verwijst naar deze onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Verkochte.

- 8.4. Het is de Koper bekend dat de in de hierboven bedoelde rapporten geconstateerde verontreinigingen gebruiksbeperkingen met zich kunnen brengen. Bij het vaststellen van de koopprijs is rekening gehouden met deze gebruiksbeperkingen.
- 8.5. De Koper zal de Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten en/of schade ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormelde rapporten blijkt. De Koper vrijwaart Verkoper voor aanspraken van degenen die van de rechthebbende een recht tot het gebruik van het Verkochte hebben verkregen.
- 8.6. De kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van de Verkoper indien blijkt dat ten tijde van de levering van het Verkochte behalve de bij de Partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, waarover de Verkoper de Koper onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
- 8.7. Wanneer binnen een periode van tien (10) jaren, ingaande op de Leveringsdatum, indien alsdan de rechtsvordering van de Koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het Verkochte sprake is van een Partijen ten tijde van de Leveringsdatum niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van de Leveringsdatum in het Verkochte aanwezig was en ook onder de op de Leveringsdatum geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de kosten die het gevolg zijn van het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door de Verkoper vergoed. Indien de Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op de Leveringsdatum ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van urgentie om het betreffende geval te saneren, komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de Verkoper.
- 8.8. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 6 en 7 komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen vanaf de Leveringsdatum voor rekening van de Koper indien na tien jaar of langer zal blijken van een Partijen ten tijde van de overdracht in het Verkochte onbekende verontreiniging.

9. Asbest en asbesthoudende materialen

- 9.1. De Verkoper heeft voor wat betreft de informatie- en onderzoekplicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van de aanwezigheid van asbest in, op en/of aan het Verkochte onderzoeken uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in de rapporten van:
- RPS Advies B.V. de dato negen oktober tweeduizend zes, projectnummer RPS/AAI 06.1155;
 - Koenders & Partners Adviseurs en Procesmanagers B.V. de dato vijf april tweeduizend zeven, projectnummer 70106;
 - Koenders & Partners Adviseurs en Procesmanagers B.V. de dato zestien april tweeduizend zeven, projectnummer 70106;
 - Koenders & Partners Adviseurs en Procesmanagers B.V. de dato vier juni tweeduizend zeven, projectnummer 70106;
 - ASP Asbestverwijdering B.V. de dato tweeëntwintig oktober tweeduizend twee, en van;
 - RPS Advies B.V. de dato zestien oktober tweeduizend zes, projectnummer RPS/AAI 06.1155
 - Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van deze rapporten en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.
- 9.2. In voormelde rapporten is melding gemaakt van de aanwezigheid van asbest in het Verkochte. Bij het vaststellen van de koopprijs is rekening gehouden met voornoemde aanwezigheid van asbest.
- 9.3. De Koper neemt het risico van de aanwezigheid van alle - zowel bekende als onbekende - asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte over en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering te dier zake. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in dit artikel bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen. De Koper vrijwaart Verkoper voor aanspraken van degenen die van de rechthebbende een recht tot het gebruik van het Verkochte hebben verkregen.

10. Recht van eerste koop ten behoeve van "Stichting Gooisch Natuurreservaat (SGN)"

- 10.1. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen:
- naar een akte van ruiling (deel 6558, nummer 5) waarin woordelijk staat vermeld:

"1. Indien de Staat tot verkoop van het ingevolge deze akte verkregene wenst over te gaan is hij verplicht dit eerst bij aangetekende brief aan de Stichting in koop aan te bieden tegen een dan over een te komen of bij gebreke van overeenstemming door een of meer in onderling overleg aan te wijzen deskundige(n) bindend vast te stellen koopprijs. Indien de deskundigen tot een verschillend resultaat komen zal het gemiddelde van hun schatting als koopsom gelden.

2. Indien de Stichting niet binnen een maand na dagtekening van de in het eerste lid genoemde aangetekende brief bij aangetekende brief op het aanbod ingaat is de Staat niet langer gebonden en kan hij verder vrijelijk over het onroerend goed beschikken.

3. Ingeval binnen twee maanden na ingang op het aanbod geen overeenstemming over de prijs of de te benoemen deskundige(n) is bereikt, worden (wordt) deze op verzoek van de meest gereede partij benoemd door de Kantonrechter binnen wiens ressort het te verkopen onroerend goed is gelegen.

4. De kosten van de schatting door deskundigen worden door de partijen gezamenlijk, ieder voor de helft, gedragen. De kosten van de alsdan op te maken akte, alsmede die op haar uitvoering vallende, komen ten laste van de Stichting."

- 10.2. SGN heeft bij brief van 27 november 2017 en mail van 30 november 2017 (**zie Bijlage 5**) afstand gedaan van het voorkeursrecht.

11. Huur- en gebruiksovereenkomsten

- 11.1. Terzake van het Verkochte heeft de Verkoper de volgende overeenkomsten gesloten:
- a. een huurovereenkomst met de Veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek tegen een contractuele huursom van driehonderdduizend euro (€ 300.000) per jaar (exclusief een vergoeding ter hoogte van € 1500,- incl. BTW voor energie en waterleveringen) voor het hebben en behouden van een oefencentrum;
 - b. een huurovereenkomst met T-Mobile Netherlands B.V. tegen een huursom van tweeduizend driehonderdachtennegentig euro en twintig eurocent (€ 2.398,20) per jaar voor het hebben en behouden van een netwerk voor mobiele communicatie;
 - c. een antikraak overeenkomst met HOD ten behoeve van antikraakbeveiliging, tegen een som van € 0 (nihil) per jaar;
 - d. twee huurovereenkomsten en een gebruiksovereenkomst met Talpa voor het gebruik van grond(en) en opstal(len) tegen een vergoeding van totaal € 91.400 per jaar waarvan het gebruik per tot 1 juni 2018 is verlengd en per die datum is beëindigd. Talpa heeft een waarborgsom van € 2.500 voldaan.
- 11.2. Liander maakt gebruik van een gedeelte van het Verkochte zonder dat daaraan een overeenkomst ten grondslag ligt en vergoedt de provincie jaarlijks € 7.000,- voor dat gebruik.

- 11.3. De in dit artikel genoemde tegenprestaties, met uitzondering van c. waarvoor instemming van HOD met contractsoverneming dient plaats te vinden, komen vanaf de Leveringsdatum ten goede van de Koper. De Koper neemt de verplichtingen van de Verkoper, voortvloeiende uit de in dit artikel bedoelde overeenkomsten/gebruiksrechten over, verbindt zich deze na te komen en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering te diens zake.

12. Verrekenbeding Staat

- 12.1. In de eerdergenoemde aankomsttitel zoals ingeschreven in deel 52864 onder nummer 145 is voor de desbetreffende percelen in artikel 13 een verrekenbeding dat geldig is tot 9 augustus 2022 opgenomen (het verrekenbeding ziet in de onderhavige overeenkomst derhalve alleen op de percelen C 4681, C 7221, A 5360, D 6819, C 9203, C 7978 en C 7980):

'Indien (een deel van) het Verkochte binnen vijftien (15) jaar, ingaande heden, naar het oordeel van de Staat een grotere oppervlakte bebouwing dan wel een groter bouwvolume wordt gerealiseerd dan vermeld is in lid 1 van dit artikel en/of (een deel van) het Verkochte een hoogwaardiger bestemming krijgt dan vermeld is in lid 1 van dit artikel, is de Provincie aan de Staat een meerprijs verschuldigd.'

In lid 1 van het bedoelde artikel 13 uit de akte van 10 augustus 2007 (52864 / 145) is een bouwvolume en een bebouwingsoppervlakte omschreven dat onder meer – maar niet uitsluitend – ziet op (een deel van) het Verkochte. Voorts is het volgende kettingbeding opgenomen over het vergroten van de bebouwingsmogelijkheden:

'De Provincie verbindt zich de in deze akte opgelegde verplichtingen zoals vermeld in dit artikel, bij elke vervreemding in eigendom van het ingevolge deze akte ver- en gekochte of gedeelte daarvan, zo ook bij elke vestiging van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of van het zakelijk genotsrecht op het Verkochte op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bedingen alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte woordelijk te doen opnemen (kettingbeding), zulks op verbeurte voor de Provincie en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of van het zakelijk genotsrecht op het Verkochte die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van vijf miljoen euro (€ 5.000.000,00), ten behoeve van de Staat, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld, onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen'.

- 12.2. Koper is bekend met het verrekenbeding in het geval van vergroten van de bebouwingsmogelijkheid dat tussen de Staat en Verkoper is overeengekomen. Een brief van de Staat over de maximale bebouwingsmogelijkheden zonder dat Koper tot verrekening gehouden is van 19 december 2017 is bijgevoegd in **Bijlage 6**. Indien de

Staat na verzending van deze brief een beroep doet op het verrekenbeding, treden Verkoper en Koper met elkaar in overleg teneinde de Staat te bewegen afstand te doen van enige verrekening.

13. Aansluiting A1

- 13.1. Voor de aanpassing van het knooppunt A1-Crailo mag een bedrag van € 200.000 voor rekening van Verkoper komen.

14. Publiekrechtelijke bevoegdheden

- 14.1. Verkoper zal zich in haar hoedanigheid van publiekrechtelijke rechtspersoon en binnen haar wettelijke mogelijkheden in deze tot het uiterste inspannen haar publiekrechtelijke bevoegdheden op grond van wet en regelgeving in het omgevingsdomein zodanig uit te oefenen dat elke belemmering voor ontwikkeling bedoeld in de considerans onder B op het Verkochte achterwege blijft.
- 14.2. Partijen zijn bekend dat Givaudan ten behoeve van een aangevraagde Wabo-revisievergunning een geurrapport heeft vervaardigd. Op grond van de beoordeling door Verkoper van deze rapportage zijn er geen belemmeringen te verwachten voor (woningbouw)ontwikkeling op het Verkochte. Verkoper zal zich indien en voor zover nodig in haar hoedanigheid van publiekrechtelijke rechtspersoon en binnen haar wettelijke mogelijkheden in deze tot het uiterste inspannen de ontwikkeling bedoeld in de considerans onder B mogelijk te maken.
- 14.3. Verkoper spant zich tot het uiterste in voor de Gebiedsontwikkeling op het Verkochte een reservering te doen voor een nader te bepalen hoeveelheid stikstof door het aan te melden als prioritair project of als een verzoek in segment 2 in het kader van Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) indien Koper dit noodzakelijk acht. Verkoper zal zich in haar hoedanigheid van publiekrechtelijke rechtspersoon en binnen haar wettelijke mogelijkheden in deze tot het uiterste inspannen haar publiekrechtelijke bevoegdheden op grond van deze toepasselijke wet- en regelgeving zodanig uit te oefenen dat elke belemmering voor de ontwikkeling bedoeld in de considerans onder B op het Verkochte achterwege blijft.

15. Verklaringen van Koper

15.1. Koper verklaart:

- a. dat hij de in deze Overeenkomst genoemde lasten en beperkingen aanvaardt, alsmede de lasten en beperkingen die hem na onderzoek van de openbare register kenbaar (hadden kunnen) zijn, en
- b. dat hij een kopie heeft ontvangen van de eigendomsbewijzen van Verkoper met betrekking tot het Verkochte.

16. Tekortkoming; verval van aansprakelijkheid; niet-ontvankelijk

- 16.1. Bij niet, niet tijdige en/of niet volledige nakoming door een Partij van deze Overeenkomst –anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht)– is de desbetreffende Partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de andere Partij ontstane schade met kosten en renten. Er is eerst sprake van een tekortkoming wanneer de eerstgenoemde Partij –na in gebreke te zijn gesteld waarbij door de andere Partij– een redelijke termijn is gesteld voor volledige en juiste nakoming van de desbetreffende verplichting en de desbetreffende Partij (nog steeds) nalatig blijft met de naleving van zijn verplichtingen.
- 16.2. De Overeenkomst houdt geen regeling, noch beperking in omtrent het gebruik door de Provincie (Verkoper) van aan haar op grond van het publiekrecht toekomende bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Voor zover in de Overeenkomst afspraken zijn gemaakt die gebaseerd zijn op publiekrechtelijke bevoegdheden van de bestuursorganen van de Provincie (Verkoper), hebben deze afspraken het karakter van een inspanningsverplichting.

17. Varia

- 17.1. Partijen doen in de akte van levering afstand van het recht van ontbinding van deze Overeenkomst.
- 17.2. De in deze Overeenkomst gebruikte definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud of in het meervoud worden gebruikt.
- 17.3. De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst en/of van een van de Bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen van kracht. In plaats van de niet verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

- 17.4. Deze Overeenkomst bevat de volledige wilsovereenstemming tussen Partijen met betrekking tot de koop/verkoop van het Verkochte. Eerdere mondelinge of schriftelijke overeenkomsten tussen Partijen, alsmede de tussen Partijen uitgewisselde documenten (al dan niet tijdens de onderhandelingen) worden geacht in de Overeenkomst te zijn opgenomen en voor het overige te zijn beëindigd.
- 17.5. Wijzigingen of aanvullingen op deze Overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk tussen Partijen worden overeengekomen en vastgelegd.

18. Geschillenregeling

- 18.1. Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Op deze Overeenkomst is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 18.2. Ingeval Partijen over enig onderwerp van deze Overeenkomst van mening verschillen en ter zake daarvan een geschil dreigt te ontstaan, zullen Partijen steeds trachten in goed overleg, en gehoord de van beide zijden aan de orde zijnde argumenten, tot een gemeenschappelijk standpunt te komen.
- 18.3. Indien ondanks pogingen van Partijen om tot een oplossing te geraken er geen oplossing wordt bereikt, heeft ieder van Partijen het recht zich te wenden tot de bevoegde rechter.

19. Bijlagen

- 19.1. De navolgende Bijlagen maken deel uit van de Overeenkomst:

Bijlagen:

1. Afsprakenkader van 4 juli 2017
2. Kaart Plangebied
3. Kadastrale kaart Verkochte
4. De in artikel 7 bedoelde inventarislijst overgelegde documenten door Verkoper, gedateerd op 18 december 2017
5. Brief GNR over afstand van het voorkeursrecht van 27 november 2017 en mail van 30 november 2017
6. Brief Staat van 19 december 2017 over verrekenbeding

Aldus overeengekomen en in vijfvoud getekend op 21 december 2017 te Laren

Provincie Noord-Holland

Namens deze,

E. Post

Gemeente Hilversum

Namens deze,

M.W. Jaeger

Gemeente Laren

Namens deze,

A.H.M. Stam

Gemeente Gooise Meren

Namens deze,

C.H. Boland

en

F.G.J. Voorink

en

T.W. Smit

en

M.A.H. van Meerten-Kok

Paraaf Provincie Noord-Holland

Paraaf Hilversum

Paraaf Laren

Paraaf Gooise Meren

Bijlage 1: Afsprakenkader van 4 juli 2017



Afsprakenkader koopovereenkomst Crailo

Zoals overeengekomen in het bestuurlijk overleg van 4 juli 2017 tussen de provincie Noord-Holland en de gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren

1. De gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren nemen het voormalige defensieterrein Crailo over van de provincie Noord-Holland voor een bedrag van €33,2 miljoen.
2. De overdracht van de gronden zal uiterlijk plaatsvinden op 31-12-2017.
3. De volledige koopprijs wordt voldaan op 31-12-2029, waarbij de gemeenten vrij zijn om (delen) eerder te betalen.
4. De gemeenten zijn aan de provincie over de eerste 6 jaar (2018-2023) een rente van 0% per jaar verschuldigd.
5. De gemeenten zijn aan de provincie over de tweede 6 jaar (2024-2029) een rente van 0,4% per jaar verschuldigd.
6. De provincie en de gemeente trekken samen op rond de volgende drie dossiers:
 - a. De mogelijke consequenties voor de ontwikkeling van Crailo van de hindercirkels van Givaudan.
 - b. De mogelijke consequenties in het kader van een eventuele MER-plicht voor de ontwikkeling van Crailo en dan in het bijzonder de stikstofdeposities in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Zo nodig zal de provincie de ontwikkeling van Crailo aanmelden als prioritair project in het kader van de PAS.
 - c. De mogelijke consequenties van het verrekenbeding en het daaraan gekoppelde kettingbeding dat het Rijk met de provincie heeft afgesproken bij de aankoop van Crailo door de provincie.
7. Voor de aanpassing van het knooppunt A1-Crailo mag een bedrag van €200.000,- voor rekening van de provincie komen.

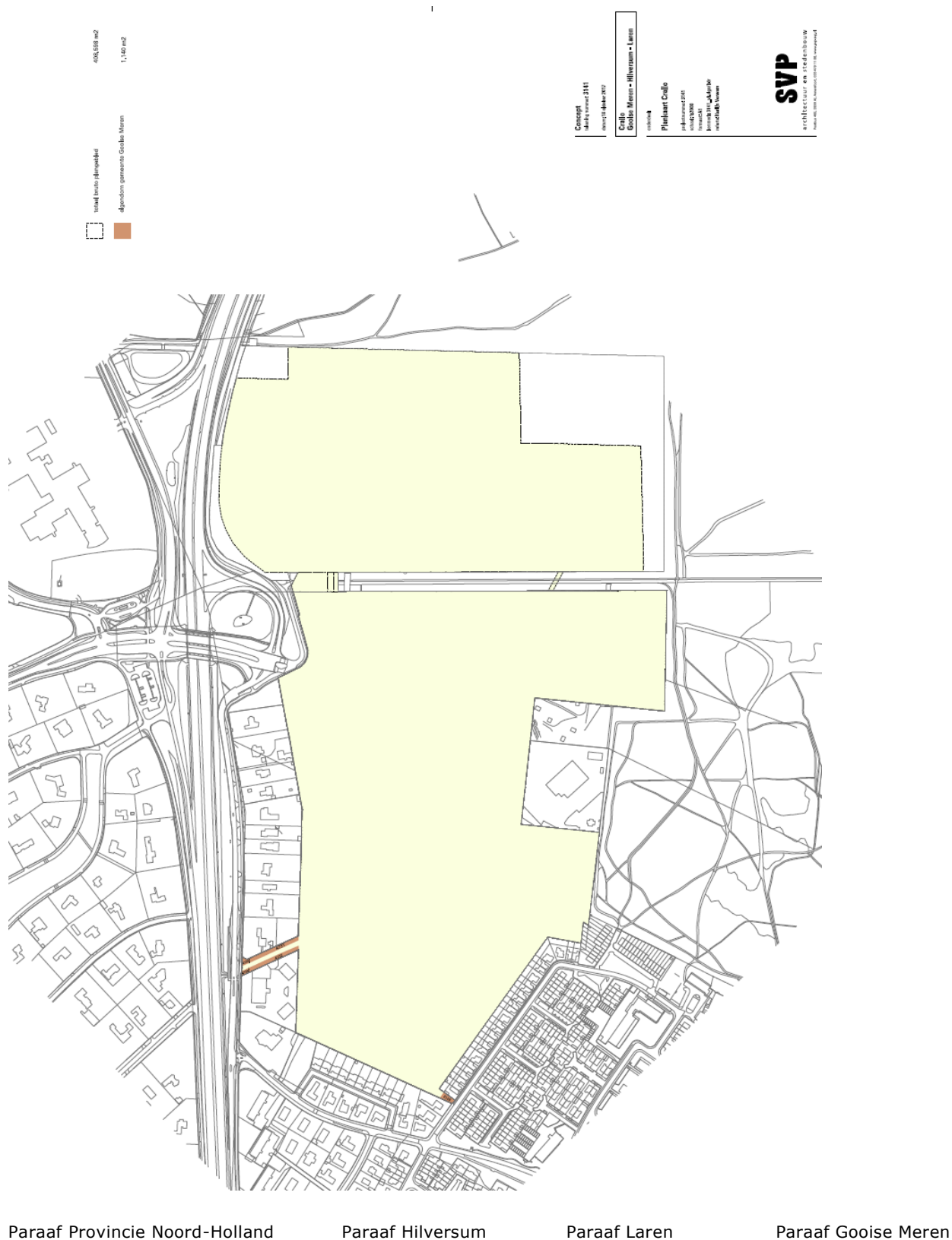
Paraaf Provincie Noord-Holland

Paraaf Hilversum

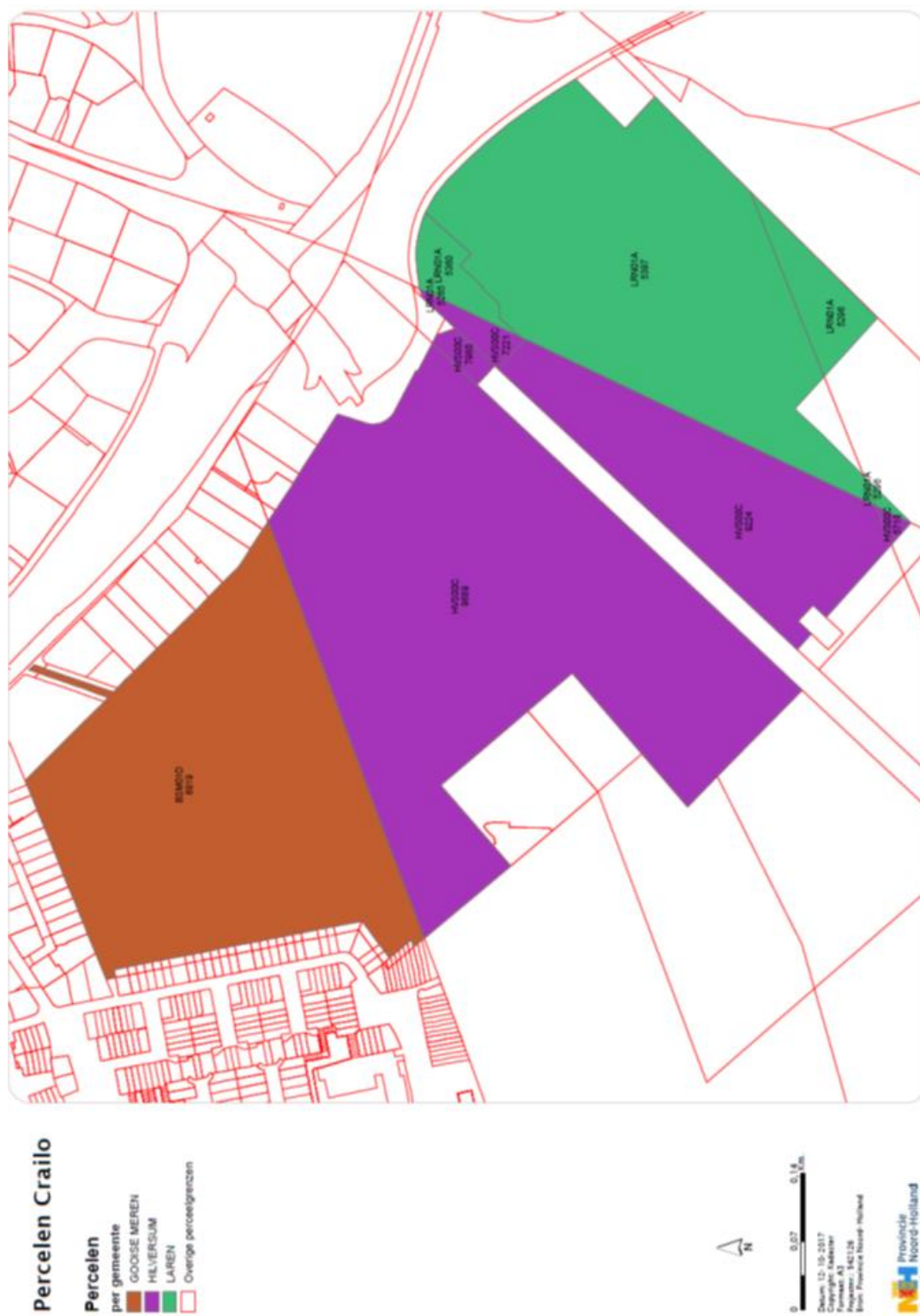
Paraaf Laren

Paraaf Gooise Meren

Bijlage 2: Kaart Plangebied



Bijlage 3: Kadastrale kaart Verkochte



Paraaf Provincie Noord-Holland

Paraaf Hilversum

Paraaf Laren

Paraaf Gooise Meren

Bijlage 4: De in artikel 7 bedoelde inventarislijst overgelegde documenten door Verkoper, gedateerd op 18 december 2017

Projectnummer: 58021

Zaaknummer: 922553

#	Document	Datum doc.	Ter inzage op <datum>
1	Overzicht financiën PNH Crailo	9 februari 2017	09 februari 2017
	01_financien provincie NH Crailo 9 februari 2017.pdf		
	Overzicht inkomsten en uitgaven beheer Crailo 2015 2016 en 2017.xlsx		
2	Proces verbaal van oplevering WSCS – OCE Benaderwerkzaamheden Crailo Van den Herik - Sliedrecht	23 september 2016	09 februari 2017
	03_10557 PVO OCE 2 v3.pdf		
3	Kolonel Palmkazerne Crailo – rapport 3621 ADC Archeoprojecten	20 november 2014	09 februari 2017
	3. Kol. Palmkazerne rapport 3621.pdf		
4	Planschaderisicoanalyse Bestemmingsplan Crailo Noord Lieveense CSO	28 april 2016	09 februari 2017
	Geen bestanden		
5	Planschaderisico – bijlage Geuronderzoek bestemmingsplan woningbouw Crailo, PNH Blauw luchthygiëne onderzoek en advies	14 april 2016	09 februari 2017
	Geen bestanden		
6	Brief van PNH aan Min. Defensie (dhr. Hillen)	7 februari 2012	09 februari 2017
7	Inz. doorhaling verrekenbeding Crailo Leverakte meerwaardeclausule Crailo	7 augustus 2007	09 februari 2017
	07. leverakte meerwaardeclausule Crailo.pdf		
8	Afschrift Koopakte Crailo nr. 145	7 augustus 2007	14 februari 2017
	08. Afschrift_openbaar_register_digitaal_nr_145.pdf		
9	Afschrift Koopakte Crailo nr. 146	7 augustus 2007	14 februari 2017
	09. Afschrift_openbaar_register_digitaal_nr_146.pdf		
10	Budget resterende bodemsanering	17 januari 2016	14 februari 2017
	02 budget resterende bodemsanering.xlsx		

Paraaf Provincie Noord-Holland

Paraaf Hilversum

Paraaf Laren

Paraaf Gooise Meren

11	Asbestinventarisatie type A – Gebouwen D, Z, fietsenstalling en woning 107 BK Asbest	06 augustus 2013	14 februari 2017
	11. Asbestinventarisatie A.pdf		
12	Aanvullende asbestinventarisatie type B – voormalig AZC BK Asbest	06 augustus 2013	14 februari 2017
	12. Asbestonderzoek B - vooronderzoek.pdf		
	12. Asbestonderzoek B.pdf		
13	Aanvullend inventarisatierapport SC-540, Type A Koenders & Partners	28 december 2010	14 februari 2017
	13. aanvullend inventarisatierapport.pdf		
14	Rapportage asbestinventarisatie AZC Crailo RPS groep	16 oktober 2016	14 februari 2017
	14. Rapportage asbestinventarisatie.pdf		
15	Rapportage Asbestinventarisatie Kolonel Palmkazerne, rampen oefenterrein en schermen schietbaan RPS Groep	07 november 2006	14 februari 2017
	15. Rapportage Asbestinventarisatie.pdf		
16	Inspectie formulier asbest houdende materialen RPS Groep	2004	14 februari 2017
	16. inspectieformulier Asbesthoudende materialen.pdf		
17	Brief Dienst landelijk gebied aan Stichting Goois Natuurreservaat inz. afstandsverklaring 1 ^e recht koop	19 december 2006	14 februari 2017
	17. Brief Dienst landelijk gebied.pdf		
18	Bestuursovereenkomst Crailo PNH – Bussum – Laren – Hilversum – St. Gooisch Natuurreservaat	03 december 2008	14 februari 2017
	18. bestuursovereenkomst Crailo.pdf		
19	Gespreksnotitie Bestuurlijk overleg gronddossiers PNH – Defensie / financiën	12 maart 2012	14 februari 2017
	19. gespreksnotitie BO 12 maart 2012.doc		
20	Archeologisch onderzoek Kolonel Palmkazerne Crailo Bureauonderzoek – rapport 262 Grontmij	15 mei 2006	14 februari 2017
	20_ Bureauonderzoek archeologie 2006.pdf		
21	Soortgericht onderzoek flora en fauna voor de kolonel Palmkazerne te Crailo Tauw	29 januari 2016	14 februari 2017
	21_ F&F_ Soortenonderzoek.pdf		

22	Projectplan ontheffingsaanvraag Crailo Noord Tauw	7 september 2016	14 februari 2017
	22_ Projectplan ontheffingsaanvraag flora- en faunawet.pdf		
23	Quickscan voormalig defensierrein Crailo Bureau Waardenburg bv	29 augustus 2013	14 februari 2017
	23_ Quick scan flora en fauna Crailo_DEFINITIEF.pdf		
24	Quickscan bodem voormalige defensierrein Crailo Noord Grontmij – 346720	17 maart 2016	14 februari 2017
	24. quicksan bodem vml. defensierrein Crailo.pdf		
25	Asbestonderzoek maaiveld Amersfoortsestraatweg 85a Bussum Tauw	04 augustus 2014	14 februari 2017
	25. Asbestonderzoek maaiveld Amersfoortsestraatweg 85a.pdf		
26	Verkennd bodemonderzoek Kolonel Palmkazerne Crailo, deelgebied 1 en 2 Tauw	26 mei 2014	14 februari 2017
	26. verkennd bodemonderzoek Kol. Palmkazerne (deelgebied 1 en 2).pdf		
27	Verkennd bodemonderzoek Kolonel Palmkazerne Crailo – deelgebied 2 Tauw	5 september 2016	14 februari 2017
	27. verkennd bodemonderzoek Kol. Palmkazerne (deelgebied 2).pdf		
28	Verkennd bodemonderzoek Kolonel Palmkazerne Crailo – deelgebied 3 Tauw	26 mei 2014	14 februari 2017
	28. Verkennd bodemonderzoek Kol. Palmkazerne (deelgebied 3).pdf		
29	Verkennd onderzoek naar jaarrond beschermde nesten in bomen Sweco	24 mei 2016	14 februari 2017
	29. Sweco verkennd onderz. naar jaarrond beschermde nesten in bomen.pdf		
30	Watertoets Crailo Noord Grontmij	03 maart 2015	14 februari 2017
	30. Watertoets Crailo - Noord.pdf		
31	Wegverkeerslawai (akoestisch onderzoek) Sweco	14 september 2016	14 februari 2017
	31. Akoestisch onderzoek Crailo Noord.pdf		
32	Bestemmingsplan Crailo Noord – onderzoek luchtkwaliteit Grontmij	16 maart 2016	14 februari 2017
	32. Bestemmingsplan Crailo-Noord - Onderzoek Luchtkwaliteit - Grontmij		

33	Crailo Noord – risico-inventarisatie externe veiligheid Sweco	22 januari 2015	14 februari 2017
	33. Risico inventarisatie externe veiligheid Crailo Noord.pdf		
34	Brief GS aan PS inz. Verkoopstrategie	08 november 2016	Nazending per e-mail: 20 februari 2017
	34. 161108_Brief GS aan PS verkoopstrategie.pdf		
35	Grex Crailo Noord in Delen	22 februari 2017	22 februari 2017
	35 GREX Crailo Noord in delen.xlsx		
36	Mini Grex Crailo Zuid gew.	22 februari 2017	22 februari 2017
	36 Mini GREX Crailo Zuid gew 22-2-2017.xls		
37	Herziene verkavelingsopzet_v2	27 september 2016	22 februari 2017
	37. Herziene verkavelingsopzet Crailo.jpg		
38	Talpa: bruikleenovereenkomst en 2x huurovereenkomst	23 mei 2017	21-7-2017
	Bruikleenovereenkomst Talpa.pdf		
	Huurovereenkomst Talpa 1.pdf		
	Huurovereenkomst Talpa 2.pdf		
39	Veiligheidsregio: huurovereenkomst en gebruik niet belastend blusschuim	19 februari 2016 en 6 september 2017	6 september 2017 (update)
	Brief aan VHR 3jul17.pdf		
	gebruik PFOS en PFOA .msg		
	Huurovereenkomst Veiligheidsregio.pdf		
	mailcorrespondentie voorjaar 2017 over huurverhoging 1500,-.pdf		
	Nota GS 938758 Nieuwe huurovereenkomst VHR Crailo - brief brandweer 12jan17.pdf		
	verslag ambtelijk overleg 5-12-2016.pdf		
	verslag ambtelijk overleg 8-5-2017.pdf		
40	HOD Contracten Palmkazerne en Amersfoortsestraatweg	11 dec 2008 14 mei 2012	24-07-2017
	contract HOD Amersfoortsestraatweg 111.pdf		
	contract HOD Palmkazerne.pdf		
	overdrachtsformulier Stedin COA-PNH.pdf		
41	Contract T-Mobile + addendum	3 mei 1999	24-07-2017
	Addendum bij T-Mobile Mei 2009.pdf		
	Contract T-Mobile.pdf		
42	Huurbeëindigingsovereenkomst Manege	24-12-2017	28-7-2017 (update)

	Huurbeëindiging Manege 24-12-2012.pdf		
43	Overeenkomst Liander	1 oktober 2012	24-07-2017
	Ovk. 1 Liander grootverbruik.pdf		
	Ovk. 2 Liander grootverbruik.pdf		
44	Overeenkomst Stedin	4 september 2013	24-07-2017
	Alg.voorwaarden 1 Stedin.pdf		
	Alg.voorwaarden 2 Stedin.pdf		
	Alg.voorwaarden 3 Stedin.pdf		
	Stedin ovk.pdf		
45	Kadastrale kaarten	24-07-2017	24-07-2017
	20171012 Percelen Crailo met m2.pdf		
	20171012 TS Perceelgegevens Crailo.xlsx		
	20171012 TS Percelen Crailo met perceelnummer.pdf		
	Crailo lufo.pdf		
	Crailo topkaart met nummer.pdf		
	Crailo topkaart.pdf		
	Crailo percelen aangepast.DWG		
	percelen.pdf		
	percelen_m2.pdf		
	percelen_perceelnummer.pdf		
46	Kabels en leidingen	September 1974	31-07-2017 (update)
	100824 kabels en leidingen.pdf		
	Crailo.gdb.zip		
	gasleiding.pdf		
	leidingen electra.pdf		
	leidingen Talpa-Utopia.pdf		
	leidingen water en gas.pdf		
	overzicht grondkabelnet.jpg		
	PK_ gasleiding.pdf		
	PK_ leidingen electra.pdf		
	PK_ leidingen water en gas.pdf		
	PK_ technische infrastructuurkaart.pdf		
	Talpa Utopia glasroute 260913 RevB.pdf		
	Verzamelblad leidingen Crailo.tif		
	verzamelblad leidingen.pdf		
47	Plattegronden Palm Kazerne	Maart – april 2000	25-07-2017
	1-plattegrond.pdf		
	11-plattegrond.pdf		
	12-plattegrond.pdf		
	17-plattegrond.pdf		
	19-plattegrond.pdf		
	2-plattegrond.pdf		

	20-plattegrond.pdf		
	21-plattegrond.pdf		
	22-plattegrond.pdf		
	26-plattegrond.pdf		
	29-plattegrond.pdf		
	3-plattegrond.pdf		
	4-plattegrond.pdf		
	5-plattegrond.pdf		
	6-plattegrond.pdf		
48	Plattegronden AZC	November 2000	25-07-2017
	gebouw 1.pdf		
	gebouw 11.pdf		
	gebouw 13.pdf		
	gebouw 15.pdf		
	gebouw 19 en 20.pdf		
	gebouw 21.pdf		
	gebouw 36.pdf		
	gebouw A.pdf		
	gebouw B.pdf		
	gebouw C.pdf		
	gebouw F.pdf		
	gebouw G.pdf		
49	Compensatie HOV t Gooi – Overeenkomst PNH, GNR en ProRail	26 juni 2017	26-07-2017
	38955-1 Kaart A4 Kadastrale percelen bestemming Natuur v2.pdf		
	Bijlage 1 Overzichtstekening ruimtelijke inpassing incl. getekende voorblad.pdf		
	Bijlage 2 Uitvoeringsprogramma De Groene Schakel met inrichtingstekens.pdf		
	Bijlage 3 Tabel rolverdeling.pdf		
	Bijlage 4 Planning.pdf		
	Bijlage 5 tekeningen en afspraken grondruil.pdf		
	R-439700 getekende OVK Provincie NH GNR ProRail d.d. 26 juni 2017.pdf		
50	Plattegronden Oefencentrum	6-12-1999	28-07-2017 (update)
	1-plattegrond.pdf		
	41-plattegrond.pdf		
	42-plattegrond.pdf		
	43-plattegrond.pdf		
	44-plattegrond.pdf		
	45-plattegrond.pdf		
	46-plattegrond.pdf		
	47-plattegrond.pdf		
	48-plattegrond.pdf		

	49-plattegrond.pdf		
	50-plattegrond.pdf		
	51-plattegrond.pdf		
	52-plattegrond.pdf		
	53-plattegrond.pdf		
	54-Plattegrond.pdf		
	55-plattegrond.pdf		
	56-plattegrond.pdf		
	57-plattegrond.pdf		
	58-plattegrond.pdf		
	59-plattegrond.pdf		
	61-plattegrond.pdf		
	63-plattegrond.pdf		
	64-plattegrond.pdf		
	65-plattegrond.pdf		
	66-plattegrond.pdf		
	67-plattegrond.pdf		
	68-plattegrond.pdf		
	69-plattegrond.pdf		
	70-plattegrond.pdf		
	71-plattegrond.pdf		
	72-plattegrond.pdf		
	73-plattegrond.pdf		
	74-plattegrond.pdf		
	75-plattegrond.pdf		
	76-plattegrond.pdf		
	77-plattegrond.pdf		
	78-plattegrond.pdf		
	79-plattegrond.pdf		
	80-plattegrond.pdf		
	81-plattegrond.pdf		
	plattegrond 2.pdf		
	plattegrond groen oefenterrein.pdf		
	plattegrond groen oefenterrein.pdf (2)		
	plattegrond groen schietbaan.pdf		
	plattegrond totaal Palm en ORT.pdf		
	plattegrond.pdf		
	technische infrastructuur.pdf		
	topografie.pdf		
51	Plattegronden gebouwen AZC en Palmkazerne	1958 - 2007	26-07-2017
	0722061-Crailo-VO-02 Model (1)GebouwF begane grond.pdf		
	0722061-Crailo-VO-03 Model (1)Gebouw F 1e verdieping.pdf		

	0722061-Crailo-VO-04 Model (1)Gebouw F 2e verdieping.pdf		
	Legeringsg B15.pdf		
	Legeringsg B16.pdf		
	Legeringsg B17.pdf		
	Legeringsg B2!.pdf		
	Legeringsg B2.pdf		
	Legeringsg Blad 1.pdf		
	Legeringsg Wtb 01.pdf		
	Legeringsg Wtb 17.pdf		
	Legeringsg Wtb 20.pdf		
	Legeringsg Wtb 21.pdf		
	Legeringsg Wtb 22.pdf		
	Legeringsg Wtb 23.pdf		
	Legeringsg Wtb 25.pdf		
	Legeringsg Wtb 26.pdf		
	Legeringsg Wtb 27.pdf		
	Legeringsg Wtb 28.pdf		
	Legeringsg Wtb 29.pdf		
	Legeringsg Wtb 30.pdf		
	Legeringsgebouw 0024.pdf		
	Legeringsgebouw 0025.pdf		
	Legeringsgebouw 0026.pdf		
	Legeringsgebouw 0027.pdf		
	Legeringsgebouw 0028.pdf		
	Legeringsgebouw 0029.pdf		
	Legeringsgebouw 0030.pdf		
	Legeringsgebouw 0031.pdf		
	Legeringsgebouw 0032.pdf		
	Legeringsgebouw 0033.pdf		
	Legeringsgebouw 0034.pdf		
	Legeringsgebouw 0035.pdf		
	Legeringsgebouw 0036.pdf		
	Legeringsgebouw 0037.pdf		
	Legeringsgebouw 0038.pdf		
	Legeringsgebouw 0039.pdf		
	Legeringsgebouw 0040.pdf		
	Legeringsgebouw 0041.pdf		
	Legeringsgebouw 0042.pdf		
	Legeringsgebouw 0043.pdf		
	Legeringsgebouw 0044.pdf		
	Legeringsgebouw 0045.pdf		
	Legeringsgebouw 0046.pdf		
	Legeringsgebouw 0047.pdf		
	Legeringsgebouw 0048.pdf		
	Legeringsgebouw 0049.pdf		

Paraaf Provincie Noord-Holland

Paraaf Hilversum

Paraaf Laren

Paraaf Gooise Meren

	Legeringsgebouw 0050.pdf		
	Legeringsgebouw 0051.pdf		
	Legeringsgebouw 0052.pdf		
	Legeringsgebouw 0053.pdf		
	Legeringsgebouw 0054.pdf		
	Legeringsgebouw 0055.pdf		
	Nieuwe Toets B3.pdf		
	Nieuwe toets B4a.pdf		
	Revisie 1.pdf		
	Topografie Palmkazerne.pdf		
	uitleg kaarten in deze map.xlsx		
52	Overzichten sloop/bewoning gebouwen	31-7-2017	31-7-2017
	131426-2NVI_D_130918.pdf		
	Bestek 6272 -131426-BE_D_130906.pdf		
	Plan Prv te slopen opstellen Palm Kazerne.pdf		
	plattegrond bewoond ja-nee en gesloopt.JPG		
	plattegrond palmkazerne bewoning ja-nee.jpg		
	v4 131426_BO_302.pdf		
53	Asbest overige onderzoeken	2008-2017	31-7-2017
	AAA 08 1446 Plan van Aanpak asbestverwijdering.pdf		
	R002-1234730PSN-hgm-V01-NL.pdf		
	rapportage inventarisatie asbest gebouw 1 tm 6.tif		
54	Bodemonderzoek overig	1999-2007	31-7-2017
	acorius c 2610.pdf		
	acorius kmar-terrein.pdf		
	acorius ort-terrein.pdf		
	acorius schietbaan crailo.pdf		
	bcc gebouw 36 laren.pdf		
	bcc manegeter. bussem.pdf		
	bcc nvn 5725 hilversum.pdf		
	bcc ong hilversum.pdf		
	bcc ong hilversum.pdf (2)		
	tauw kol.palmkaz tekening.pdf		
	tauw. kol.palmkazerne.pdf		
	verk. bodonz. oranjewoud azc.pdf		
	verk.oranjewoud azc tekening.pdf		
55	Asfalt en funderingsonderzoek overig	2006	31-7-2017
	bcc azc-terrein.pdf		
	bcc kolonel palmkazerne.pdf		
	bcc kolonel palmkazerne.pdf (2)		
	IMG_20160510_105833470.jpg		
	ind. verh.onderz. oranjewoud azc.pdf		
56	Ecologie overig	2008-2016	31-7-2017
	37_068_Bomenonderzoek_CON A_20160901.pdf		
	1220937_068_Bomenonderzoek_CON_20160825 (AutoCAD 2010).zip		

	1220937_068_Bomenonderzoek_CON_20160825.pdf		
	131426 rapportage Oriënterend ecologisch onderzoek Crailo 30.08.2013.pdf		
	AlterraRapport1379.pdf		
	Infotabel Bomen Crailo.xlsx		
	N001-1231944XDD-kmi-V01-NL.pdf		
	NatuurtoetsCrailo_definitief.pdf		
	O001-1231944OUM-xab-V01-NL.pdf		
	R001-1231944OUM-agv-V01-NL.pdf		
57	Geluid overig	2006	31-7-2017
	99375001 akoestisch onderzoek DEFINITIEF.doc		
	Kaarten geluidcontouren.pdf		
58	Lucht overig	2016-2017	31-7-2017
	170222 Onderzoek geur Givaudan.pdf		
	Onderzoek geur maneges.pdf		
59	Verkeer overig	2010-2016	31-7-2017
	NHA191 concept rapport excl bijlage.pdf		
	NHA391-01-01_20160512.pdf		
	NHA391-01-02_20160516.pdf		
	NHA391-Kostenindicatie.pdf		
	Rapportage Crailo (definitief).pdf		
	Verkeersonderzoek aansluitingen Crailo NHA406Lxj3536 01.pdf		
	Verkeersonderzoek Crailo 2013.pdf		
60	Explosieven overig	2015	31-7-2017
	10557 PVO OCE 1 v2.pdf		
	10557 Tekening Crailo 23-01-2015.dwg		
61	Planologie overig		31-7-2017
	Geen bestanden		
62	Water en riolering overig	2013	31-7-2017
	20161101 eisen kabels en leidingen Crailo.docx		
	Gebiedsdossier Laarderhoogt.pdf		
63	Overige onderzoeken overdracht Fred Bransen	2015-2016	31-7-2017
	1220937_011_FO_Riolering_Ontwikkelvelden_Crailo_CON_20161129.pdf		
	Risco-inventarisatie externe veiligheid.pdf		
64	Gebiedsconcept UrbanXchange	3 april 2017	6-9-2017
	Gebiedsconcept Crailo - UrbanXchange 03.04.2017.pdf		
65	Wageningen University natuurbrug Laarderhoogt	Maart 2017	6-9-2017
	WENR-rapport 2799_Totaal.pdf		
66	Sloop AZC Amersfoortsestraatweg 111, Laren		06-10-2017
	Inmeetgegevens Laren, Amersfoortsestraatweg 111.pdf		

	Plattegrond sloop.pdf		
67	Onderhoudsrapport – controle blusmiddelen		06-10-2017
	onderh. rapp. 20+21-9-2017 PNH-Crailo (Palmkazerne + AZC-terrein).pdf		
68	Verplichtingen GNR t.a.v. groenzone Laarderhoogt/Crailo	13 oktober 2017	13-10-2017
	memo 'rechten' GNR tav Groenzone Crailo.docx		
69	Contract Nuon transformatorhuisje AZC		16-10-2017
	v1_H753 Nuon Techno BV 18400.pdf		
70	Verrekenbeding	10-08-2017	24-10-2017
	Notitie invoeren verrekenbeding 10 08 2017.pdf		
	Notitie splitsing bestemmingsplan 16 10 2017.pdf		
	Correspondentie RVB Verrekeningbeding Crailo.eml	15-12-2017	18-12-2017
71	Brief aan GNR over afstand doen van voorkeursrecht		26-10-2017
	Document 1007081 Verzoek aan GNR tot afstandsverklaring voorkeursrecht inzake verkoop Inhoud document.pdf		
	171126 Brief GS afstandsverklaring Crailo.pdf	26-11-2017	18-12-2017
	Toelichtende mail bij Brief GNR inzake afstandsverklaring.eml	30-11-2017	18-12-2017
72	Samenvoeging percelen Hilversum (nieuw C9689)		26-10-2017
	Kadastraal bericht object HILVERSUM C 9689.pdf		
73	Periodiek onderhoud Ketelaar 2017 Palm		26-10-2017
	Periodiek onderhoud Ketelaar 2017 Palm.pdf		
74	Bebouwingskaart BTW	23-11-2017	18-12-2017
	crailo_verdeling_luchtfoto2 23nov17.pdf		

Bijlage 5: Brief GNR over afstand van het voorkeursrecht van 27 november 2017 en mail van 30 november 2017



GOOIS NATUURRESERVAAT

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Sector Grond
drs. P.L.M. Lensink
Postbus 3007
2001 DA HAARLEM

Datum : 27 november 2017
Ons kenmerk : 17-9396-6.03.30
Uw kenmerk : 976112/1007081
Bijlagen :
Betreft : afstandsverklaring
voorkeursrecht van koop
perceel Hilversum C 9246

Geachte heer Lensink,

In uw brief van 19 oktober 2017 verzoekt u het Goois Natuurreservaat om een afstandsverklaring met betrekking tot een vastgelegd voorkeursrecht van koop dat de Stichting Goois Natuurreservaat bezit op een perceel grond, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie C nummer 9246. Dit perceel, inmiddels opgegaan in het perceel Hilversum C 9689, heeft een oppervlakte van 0.36.30 ha. De provincie wenst dit perceel te betrekken bij de eigendomsoverdracht van het gebied Crailo aan de gemeenten Gooise Meren, Hilversum en Laren.

Uw verzoek is besproken in de vergadering van het bestuur van de stichting op 23 november jl. Het bestuur is bereid om onder een aantal voorwaarden afstand te doen van dit voorkeursrecht. De voorwaarden hebben betrekking op het door de nieuwe eigenaars geven van voldoende zekerheid dat na eigendomsoverdracht in de planontwikkeling adequaat invulling wordt gegeven aan onder meer:

- de voor de natuurverbinding Laarderhoogt benodigde nieuwe natuur in de ecologische toeloop naar de Natuurbrug Laarderhoogt,
- dat het bestaande "groene raamwerk", grenzend aan de eigendommen van de stichting, behouden blijft, en
- de toekomstige bouwlocaties adequaat worden afgeschermd van de ecologische toeloop en dit niet ten koste gaat van het natuurterrein in bezit van de stichting en/of terrein in de ecologische toeloop naar de Natuurbrug Laarderhoogt.

Door de Stuurgroep Crailo i.e. de gemeenten Gooise Meren, Hilversum en Laren is middels een conceptbrief een nadere invulling gegeven aan deze voorwaarden. Daarbij is toegezegd dat deze brief wordt gestuurd aan het Goois Natuurreservaat nadat genoemde gemeenten het eigendom van Crailo hebben verworven.

Op basis van de inhoud van de conceptbrief en in het vertrouwen dat deze brief na de eigendomsoverdracht daadwerkelijk wordt verzonden, is door het bestuur van de stichting het besluit genomen dat daarmee voldoende invulling wordt gegeven aan de gestelde voorwaarden voor het loslaten van het eerste recht van koop.

Stichting Goois Natuurreservaat Postbus 1001 1200 BA Hilversum
Eindhoven: Nieuwe Meentweg 1 Hilversum T: (035) 621 45 98 gooisnatuurreservaat@gnr.nl www.gnr.nl
Bachhuis 33.00 33.990 IBAN NL55RABO0330013400 BEC: RABO NL21
KvK +1223040 BTW NL001939270801 lacraes@gnr.nl



Paraaf Provincie Noord-Holland

Paraaf Hilversum

Paraaf Laren

Paraaf Gooise Meren

Namens het bestuur bericht ik u hierbij dat de Stichting Goois Natuurreservaat afstand doet van haar voorkeursrecht van koop op het kadastrale perceel gemeente Hilversum, sectie C nummer 9246, groot 0.36.30 ha. Deze afstandsverklaring geldt uitsluitend voor de gewenste overdracht van de provincie Noord-Holland aan de gemeenten Gooise Meren, Hilversum en Laren en niet voor verkoop aan een andere partij.

Ik vertrouw er op u hiermede naar genoegen te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



H.C. Heerschop,
directeur-rentmeester a.i.



Paraaf Provincie Noord-Holland

Paraaf Hilversum

Paraaf Laren

Paraaf Gooise Meren

From: Karen Heerschop [mailto:Heerschop@gnr.nl]
Sent: donderdag 30 november 2017 10:45
To: Tijmen Smit <T.Smit@Laren.nl>
Cc: Wegkamp, Ingrid (NL - Utrecht) <IWegkamp@deloitte.nl>
Subject: Re: Brief GNR inzake afstandsverklaring

Beste Tijmen,

Ik begrijp dat een passage in de brief van het Goois Natuurreservaat aan de Provincie Noord-Holland over het afstand doen van voorkeursrecht tot een misverstand leidt. Met de passage wordt inderdaad bedoeld dat het GNR afstand doet van haar voorkeursrecht indien en voor zover PNH aan gemeenten levert. Dat betekent dat mocht de verkoop van de gronden aan de gemeenten onverhoopt niet doorgaan het GNR het voorkeursrecht behoudt. Bij de levering aan de drie gemeenten ziet het GNR dus helemaal af van het voorkeursrecht.

Met vriendelijke groet,

Karen Heerschop

Bijlage 6: Brief Staat van 19 december 2017 over verrekenbeding

Paraaf Provincie Noord-Holland

Paraaf Hilversum

Paraaf Laren

Paraaf Gooise Meren

Koopovereenkomst Locatie Crailo



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

Provincie Noord-Holland
t.a.v. de heer drs. K.W. Broersen
Houtplein 33
2012 DE HAARLEM

Rijksvastgoedbedrijf

Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

BTW nummer
NL8563.05.765.B.01

Kvk nummer
65890604

Iban nummer
NL12INGB0705002691

Datum 19 december 2017
Betreft Meerwaardeclausule Crailo

Inlichtingen

Ingrid Juffermans
T 06-25561330
ingrid.juffermans@rijksoverheid.nl
rijksoverheid.nl

Ons Kenmerk
1020211004

Ons Zaaknummer
105005191

Uw brief (kenmerk)
866658/1028918

Bijlagen
0

Geachte Broersen,

Op 9 augustus 2007 heeft de overdracht door de Staat aan de Provincie Noord-Holland van (onder meer) een aantal percelen grond destijds kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie C, nummers 6534, 6535, 6538, 6539, 4681, 7221, 5333, 5360, 6819, 6765, 7293 (gedeeltelijk) en 6766 (gedeeltelijk) (hierna tezamen: "Crailo-terreinen") plaatsgevonden. In de betreffende akte is een zogenaamde meerwaardeclausule (hierna: "verrekenbeding") opgenomen. Dit verrekenbeding houdt – kort gezegd – het volgende in: indien op (een deel van) de Crailo-terreinen binnen 15 jaar na voormelde aktedatum naar het oordeel van de Staat een grotere oppervlakte bebouwing danwel een groter bouwvolume wordt gerealiseerd dan vermeld is in de akte en/of (een deel van) de Crailo-terreinen een hoogwaardiger bestemming krijgt dan vermeld is in de akte, is de Provincie aan de Staat een meerprijs verschuldigd.

Thans is de Provincie Noord-Holland voornemens om de Crailo-terreinen te verkopen aan de gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren. Deze gemeenten zijn voornemens om een afwijkend programma te realiseren. In uw brief de dato 15 december jongstleden met kenmerk 866658/1028918 verzoekt u om beoordeling van het thans door de betreffende gemeenten voorgenomen programma conform voormeld verrekenbeding. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de afspraken die in een eerder stadium zijn gemaakt tijdens een bestuurlijk overleg, waarin is afgesproken dat bij de beoordeling van een nieuw programma het prijspeil 2012 gehanteerd zal worden in plaats van het in de akte vermelde prijspeil 2007.

Hierbij bericht ik u dat de Staat het toegestuurde programma van de gemeenten heeft beoordeeld. Daaruit volgt dat – indien dit programma gerealiseerd zou worden – geen sprake is van een grotere oppervlakte bebouwing danwel een groter bouwvolume danwel een hoogwaardiger bestemming die leidt tot een meerprijs als bedoeld in voormeld verrekenbeding. Derhalve bestaat op dit moment, uitgaande van het voorgenomen programma, geen aanleiding om op basis van het overeengekomen verrekenbeding een aanvullende meerprijs in rekening te brengen.

Belangrijk voorbehoud bij het vorenstaande is dat thans sprake is van een voorgenomen programma. Dit betekent dat mogelijk alsnog in een later stadium een ander, afwijkend programma kan worden gerealiseerd. In dat kader kan het verrekenbeding slechts vervallen indien en voor zover het beoordeelde programma, inclusief het daarin aangegeven aantal m² "te handhaven groen", ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Mocht na realisatie blijken dat een afwijkend

programma is gerealiseerd dan behoudt de Staat zich het recht voor om – conform het verrekenbeding als opgenomen in de akte d.d. 9 augustus 2007 met inachtneming van voormelde bestuurlijke afspraak ten aanzien van het te hanteren prijspeil (2012 in plaats van 2007) – het afwijkende, gerealiseerde programma te beoordelen en indien nodig een meerprijs in rekening te brengen. Het verrekenbeding vervalt derhalve pas op het moment dat het voorgelegde programma, inclusief het daarin aangegeven aantal m2 "te handhaven groen", daadwerkelijk gerealiseerd is of zoveel eerder als de in het verrekenbeding vermelde termijn verloopt.

Gezien het vorenstaande bericht ik u hierbij dat de Staat akkoord gaat met overdracht van de Crailo-terreinen door de Provincie aan de gemeenten onder de voorwaarde dat voormeld voorbehoud met zoveel woorden in de betreffende akte van levering opgenomen wordt onder aanhechting van het thans door de Staat beoordeelde programma (zie bijlagen). Een concept van de akte van levering ontvang ik graag voorafgaand ter goedkeuring.

Daarnaast ontvang ik graag te zijner tijd een afschrift van de akte van levering waarbij de Provincie de Crailo-terreinen heeft overgedragen aan genoemde gemeenten.

Hoogachtend,
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
namens deze,



M.E. van den Boogaart RT
Hoofd Sectie Verkoop

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verkoop

Datum
19 december 2017

Ons Kenmerk
1020211004

Ons Zaaknummer
105005191

Crailo - Noord				
Programma gemeenten			Bandbreedte	
Omschrijving	Eenheid	Onderkant	Bovenkant	
Goedkoop	appartement sociale huur	woningen	80	85
	appartement goedkope koop	woningen	20	25
	rijwoning sociale huur	woningen	55	60
	rijwoning goedkope koop	woningen	10	10
Middelduur	appartement geliberaliseerde huur	woningen	10	20
	rijwoning geliberaliseerde huur	woningen	55	55
	rijwoning	woningen	60	75
Duur	appartement dure koop	woningen	30	35
	2 [^] 1 kapwoning	woningen	60	70
	vrijstaande woning	woningen	60	65
Bedrijvigheid	maatschappelijk	m2	3.559	3.559
	creatieve bedrijvigheid	m2	4.815	14.815
		woningen	440	500
Totaal	m2	8.374	18.374	



Aan
Rijksvastgoedbedrijf (RVB)
Kopie aan

Uw contactpersoon
K.W. Broersen
BEL/GND

Telefoonnummer +31235145397
broersenk@noord-holland.nl

Betreft verklaring ruimtegebruik provinciaal programma Crailo **Memo** 13 november 2017 113

Aanleiding

Tijdens het overleg van 26 september jl. tussen het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en de provincie Noord-Holland (PNH) is onder andere gesproken over het ruimtegebruik van het provinciale programma zoals dat door Fakton (presentatie d.d. juli 2017) is opgesteld (Tabel 1).

Tabel 1: plangebied op Crailo waarop het Verrekenbeding van toepassing is, presentatie Fakton, juli 2017. Waarden zijn in m².

	2007	2017
Aantal woningen	249	466
Groen	94.003	53.883
Verharding	37.041	43.649
Uitgeefbaar	148.956	84.675
Totaal plangebied	280.000	182.207

In het overleg is afgesproken dat PNH met een verklaring komt voor het verschil van ca. 10 ha tussen het totale plangebied uit 2007 en het plangebied van het programma van 2017.

Ruimtegebruik PNH-programma 2017

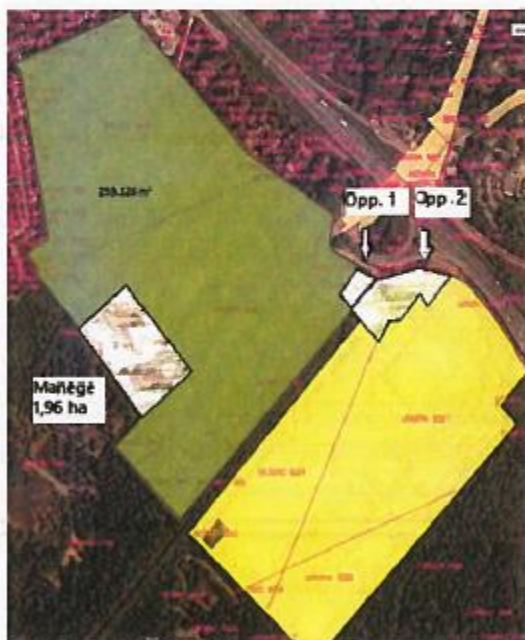
De constatering over een verschil in ruimtegebruik van het RVB klopt. Hiervoor zijn drie redenen.

Ten eerste heeft PNH, na de koop van Crailo in 2007, een perceel van ca. 2 ha (een manege) aan het Goois Natuurreservaat verkocht voor het symbolisch bedrag van € 1,-. Omdat deze grond niet langer in eigendom is van PNH, is deze oppervlakte niet meegenomen in de oppervlaktestaat 2017.

Te tweede vond in er de berekening van het ruimtegebruik rond de ingang van Crailo een verwisseling plaats. Het betreft de oppervlakten met nummers 1 en 2 in Afbeelding 1:

- Oppervlakte 1 was wel meegeteld in oppervlakte in de totaalstaat, maar valt buiten het grondgebied van het verrekenbeding.
- Oppervlakte 2 was niet meegeteld in oppervlakte in de totaalstaat, maar valt binnen het grondgebied van het verrekenbeding.

Het verschil tussen oppervlakte 1 en oppervlakte 2 bedraagt iets meer dan 1 ha. Deze aanpassing heeft alleen consequenties voor de GWW-kosten in het programma (ca. € 20.000,-). De voorziene woningbouw op oppervlakte 2 was al wel correct in het voorziene programma en NCW-berekeningen rond het verrekeningbeding opgenomen.



Afbeelding 1 : aanvullingen oppervlakteberekening Verrekenbeding Crailo.

Ten derde constateren wij dat er in de tabel die in de presentatie van Fakton van juni 2017 een regel ontbreekt, nl. het 'te handhaven groen' en betreft ca. 7 ha. Deze groenzones blijven tijdens en na de ontwikkeling van Crailo gehandhaafd en zijn daarom niet-uitgeefbaar.

L23324017 L2332414

verklaring ruimtegebruik provinciaal programma Crailo

3 | 3

13 november 2017 | Memo

Met deze drie bovengenoemde redenen is op hoofdlijnen het verschil van 10 ha ruimtegebruik tussen het programma 2007 en het provinciale programma 2017 verklaard.

Nieuwe, samenvattende tabel ruimtegebruik

De bovenstaande informatie is verwerkt in de onderstaande tabel over ruimtegebruik op Crailo. Deze tabel verklaart het volledige plangebied waarop het verrekeningbeding van toepassing is. De oppervlakten van 2007 en 2017 zijn gelijk aan elkaar.

Fakton tabel ruimtegebruik november 2017

	2007	2017
Aantal woningen (aantal)	249	466
Groen (m2)	94.003	56.417
Verharding (m2)	37.041	43.805
Uitgeefbaar (m2)	148.956	86.898
Te handhaven groen (m2)		73.280
(Manege, m2)		19.600
	280.000	280.000

Met de aanpassingen als gevolg van het ruimtegebruik van de "opp 1 en 2" in bovenstaande afbeelding, zijn de GWW-kosten opnieuw doorgerekend. Onderstaande tabel vervangt daarmee de tabel op pagina 9 van de presentatie van Fakton van juni 2017. Het voorziene programma was correct opgenomen en wijzigt niet.

Fakton tabel GWW-kosten november 2017

Raming GWW kosten op basis van kengetallen			Programma 2007	Programma 2017
Prijspeil 2007	Omschrijving	Kengetal		
Verwerving	Grondaankoop (boekwaarde)	24.000.000 per stuk	24.000.000	24.000.000
Sloopkosten	Hele terrein, incl opslachtonen	raming deskundige gemeente Den Haag	3.724.357	3.724.357
Ontsluiting	Aanleg rioolstelsel met gemalen en Bijdrage voor aanleg rotonde	5.259 per woning 1.500.000 per stuk	1.309.572 1.500.000	2.450.846 1.500.000
Inrichtingskosten	Straatmeubilair, brandkranen en openbare verlichting	13.633 per woning	3.394.733	6.353.195
	Aarden wal met schanskorf rond het Middengebiet	960.000 per stuk	960.000	960.000
Groene hoofdstructuur	Inrichting groene buffer en aanleg regionale fietspaden	4 per m2 groen	351.486	210.948
Fonds bovenwijken		5 per m2 uitgeefbaar	711.780	434.492
Onderzoek- en proceskosten		25% over sloopkosten, kosten van ontsluiting en verlichting en de kosten groene hoofdstructuur	2.810.036	3.799.837
Totaal			38.794.969	43.433.674