

Geachte leden van de commissie fysiek domein

Wij hebben u een inspraaknotitie met een bijlage met een analyse van de aanbiedingsplicht toegezonden. Aannemende dat u kennis heeft genomen van de inhoud ga ik deze hier niet nog een keer voorlezen. Ik noem wel kort een aantal elementen.

Voor degenen die de notities niet kennen, hij is ook makkelijk te vinden op onze website: vriendenvanhetgooi.nl

Omdat het gebied als bestemming "recreatie" heeft willen wij niet alles langs de meetlat van de natuur leggen. Toch dient deze een belangrijke rol te spelen in het krachtenveld naast de belangen van economie en toerisme. De wens om het hotel te behouden vraagt om concessies, maar het geeft ook kansen om de natuur op bepaalde plekken te versterken.

Op het Huizerhoofd heeft de natuur geruime tijd ongestoord haar gang kunnen gaan. Speciaal de rietstrook is belangrijk voor vogels. Deze wordt in het plan aangetast door diverse vlonders, de horeca op de kop en de vakantiewoningen. Wij vragen de commissie extra aandacht te besteden aan plekken waar vogels niet gestoord kunnen worden door recreanten op het land en in het water.

In de brochure Eco Resort Gooimeer treffen wij enkele passages mooipraterij aan.

- De aanvoer van de pre-fab huisjes en het strandpaviljoen zou via het water plaatsvinden "met een extreem lage impact op de natuur". Hier worden grondwerk, heiwerkzaamheden en aanleg leidingen vergeten en ook de aannemers met hun busjes. Daarnaast de aanleg van weg naar het paviljoen en de paden. Dat gaat met zwaar materieel. Waarom niet eerlijk vermeld dat het gebied behoorlijk op de schop gaat?
- Aanvoer van lodge-bewoners en horecagasten over water is een utopie. Van de parkeerplaats naar de voordeur van het paviljoen lopen is echt een heel end en in het donker zeer onaangenaam. Er komt een weg naar de punt, daar gaan auto's over rijden en die gaan parkeerplaatsen zoeken.
- Kunnen wij andere teksten uit de brochure wel vertrouwen? Staan de afspraken met SVE wel echt goed op papier?

In de al genoemde bijlage hebben wij onderzocht wat de juridische status is van het recht van koop dat door de gemeente in 1993 is verleend. De opvolgende eigenaren hebben dit aan elkaar nogal rommelig doorgegeven. De SVE-groep heeft voor dit recht € 400.000 betaald en zij nemen dit dus vast zeer serieus.

Wij vragen de commissie om te adviseren het hele ECO Resort Gooimeerplan niet vast te stellen zolang de aanbiedingsplicht niet heel helder op tafel ligt.

Een ontwikkeling waarbij geen wijziging van het bestemmingsplan nodig is heeft onze voorkeur, er is dan geen aanbiedingsplicht. Als dit niet kan worden vermeden is onze aanbeveling om vóór het vaststellen van het plan al afspraken met de SVE-groep te maken over wel of niet kopen van de landtong, met vaststelling van de koopsom en de besteding van dit bedrag door de gemeente.

De Vrienden van het Gooi vinden het niet acceptabel als de eigendom van de landtong in handen zou vallen van een projectontwikkelaar. De commerciële resort-functie zal dan het openbare karakter verdringen. De controle van de gemeente valt daarbij voor een groot deel weg en de inwoners van Huizen en de natuur zullen daar de dupe van worden.



**Inspraaknotitie Commissie Fysiek Domein
30 november 2022**

In de stukken bij deze vergadering lezen wij: “De commissie wordt gevraagd: Een positieve grondhouding uit te spreken (consultatie) ten aanzien van het initiatief ‘Eco Resort Gooimeer’ ”. Ons verzoek aan de commissie is om daarbij wel heel kritisch te werk te gaan. De vereniging Vrienden van het Gooi wil hierbij graag enkele kanttekeningen maken.

De gemeente beoogt een aantrekkelijke kustzone die zowel een economische als een toeristische impuls aan Huizen geeft, met daarnaast - openbare toegankelijkheid, en - een budgetneutrale positie.

Dit deel van de kustzone heeft zonder twijfel onderhoud en sturing nodig. De landtong heeft zich - deels door verwaarlozing - ontwikkeld tot een natuurgebied. Wij pleiten, met begrip voor de bestemming (dag)recreatie, voor behoud van zoveel mogelijk natuur.

Speciaal de rietkraag heeft onze aandacht. De waarde, vooral voor vogels, staat onder druk door een veelheid aan onderbrekingen t.b.v. uitzichtpunten, scouting, speelplaatsen en noem maar op. Ook de waterwoningen zorgen voor verstoring, zelfs als zij op palen staan. Vanaf het water zijn al deze objecten een enorme verrommeling van de kuststrook. Laat de natuur niet lijden onder economische belangen en toerisme.

De landtong is een stadspark en dat moet het volgens ons blijven. De ontwikkeling tot ecoresort staat daarmee op gespannen voet. Wij maken ons zorgen dat de economische belangen van de projectontwikkelaar al of niet op termijn de natuur en het openbare karakter zullen schaden.

In de brochure staat een mooi verhaal over het vervoer over water naar de lodges en de horeca. Dat lijkt ons een utopie en een verkeerde uitleg van het begrip toegankelijkheid. Er is een weg naar de punt geprojecteerd. De bewoners van de huisjes willen graag de auto voor de deur en de horecabezoekers gaan vast niet heen en weer lopen naar de parkeerplaats bij de appartementen. En wat te denken van schoonmakers en ander servicepersoneel met hun auto's en busjes. Ook zij zullen parkeerruimte claimen.

Speciaal maken wij ons zorgen over het recht van koop dat de projectontwikkelaar misschien wel heeft. Zie hiervoor een bijlage bij deze notitie. Het is mogelijk dat de gemeente in een overeenkomst met de ontwikkelaar bedingt dat dit kooprecht vervalt. Nu de eigenaar voor dit recht € 400.000 betaald heeft nemen wij serieus dat hij daar ook gebruik van gaat maken, met wellicht een heleboel juridische discussies.

Indien de landtong in commerciële handen valt vrezen wij het ergste voor de Huizer bevolking die niet zit te wachten op een wandeling door een resort. De geprojecteerde wandelpaden slingeren zich in dit plan ook al van attractie naar attractie. Ook de horeca op de punt zal veel natuurgenieters beroven van een prachtig uitzichtpunt waar je ongestoord en in stilte van natuur en vogels kan genieten.

De wens van de gemeente om het hele project budgetneutraal te realiseren is wel begrijpelijk, maar de projectontwikkelaar verwacht in ruil voor zijn investering natuurlijk wel een reeks van toezeggingen die het openbare karakter verstoren. Als er kans is dat de gemeente de eigendom van de landtong kwijtraakt vindt de vereniging Vrienden van het Gooi het plan onaanvaardbaar



Bijlage inspraaknotitie Commissie Fysiek Domein 30-11-2022 Recht van koop Huizerhoofd en aanbevelingen

Op **7 sept 1993** levert de gemeente Huizen een stuk grond aan Exploitiemaatschappij 't Gooierhoofd BV. In de akte wordt omschreven dat er een hotel gebouwd moet worden. Er wordt een kwalitatieve verplichting opgelegd om deze bestemming zonder toestemming van de gemeente niet te wijzigen. Deze verplichting moet op straffe van een boete steeds aan opvolgende kopers worden opgelegd.

Aan koper wordt in de akte een recht van koop verleend, luidende als volgt:
"AANBIEDINGSPLICHT.

De gemeente verleent koper het recht van eerste koop op de aan het verkochte grenzende landtong, zoals op de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart aangegeven. Het recht van eerste koop wordt van kracht indien de gemeente Huizen besluit om de huidige bestemming ten behoeve van de bebouwing te wijzigen. De verkoopprijs zal alsdan op basis van de voor de nieuwe bestemming geldende marktprijzen worden vastgesteld."

De genoemde kaart is niet overgeschreven in het kadaster.

Bij de eerstgenoemde bepaling is uitdrukkelijk vastgelegd dat deze ook van toepassing moet worden verklaard op opvolgende kopers. Daar is een actieve handeling voor nodig. De aanbiedingsplicht is geen kwalitatief recht en gaat niet automatisch over op opvolgende eigenaren. Het is de vraag of het recht overdraagbaar is en zo ja, of dit correct is gedaan.

Op **22 december 2011** verkoopt Gooierhoofd BV onder de gewijzigde naam: Huizen Havengroep Ontwikkeling B.V aan M.R. van de Kuit de betreffende appartementen en een stuk grond. De kwalitatieve verplichting wordt in de akte genoemd. De aanbiedingsplicht niet.

Op **4 september 2018** wordt S. van Ettekovens Holding B.V. de volgende eigenaar.
In de akte staat als onderdeel van de koop (voor een apart genoemde koopsom van € 400.000):

"het door de gemeente Huizen verleende eerste recht van koop met betrekking tot de aan het Registergoed grenzende landtong dat oorspronkelijk is opgenomen in een leveringsakte van zeven september negentienhonderd drieënnegentig en is verleend aan Huizen Havengroep Ontwikkeling B.V. (voorheen: Exploitiemaatschappij 't Gooier Hoofd B.V.) (hierna: "het Eerste recht van koop") en daarna gecedeerd aan Verkoper bij onderhandse cessieakte van vijftienvijftig november tweeduizend elf, waarvan bij brief van een juni tweeduizend achttien mededeling is gedaan aan de gemeente Huizen, evenwel met inachtneming van hetgeen daaromtrent in de koopovereenkomst is bepaald."

Het recht van koop dat in de akte van 22 december 2011 niet vermeld wordt dus daarvoor al op **25 november 2011** gecedeerd aan Havengroep/Gooierhoofd B.V. en pas op **1 juni 2018** wordt van de cessie mededeling gedaan aan de gemeente. Dit lijkt op enig reparatiewerk. Het is van belang om te onderzoeken wat er in deze onderhandse cessie staat en op welke wijze de gemeente de ontvangst heeft bevestigd.

De hierboven in de akte van 4 september 2018 genoemde koopovereenkomst is op **14 december 2011** ingeschreven in het kadaster, maar zonder vermelding van de overeengekomen bepalingen.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan van 25 april 2013 staat binnen de bestemming (dag)recreatie op de landtong beperkte bebouwing toe (totaal 100m²). Dit is geen "wijziging ten behoeve van bebouwing" zoals bedoeld in de akte van 1993.



Aanbevelingen:

- Kijk naar het kaartje uit 1993 wat de omvang is van de aanbiedingsplicht;
- Beoordeel of de aanbiedingsplicht overdraagbaar is. Vraag wat de bedoeling van partijen in 1993 was en zoek naar onderbouwende gegevens in het dossier bij Lubbers-Dijk Notarissen;
- Als de plicht overdraagbaar zou zijn: beoordeel of dit op de in de akte genoemde wijze ook juridisch effect gehad;
- Kijk of gemeente de cessie in 2018 heeft bevestigd of geaccepteerd;
- Controleer of de cessie van de Kuit-Ettekoven ook is medegedeeld aan de gemeente;
- Onderzoek of de waterlodges binnen het bestemmingsplan Huizerhoofd vallen, of dat zij (deels) staan in het water van de haven;
- Kijk of de aanbouw van het hotel deels binnen het in het bestemmingsplan als recreatie bestemde terrein komt;
- Wat wordt de oppervlakte van de bebouwing? Beoordeel of de "*bestemming ten behoeve van de bebouwing*" t.b.v. het Ecoresort moet worden gewijzigd;
- Neem een besluit of de aanbiedingsplicht een belemmerende factor is voor het hele plan. (De Vereniging Vrienden van het Gooi is van mening dat het onwenselijk is dat een openbaar stadspark in commerciële handen komt);
- Neem vooral geen besluit zolang het bovenstaande niet helder is.