


Datum 17 september 2021  
Onderwerp Besluit op uw Wob-verzoek d.d. 25 mei 2021  
Behandeld door   
Ons kenmerk Z21-3944 / D21-33400  
Uw kenmerk -  
Bijlagen -

Geachte 

Op 25 mei 2021 heeft u een verzoek op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) ingediend, waarin u vraagt om de volgende documenten:

1. Alle vormen van documentatie en communicatie tussen Staatsbosbeheer en betrokkenen bij Speelpark Oud Valkeveen B.V. (en/of haar advocaten) betreffende de grondruil van het speelpark Oud Valkeveen;
2. Alle vormen van documentatie en communicatie tussen Staatsbosbeheer en betrokkenen bij Speelpark Oud Valkeveen B.V. (en/of haar advocaten) betreffende het in erfpacht krijgen/in eigendom verkrijgen van het strandje bij het speelpark Oud Valkeveen;
3. Alle vormen van documentatie en communicatie tussen Staatsbosbeheer en Speelpark Oud Valkeveen B.V. en de betrokken publiekrechtelijke organisaties, o.a. gemeente Gooise Meren en de provincie Noord-Holland, betreffende het plangebied speelpark Oud Valkeveen e.o., inclusief dichtbij gelegen Natura 2000- en NNN-gebieden.

Bij brief van 27 mei 2021 is de ontvangst van uw brief bevestigd.

Per brief d.d. 29 juni 2021 heb ik de beslissing op uw Wob-verzoek op grond van het bepaalde in artikel 6 lid 2 van de Wob met vier weken verdaagd, omdat met het verzamelen van de door u gevraagde informatie meer tijd is gemoeid.

Per brief d.d. 14 juli 2021 heb ik de beslissing op uw Wob-verzoek op basis van het bepaalde in art 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb) opgeschort om zienswijzen op de openbaarmaking van de documenten te vragen aan belanghebbenden. Een aantal belanghebbenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen openbaarmaking. Een van de belanghebbende heeft een zienswijze op de openbaarmaking ingediend. Zij zijn niet akkoord met openbaarmaking van een aantal gegevens behorend bij de documenten.

## 1. Uw Wob-verzoek

Het tijdstip van indiening van uw verzoek is bepalend voor de reikwijdte van uw verzoek. Een Wob-verzoek kan nooit betrekking hebben op na dat verzoek vervaardigde documenten.<sup>1</sup> Dit betekent dat documenten vervaardigd na 25 mei 2021, niet zijn meegenomen bij de behandeling van uw Wob-verzoek.

U vraagt in uw Wob-verzoek om de volgende informatie:

1. Alle vormen van documentatie en communicatie tussen Staatsbosbeheer en betrokkenen bij Speelpark Oud Valkeveen B.V. (en/of haar advocaten) betreffende de grondruil van het speelpark Oud Valkeveen;
2. Alle vormen van documentatie en communicatie tussen Staatsbosbeheer en betrokkenen bij Speelpark Oud Valkeveen B.V. (en/of haar advocaten) betreffende het in erfpacht krijgen/in eigendom verkrijgen van het strandje bij het speelpark Oud Valkeveen;
3. Alle vormen van documentatie en communicatie tussen Staatsbosbeheer en Speelpark Oud Valkeveen B.V. en de betrokken publiekrechtelijke organisaties, o.a. gemeente Gooise Meren en de provincie Noord-Holland, betreffende het plangebied speelpark Oud Valkeveen e.o., inclusief dichtbij gelegen Natura 2000- en NNN-gebieden.

## 2. Resultaten onderzoek

Ik heb uitgebreid onderzoek uitgevoerd of Staatsbosbeheer beschikt over de documenten waarop uw informatieverzoek betrekking heeft. Ik heb hiervoor het (digitaal) archief, de systemen en de betrokken collega's geraadpleegd.

Ik heb 81 documenten aangetroffen.

### 2.1. Reeds openbaar

De volgende documenten zijn reeds openbaar en voor eenieder beschikbaar. Deze documenten zijn openbaar gemaakt in het Wob-besluit d.d. 20 augustus 2021 onder zaaknummer Z21-2259:

- Bijlage 5 behorend bij document 9;
- Bijlage 1 behorend bij document 12;
- Bijlage 1 behorend bij document 70;
- Bijlage 1 behorend bij document 72;
- Bijlage 1 behorend bij document 73.

De Wob is niet van toepassing op reeds openbare documenten. De vindplaats van deze documenten staat hierboven beschreven. Tevens kunt u de vindplaats van deze documenten terugvinden in het bijlageoverzicht bij de documenten

## 3. Overwegingen

### 3.1. Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

De documenten die betrekking hebben op uw verzoek, bevatten persoonsgegevens. Verstrekking van persoonsgegevens blijft op grond van artikel 10, lid 2 aanhef en sub e Wob achterwege wanneer het belang

---

<sup>1</sup> ECLI:NL:RVS:2015:623

daarvan niet opweegt tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer. In de documenten staan namen, telefoonnummer, e-mailadressen en overige persoonsgegevens. Van openbaarmaking van persoonsgegevens zoals namen, handtekeningen, telefoonnummers en e-mailadressen wordt in lijn met vaste rechtspraak in beginsel afgezien.<sup>2</sup> Namen van personen die uit hoofde van hun functie in openbaarheid treden, worden wel openbaar gemaakt.

### *3.2. Financieel/economisch belang Staatsbosbeheer*

Op grond van artikel 10, lid 2, aanhef en sub b Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van Staatsbosbeheer. Bij bepaalde passages in de documenten is het financiële/economische belang van Staatsbosbeheer in het geding. Bij openbaarmaking van deze gegevens, komt het financiële belang van Staatsbosbeheer in het geding omdat in dit geval bekend wordt welke financiële afspraken zijn gemaakt. Openbaarmaking van deze bedragen zou de onderhandelingspositie van Staatsbosbeheer in de toekomst verslechteren. Ik ben van oordeel dat dit belang zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid aangezien openbaarmaking niet opweegt tegen de financieel economische belangen van Staatsbosbeheer.

### *3.3. Voorkoming van onevenredige benadeling*

Een deel van de aangetroffen documenten bevat financiële gegevens van rechtspersonen. Omdat openbaarmaking van deze specifieke tarieven het betrokken bedrijf kan schaden in zijn concurrentiepositie, waardoor het bedrijf onevenredig benadeeld kan worden ten opzichte van zijn concurrenten, weegt het belang van het bedrijf zwaarder dan het belang van openbaarmaking van deze financiële gegevens. Deze gegevens worden daarom niet openbaar gemaakt op grond van artikel 10, lid 2 aanhef en sub g Wob.

### *3.4. Persoonlijke beleidsopvattingen opgesteld voor intern beraad*

Een aantal van de aangetroffen documenten, betreffen stukken opgesteld voor intern beraad, waarin persoonlijke beleidsopvattingen staan. Op basis van artikel 11 lid 1 Wob blijft openbaarmaking van persoonlijke beleidsopvattingen in stukken opgesteld voor intern beraad achterwege. Uit de geschiedenis van de Wob blijkt dat hieronder onder andere zijn begrepen nota's van ambtenaren, interne correspondentie, conceptstukken, agenda's en notulen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden onder andere verstaan meningen, voorstellen, conclusies en aanbevelingen. Deze beperkingen op de informatieverplichting waarborgt dat ambtenaren een ongehinderde bijdrage kunnen leveren aan het interne beraad. Alleen de standpunten die het bestuursorgaan voor zijn rekening wil nemen zijn staatsrechtelijk relevant. Volgens vaste rechtspraak hoeven feitelijke gegevens evenmin openbaar te worden gemaakt, wanneer deze zodanig zijn verweven met de persoonlijke beleidsopvattingen in een document opgesteld voor intern beraad, dat deze lastig van elkaar te scheiden zijn.<sup>3</sup>

### *3.5. Buiten reikwijdte verzoek*

Informatie die niet onder de reikwijdte van uw verzoek valt, maar wel in de documenten is opgenomen, maak ik niet openbaar.<sup>4</sup> Deze passages zijn onleesbaar gemaakt.

### *3.6. Zienswijze derde-belanghebbende*

---

<sup>2</sup> ECLI:NL:RVS:2018:321

<sup>3</sup> ECLI:NL:RVS:2018:314

<sup>4</sup> ECLI:NL:RVS:2018:1356

Op maandag 2 augustus 2021 heb ik een zienswijze ontvangen van één van de derde-belanghebbende. Zij hebben bezwaar gemaakt tegen het openbaar maken van vier bedrijfsnamen in de documenten. Dit bezwaar was gericht op het Wob-verzoek van 20 augustus 2021, maar omdat de documenten behorend bij dit besluit veel overeenkomsten bevat, neem ik de zienswijze van derde-belanghebbende ook mee in dit besluit.

De derde-belanghebbende stelt dat het openbaar maken van vier bedrijfsnamen direct herleidbaar zijn naar de personen die betrokken zijn bij het speelpark Oud Valkeveen. De derde-belanghebbende specificeert dit voor alle vier de bedrijfsnamen. De derde-belanghebbende is van mening dat openbaarmaking van de bedrijfsnamen niet opweegt tegen de persoonlijke belangen van de betrokken personen op grond van artikel 10 lid 2 sub g Wob. Staatsbosbeheer gaat niet mee in de zienswijze van derde-belanghebbende. Hieronder geef ik aan waarom ik die mening ben toegedaan.

Ten eerste kan het openbaar maken van de verschillende bedrijfsnamen er inderdaad toe leiden dat betrokken personen herleidbaar zijn. Hier moet echter wel de nodige moeite voor worden gedaan en zijn de betrokken bedrijven in kwestie geen eenmanszaken waarbij er maar een persoon in dienst is. Dit maakt dat de persoon dus niet direct herleidbaar is. Daarnaast blijkt uit de rechtspraak dat er bij het zwarten van bedrijfsnamen al sprake moet zijn van uitzonderlijke omstandigheden, zoals bedreiging, om bedrijfsnamen te kunnen zwarten onder artikel 10 lid 2 sub e Wob.<sup>5</sup> Uit de zienswijze van derde-belanghebbende zijn geen uitzonderlijke omstandigheden gebleken.

Ten tweede mag worden verwacht dat iemand weet dat hij of zij in een bepaalde hoedanigheid in de openbaarheid treedt bij het starten of aangaan van een bedrijf. Het zij direct of indirect. Ook in de functies die betrokken personen binnen betreffende bedrijven bekleden, mag verwacht worden dat zij weten dat zij een bepaald openbaar karakter hebben.

Ten derde bestaat er een zekere tegenstrijdigheid met de zienswijze van derde-belanghebbende ten opzichten van eerdere Wob-besluiten. In eerdere Wob-besluiten, met uitzondering van het Wob-besluit van 20 augustus 2021, die betrekking hebben op het speelpark Oud Valkeveen is niet eerder een zienswijze ingediend door derde-belanghebbende. In eerdere Wob-besluiten zijn de bedrijfsnamen dus gewoon openbaar. Uit de zienswijze van derde-belanghebbende is niet gebleken of er in de afgelopen periode iets is veranderd in de omstandigheden waarom er nu wel bezwaar zou zijn tegen openbaarmaking.

Ten vierde en tot slot zou het achterwege laten van de betreffende bedrijfsnamen van grote invloed zijn op overige Wob-verzoeken die bij Staatsbosbeheer worden behandeld. De lijn die Staatsbosbeheer aanhoudt is dat bedrijfsnamen van eenmanszaken worden gezwart op het moment dat er sprake is van uitzonderlijke omstandigheden. Zoals eerder aangegeven is in de zienswijze van derde-belanghebbende niet gebleken dat er sprake is van uitzonderlijke omstandigheden.

Gezien de bovenstaande overwegingen kan Staatsbosbeheer niet meegaan in de zienswijze van derde-belanghebbende.

#### **4. Besluit**

---

<sup>5</sup> ECLI:NL:RVS:2019:795

De door u gevraagde zaken vallen onder de reikwijdte van de Wob. Ik heb besloten tegemoet te komen aan uw verzoek en de documenten openbaar te maken. Nu de kans aanwezig is dat een derde-belanghebbende bezwaar heeft tegen de openbaarmaking, verstrek ik gelet op artikel 6 lid 5 Wob de informatie niet eerder dan twee weken nadat mijn beslissing is bekendgemaakt. Omdat de hoeveelheid documenten aanzienlijk is en het bezwaar van de derde-belanghebbende een groot gedeelte van het totaal aantal documenten bevat, heb ik ervoor gekozen om de feitelijke openbaarmaking en dus het toesturen van alle documenten uit te stellen. Op deze wijze wordt aan de belanghebbende de mogelijkheid geboden om te proberen de openbaarmaking tegen te houden. Dit kan door het indienen van een bezwaarschrift bij de directeur Staatsbosbeheer en door daarnaast de voorzieningenrechter te vragen het besluit tot openbaarmaking te schorsen.

#### 5. Rechtsmiddelen

Indien u het met dit besluit niet eens bent, kunt u binnen zes weken na verzending van dit besluit schriftelijk bezwaar maken. Ook een andere belanghebbende kan tegen dit besluit bezwaar maken. Het bezwaarschrift kan worden gezonden aan de Directeur Staatsbosbeheer, Postbus 2, 3800 AA Amersfoort. U wordt verzocht een afschrift van dit besluit bij het bezwaarschrift te voegen.

Een bezwaarschrift moet zijn ondertekend en bevat tenminste :

- Naam en adres van indiener;
- Dagtekening;
- Omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- De gronden waarop het bezwaar rust.

Het niet voldoen aan deze eisen kan leiden tot niet-ontvankelijkheid van het bezwaarschrift.

Een afschrift van dit besluit zend ik aan belanghebbenden.

Als u nog vragen hebt dan kunt u contact opnemen met [REDACTED], [REDACTED] van Afdeling Juridische Zaken via [REDACTED]  
[REDACTED]

Met vriendelijke groet,  
de directeur Staatsbosbeheer, namens deze

[REDACTED]  
drs. B.A. Revis  
directeur Terreinbeheer & Ontwikkeling

Doc. nummer	Documentnaam + Bijlagen	Datum	Document (deels) verstrekt?
1.	E-mail correspondentie: --	8 maart 2021	Ja, deels
2.	E-mail correspondentie: Oud Valkeveen - Bijlage 1: Commentaar overeenkomst Oud Valkeveen	8 maart 2021	Ja, deels
3.	E-mail correspondentie: FW:	9 maart 2021	Ja, deels
4.	E-mail correspondentie: Overeenkomst	9 maart 2021	Ja, deels
5.	E-mail correspondentie: N.a.v. punten OVV ambtelijke opinie	9 maart 2021	Ja, deels
6.	E-mail correspondentie: Opmerkingen --- bij concept	9 maart 2021	Ja, deels
7.	E-mail correspondentie: Overeenkomst	9 maart 2021	Ja, deels
8.	E-mail correspondentie: Reactie op jouw voorstel voor oplossing knelpunten	10 maart 2021	Ja, deels
9.	E-mail correspondentie: Opmerkingen --- bij concept - Bijlage 1: Opmerkingen – bij concept - Bijlage 2: Concept overeenkomst met wijzigingen Oud Valkeveen - Bijlage 3: Huurovereenkomst tijdelijk parkeerterrein door speelpark en SBB getekend - Bijlage 4: Hekwerk-erfgrens Oud Valkeveen zw-w - Bijlage 5: Huurovereenkomst strand Oud Valkeveen 1988	11 maart 2021	Bijlage 5 is reeds openbaar in Z21-2259 – bijlage 1 behorend bij document 11.
10.	E-mail correspondentie: Reactie op jouw voorstel voor oplossing knelpunten	11 maart 2021	Ja, deels
11.	E-mail correspondentie: Reactie op jouw voorstel voor oplossing knelpunten	11 maart 2021	Ja, deels
12.	E-mail correspondentie: Zierer Force in bos gebied - Bijlage 1: Geoweb Atlas Standaard	11 maart 2021	De bijlage van dit document is reeds openbaar in Z21-2259 in document 72
13.	E-mail correspondentie: --	16 maart 2021	Ja, deels
14.	E-mail correspondentie: --	16 maart 2021	Ja, deels
15.	E-mail correspondentie: --	16 maart 2021	Ja, deels
16.	E-mail correspondentie: Reactie op jouw voorstel voor oplossing knelpunten - Bijlage 1: E-mail correspondentie: Reactie op jouw voorstel voor oplossing knelpunten - Bijlage 2: E-mail correspondentie: Reactie op jouw voorstel voor oplossing knelpunten - Bijlage 3: -- - Bijlage 4: -- - Bijlage 5: -- - Bijlage 6: Oud Valkeveen	17 maart 2021	Bijlage 1 betreft dezelfde mailwisseling van 10 maart 2021 – 15:35 uur. Bijlage 2 betreft dezelfde mailwisseling van 11 maart 2021 – 15:47 uur. Bijlage 3 betreft dezelfde mailwisseling van 16 maart 2021 – 14:55 uur.

			Bijlage 4 betreft dezelfde mailwisseling van 16 maart 2021 – 14:59 uur. Bijlage 5 betreft dezelfde mailwisseling van 16 maart 2021 – 15:04 uur.
17.	E-mail correspondentie: Ambtelijke opinie	18 maart 2021	Ja, deels
18.	E-mail correspondentie: Erfpachtovereenkomst	18 maart 2021	Ja, deels
19.	E-mail correspondentie: Erfpacht en grondruil	19 maart 2021	Ja, deels
20.	E-mail correspondentie: Brief verlenging prijstoets Naarden - Bijlage 1: Brief verlenging prijstoets Naarden	19 maart 2021	Ja, deels
21.	E-mail correspondentie: Erfpacht en grondruil	19 maart 2021	Ja, deels
22.	E-mail correspondentie: Erfpacht en grondruil - Bijlage 1: Parkeren Oost in bos	22 maart 2021	Ja, deels
23.	E-mail correspondentie: Erfpacht en grondruil	22 maart 2021	Ja, deels
24.	E-mail correspondentie: Erfpacht en grondruil	22 maart 2021	Ja, deels
25.	E-mail correspondentie: Erfpacht en grondruil	24 maart 2021	Ja, deels
26.	E-mail correspondentie: Erfpacht en grondruil	24 maart 2021	Ja, deels
27.	E-mail correspondentie: Erfpacht en grondruil	25 maart 2021	Ja, deels
28.	E-mail correspondentie: Erfpacht en grondruil	25 maart 2021	Ja, deels
29.	E-mail correspondentie: --	25 maart 2021	Ja, deels
30.	E-mail correspondentie: Erfpacht en grondruil	26 maart 2021	Ja, deels
31.	E-mail correspondentie: Erfpacht en grondruil	26 maart 2021	Ja, deels
32.	E-mail correspondentie: --	27 maart 2021	Ja, deels
33.	E-mail correspondentie: -- zie onder in relatie met mn laatste email	30 maart 2021	Ja, deels
34.	E-mail correspondentie: Erfpacht en grondruil	30 maart 2021	Ja, deels
35.	E-mail correspondentie: --, horen wij nog even?	30 maart 2021	Ja, deels
36.	E-mail correspondentie: --	30 maart 2021	Ja, deels
37.	E-mail correspondentie: -- zie onder in relatie met mn laatste email	30 maart 2021	Ja, deels
38.	E-mail correspondentie: RVB	30 maart 2021	Ja, deels
39.	E-mail correspondentie: -- zie onder in relatie met mn laatste email	31 maart 2021	Ja, deels
40.	E-mail correspondentie: --	31 maart 2021	Ja, deels
41.	E-mail correspondentie: --	1 april 2021	Ja, deels
42.	E-mail correspondentie: --	2 april 2021	Ja, deels
43.	E-mail correspondentie: -- zie onder in relatie met mn laatste email	2 april 2021	Ja, deels

44.	E-mail correspondentie: -- zie onder in relatie met mn laatste email	2 april 2021	Ja, deels
45.	E-mail correspondentie: Oud Valkeveen	7 april 2021	Ja, deels
46.	E-mail correspondentie: Oud Valkeveen	9 april 2021	Ja, deels
47.	E-mail correspondentie: Oud Valkeveen	9 april 2021	Ja, deels
48.	E-mail correspondentie: Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer - Bijlage 1: Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer	11 april 2021	Ja, deels
49.	E-mail correspondentie: Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer - Bijlage 1: Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer	11 april 2021	De bijlage van dit document is identiek aan bijlage 1 behorend bij document 48.
50.	E-mail correspondentie: Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer - Bijlage 1: Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer	11 april 2021	De bijlage van dit document is identiek aan bijlage 1 behorend bij document 48.
51.	E-mail correspondentie: Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer	13 april 2021	
52.	E-mail correspondentie: Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer - Bijlage 1: Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer	14 april 2021	De bijlage van dit document is identiek aan bijlage 1 behorend bij document 48.
53.	E-mail correspondentie: Afbeelding van -- - Bijlage 1: IMG-20210408	15 april 2021	Ja, deels
54.	E-mail correspondentie: Oud Valkeveen	19 april 2021	Ja, deels
55.	E-mail correspondentie: Oud Valkeveen	19 april 2021	Ja, deels
56.	E-mail correspondentie: Correspondentie over vervolg procedure nav uitspraak RvS bestemmingsplan Oud Valkeveen	21 april 2021	Ja, deels
57.	E-mail correspondentie: --	21 april 2021	Ja, deels
58.	E-mail correspondentie: --	21 april 2021	Ja, deels
59.	E-mail correspondentie: Afwikkeling	22 april 2021	Ja, deels
60.	E-mail correspondentie: Hekken padzijde	22 april 2021	Ja, deels
61.	E-mail correspondentie: --	22 april 2021	Ja, deels
62.	E-mail correspondentie: Correspondentie over vervolg procedure nav uitspraak RvS bestemmingsplan Oud Valkeveen	23 april 2021	Ja, deels
63.	E-mail correspondentie: Overleg	23 april 2021	Ja, deels
64.	E-mail correspondentie: Overleg	26 april 2021	Ja, deels
65.	E-mail correspondentie: Overleg	26 april 2021	Ja, deels
66.	E-mail correspondentie: Dringend	29 april 2021	Ja, deels
67.	E-mail correspondentie: Dringend	29 april 2021	Ja, deels
68.	E-mail correspondentie: Dringend	29 april 2021	Ja, deels

69.	E-mail correspondentie: Overleg	29 april 2021	Ja, deels
70.	E-mail correspondentie: D20-2663 concept akte erfpacht strand Gooimeer - Bijlage 1: D20-2663 concept akte erfpacht strand Gooimeer	3 mei 2021	Bijlage 1 is reeds openbaar in Z21-2259 onder document 117.
71.	E-mail correspondentie: Oud Valkeveen toestemming geven ecologisch onderzoek?	3 mei 2021	
72.	E-mail correspondentie: Ruilakte bos tegen Natura 2000 concept 190709 - Bijlage 1: Ruilakte bos tegen Natura 2000 concept 190709	3 mei 2021	Bijlage 1 is reeds openbaar in Z21-2259 in bijlage 2 behorend bij document 211.
73.	E-mail correspondentie: D20-2663 concept akte erfpacht strand Gooimeer - Bijlage 1: D20-2663 concept akte erfpacht strand Gooimeer	4 mei 2021	Bijlage 1 is reeds openbaar in Z21-2259 onder document 117.
74.	E-mail correspondentie: Ruilakte bos tegen Natura 2000 concept 190709	4 mei 2021	Ja, deels
75.	E-mail correspondentie: Ruilakte bos tegen Natura 2000 concept 190709	5 mei 2021	Ja, deels
76.	E-mail correspondentie: Beoogde grondruil, verzoek om antwoord SBB dringend!	7 mei 2021	Ja, deels
77.	E-mail correspondentie: Correspondentie over vervolg procedure nav uitspraak RvS bestemmingsplan Oud Valkeveen	7 mei 2021	Ja, deels
78.	E-mail correspondentie: Correspondentie over vervolg procedure nav uitspraak RvS bestemmingsplan Oud Valkeveen	10 mei 2021	Ja, deels
79.	E-mail correspondentie: Brief aan Gemeente Gooise Meren JZ - Bijlage 1: Brief aan Gemeente Gooise Meren JZ	11 mei 2021	Ja, deels
80.	E-mail correspondentie: Correspondentie over vervolg procedure nav uitspraak RvS bestemmingsplan Oud Valkeveen	11 mei 2021	Ja, deels
81.	E-mail correspondentie: Brief aan Gemeente Gooise Meren JZ	12 mei 2021	Ja, deels

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** maandag 8 maart 2021 17:38  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]

Beste 10.2.e.

Ik heb morgen 10.00 overleg ingepland naar aanleiding van de reactie die ik vandaag zou krijgen. Lukt je dat nog ?

10.2.e. Wob [redacted]

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e.  
**Verzonden:** maandag 8 maart 2021 20:51  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** RE: Oud Valkeveen  
**Bijlagen:** RE: Commentaar overeenkomst Oud Valkeveen

Ha 10.2.e

In **rood** onderin de mail onder de opmerkingen van 10.2.e. Wob

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob



### Staatsbosbeheer

Team Advies & Projecten Noord-Holland | Naritaweg 221 Amsterdam Sloterdijk | 1043 CB |  
Postbus 2 | 3800 AA Amersfoort | 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob>@staatsbosbeheer.nl |  
[www.staatsbosbeheer.nl](http://www.staatsbosbeheer.nl)

*Lid van de Ondernemingsraad*

[@twitter](#) | [facebook.com/staatsbosbeheer](https://facebook.com/staatsbosbeheer) | [staatsbosbeheer1](#)

*Aanwezig op maandag t/m donderdag en vrijdagochtend*



Magische momenten: **Het zit in onze natuur.**

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** maandag 8 maart 2021 20:50  
**Aan:** 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob>@staatsbosbeheer.nl  
**Onderwerp:** Oud Valkeveen  
**Urgentie:** Hoog

Dit is ook zo'n vraag: Artikel 2 P; Wat is hiervan de relevantie

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob  
Jurist

### Staatsbosbeheer

Bezoekadres: Overschieseweg 310, Schiedam

# 2 (2/2)

Postadres: Postbus 2 | 3800 AA AMERSFOORT

GSM: 10.2.e. Wob

[\[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto: [redacted]@staatsbosbeheer.nl) | [www.staatsbosbeheer.nl](http://www.staatsbosbeheer.nl)

[@staatsbosbeheer](https://twitter.com/staatsbosbeheer) | [facebook.com/staatsbosbeheer](https://facebook.com/staatsbosbeheer) | [staatsbosbeheer1](https://youtube.com/staatsbosbeheer1) | [@staatsbosbeheer](https://instagram.com/staatsbosbeheer)



Magische momenten: **Het zit in onze natuur.**

# **Bijlage 1 behorend bij document 2**

Commentaar overeenkomst Oud Valkeveen

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e.  
**Verzonden:** maandag 1 maart 2021 13:56  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** RE: Commentaar overeenkomst Oud Valkeveen  
**Bijlagen:** Hekwerk-erfgrens Oud Valkeveen zw-w.pdf; Huurovereenkomst tijdelijk parkeerterrein door speelpark en SBB getekend.pdf; 20210301 Concept overeenkomst met wijzigingen Oud Valkeveen.docx

**Urgentie:** Hoog

Beste 10.2.e

Ik heb me erdoor heen geploeterd. Het valt tegen, zijn veel opmerkingen en kost mij veel meer tijd dan ik had bedacht. Zij willen snel, maar dat gaat niet lukken als er heel veel commentaar en discussie is. En dat blijft steeds terugkomen ben ik bang.

In rood mijn commentaar naar jou, in de bijlagen de inmeting van het hekwerk en de overeenkomst waarin opmerkingen zijn verwerkt.

Ik wil niet pessimistisch zijn, maar er wordt nogal wat gevraagd. Afkoop canon (doen we niet, past niet in beleid) laten vallen boetes (doen we niet) 1495 erbij (doen we niet) etc.

Ik ga nu kijken naar de brief van de gemeente!

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Rentmeester  NVR

#### Staatsbosbeheer

Team Advies & Projecten Noord-Holland | Naritaweg 221 Amsterdam Sloterdijk | 1043 CB |  
Postbus 2 | 3800 AA Amersfoort | 10.2.e. Wob [@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e.wob@staatsbosbeheer.nl) |  
[www.staatsbosbeheer.nl](http://www.staatsbosbeheer.nl)

*Lid van de Ondernemingsraad*

 [@twitter](#) |  [facebook.com/staatsbosbeheer](https://www.facebook.com/staatsbosbeheer) |  [staatsbosbeheer1](#)

*Aanwezig op maandag t/m donderdag en vrijdagochtend*



Magische momenten: **Het zit in onze natuur.**

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** maandag 22 februari 2021 20:22  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** RE: Commentaar overeenkomst Oud Valkeveen

Ja 10.2. uitstekend!

Verzonden vanaf mijn Galaxy

----- Oorspronkelijk bericht -----

**Van:** "10.2.e. Wob" <10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>  
**Datum:** 22-02-2021 19:55 (GMT+01:00)  
**Aan:** "10.2.e. Wob" <10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>  
**Onderwerp:** RE: Commentaar overeenkomst Oud Valkeveen

Ha 10.2.e

Ik ga er maandagochtend 1 maart (dat zal je bedoelen, maandag is 1 maart) naar kijken, dan kunnen we 's middags reageren. Akkoord?

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob



**Staatsbosbeheer**

Team Advies & Projecten Noord-Holland | Naritaweg 221 Amsterdam Sloterdijk | 1043 CB |  
Postbus 2 | 3800 AA Amersfoort | 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl |  
[www.staatsbosbeheer.nl](http://www.staatsbosbeheer.nl)

*Lid van de Ondernemingsraad*

[@twitter](#) | [facebook.com/staatsbosbeheer](https://facebook.com/staatsbosbeheer) | [staatsbosbeheer1](#)

*Aanwezig op maandag t/m donderdag en vrijdagochtend*



Magische momenten: **Het zit in onze natuur.**

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** maandag 22 februari 2021 18:33  
**Aan:** Tienkamp, Riena <10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>; 10.2.e. Wob <10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>  
**Onderwerp:** FW: Commentaar overeenkomst Oud Valkeveen

Hallo Riena en 10.2.

Bijgaand de reactie van 10.2.e. Wob op de conceptovereenkomst.

Hartelijke groet,

10.2.e

---

**Van:** 10.2.e. Wob

**Verzonden:** maandag 22 februari 2021 18:29

**Aan:** 10.2.e. Wob <[redacted]@nedstede.com>

**Onderwerp:** RE: Commentaar overeenkomst Oud Valkeveen

Beste 10.2.e.

Hartelijk dank voor jouw reactie! Ik ga jouw opmerkingen bespreken met 10.2.e. Wob. Wij reageren maandag 28 februari.

Hartelijke groet,

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob <[redacted]@nedstede.com>

**Verzonden:** zondag 21 februari 2021 21:12

**Aan:** 10.2.e. Wob <10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl>

**CC:** 10.2.e. Wob <[redacted]@oudvalkeveen.nl>

**Onderwerp:** Commentaar overeenkomst Oud Valkeveen

Beste 10.2.e.

Hieronder volgt een artikelsgewijs commentaar. Er staan nog wel wat typo's en zinnen in het concept, die niet helemaal goed lopen, waar we later aandacht aan kunnen besteden. De algemene voorwaarden heb ik nog niet bekeken. Dat zal ik deze week doen.

Partijen:

Oud Valkeveen wordt door mij vertegenwoordigd.

Overwegingen:

Artikel 2 B; Toevoegen: alsmede (zelfstandige) horecagelegenheden en bedrijfswoningen.

**Toegevoegd in de overeenkomst.**

Artikel 2 C; Vraag van 10.2.e. Wob 'Zouden we nu ook nog kunnen vragen of Staatsbosbeheer vindt dat perceel 1495 (is volgens mij ook eigendom van SBB) onder deze afspraak kan vallen?'

Hier gaan we niet in mee. We werken huidige zaken af en gaan geen nieuwe toevoeging doen. Het hekwerk staat verkeerd punt 6 t.m 13. Dat moet worden verplaatst naar de grens van het bos. Het is een nog ongeschonden bos behorend bij het bos 1482 en 1780 e.v. Dit perceel heeft nooit in de afspraak gezeten, is ook niet gewaardeerd. Wordt niet toegevoegd.

Artikel 2 F; Zijn we het erover eens dat de Ligweide en Strand zelf geen Natura 2000 gebied zijn?

Gedeeltelijk zijn we het erover eens, een deel van de erfpachtzaak is geen Natura 2000, een ander deel wel. Zie uitsnede met vorm van gehuurde met de begrenzingen zoals nu aan de overeenkomst toegevoegd. Het strand en

ligweide zijn wel begrensd binnen het NNN dus een natuurdoel is er hoe dan ook.

Artikel 2 H; De woorden ‘staan er zonder toestemming van Staatsbosbeheer’ graag verwijderen. Het dient bovendien geen doel nu er een opstalrecht zal worden gevestigd.

Deze woorden handhaven wij omdat dit de feitelijke aanvangssituatie is en het in de akte vastligt dat de aanwezige werken in aanvang zonder toestemming van Staatsbosbeheer zijn neergezet. Goed dat ze door het vestigen van opstalrecht nu geen aansprakelijkheid meer zijn van Staatsbosbeheer. Er is gehandeld in strijd met artikel 4 lid 1 van de huurovereenkomst!

Artikel 2 J; Er staat dat de huurovereenkomst een looptijd heeft van vijf (5) jaren met een verlenging van nog eens vijf (5) jaren. Dat moet ik nakijken, ik meen dat de termijn tien (10) jaren bedraagt.

Tijdelijke huurovereenkomst overloopparkerterrein heeft een termijn van 5 jaar en nadien nog eens 5 jaar. De gemeente heeft de vergunning voor 10 jaar laten duren, dit is publiekrecht maar privaatrechtelijk is de termijn 5 jaar met een verlenging van 5 jaar.

Artikel 2 K; Zie hieronder de e-mail van vrijdag 19 februari 2021 met bevindingen van **10.2.e. Wob** Het Bos-Parkeerterrein, zoals gedefinieerd in de overeenkomst, ligt niet helemaal binnen de lijn van het bestemmingsplanvak (aan de zijde van de weg). Het verzoek is dat vlak aan te passen aan het bestemmingsplanvak.

**10.2.e.** ik heb geen mail van de heer **10.2.e. Wob** Waar het op neerkomt is dat het bestemmingsplanvlak groter is dan 1.11.65 (kadastrale maat) of 1.12.65 (gemeten maat) Verschuiving binnen het bestemmingsplanvlak van de parkeerplaats kan wel, echter beperkt. De parkeerplaats moet nl. de lijn van het pad volgen, dus daar moet goed naar gekeken worden. Maar enige flexibiliteit is er wel.

Artikel 2 L; Het gaat om een perceel grasland aangewezen als Natura 2000 (voor zover relevant).

**Toegevoegd in de overeenkomst.**

Artikel 2 M; Indien bijbetaling volgt conform de overeenkomst is van ruil in juridische zin geen sprake. Wat mij betreft blijft het zo staan, ik wil het wel opgemerkt hebben.

**10.2.e.** even kijken of we hier nog antwoord op geven, m.i. is er wel sprake van ruil, nl. oppervlakte is 1:1. Het is alleen ruil met bijbetaling omdat de kwaliteit van de te ruilen onroerende zaken verschilt.

Artikel 2 P; Wat is hiervan de relevantie?

**Precies zoals het er staat, de erfpachtzaak wordt niet t.b.v. de landbouw afgestaan.**

Overeenkomst

Artikel 1; Graag een optie toevoegen van Oud Valkeveen tot verlenging met dertig (30) jaren, waarvan Oud Valkeveen geacht wordt gebruik te hebben gemaakt tenzij de erfpacht uiterlijk [op 31 december 2048](#) door Oud Valkeveen wordt opgezegd. Zie ook de hiervoor bij overwegingen artikel 2 C geciteerde vraag van **10.2.e. Wob**

**Op de vraag over perceel 1495 is onder 2C al antwoord gegeven. Artikel 38 van de AV2015 gaat over de verlenging, in de overeenkomst of akte gaan we daar niets over opnemen.**

Artikel 2 lid 2; Enkel een bekendheidsverklaring van Staatsbosbeheer lijkt mij niet voldoende. Ik stel voor dat Staatsbosbeheer nagaat of een van de hier genoemde situaties zich voordoet en de afwezigheid daarvan garandeert. Het lijkt mij verder van belang dat de tijd gelegen tussen ondertekening van de overeenkomst en het passeren van de Erfpacht Uitgifte en Opstalrecht minimaal moet zijn en ondertekening mogelijk zelfs plaatsvindt op dezelfde dag als het passeren van de akte. Graag overleg.

Is een standaard bepaling op deze wijze, voor alle zaken a t/m e kan Staatsbosbeheer instaan cq. garanderen al is informatieplicht door in dit geval erfpachter/ zakelijk gerechtigde ook gebruikelijk.

Voor aktepassering en het opstellen van de akte is een getekende overeenkomst nodig. Tekenen en aktepassering op 1 dag is niet mogelijk, wel kan tekenen en aktepassering elkaar snel opvolgen.

Artikel 2 lid 3; Alhoewel ik absoluut niet van plan ben de exploitatie van het speelpark te verkopen, wil ik wel graag weten of een verkoop valt onder deze bepaling.

Hier is echt bedoeld dat het speelpark geen speelpark meer zal zijn maar iets anders. Als het speelpark zou worden vervreemd kan de erfpachtzaak meeverkocht worden. Dat is de essentie van een zakelijk recht van erfpacht dat het kan worden vervreemd. Er is gelet op artikel 35 van de AV2015 wel vooraf toestemming van Staatsbosbeheer nodig om het te mogen verkopen.

Artikel 3 lid 1; Zou ik een opgave mogen ontvangen van deze lasten, beperkingen etc.?

Behalve de reeds bekende aanwijzing als Natura2000 gebied zijn er geen beperkingen of lasten bekend.

Artikel 4 lid 1; Wat is Staatsbosbeheer bekend met betrekking tot de milieukundige toestand van de Erfpachtzaak?

Niet bekend of verdacht voor verontreiniging.

Artikel 4 lid 2; Hier staat dat Oud Valkeveen het risico van de Erfpachtzaak draagt vanaf het aangaan van de huurovereenkomst. Dat begrijp ik niet. Als huurder heeft Oud Valkeveen de risico's aanvaard voor zover die voortvloeien uit de huurovereenkomst. Dat betekent nog niet dat Oud Valkeveen als erfpachter met terugwerkende kracht het risico van de Erfpachtzaak draagt. Voorstelbaar is bovendien dat een dergelijke bepaling voor Oud Valkeveen nadelige fiscale gevolgen heeft.

Erfpachtzaak is vanaf 1988 in gebruik bij Oud Valkeveen, feitelijke levering heeft toen al plaatsgevonden. De huurder droeg het risico voor het gehuurde dat is overgegaan naar de erfpachtzaak. Punt behouden.

Artikel 4 lid 3; Dit vind ik wel een erg zware regeling. Graag overleg.

Als de erfpachtzaak teruggeleverd wordt willen we schone grond, mogelijk is de grond in de 60 jaar dat het bij Oud Valkeveen in gebruik is geweest (huur en erfpacht) vervuild. Als blijft dat het door het speelpark is ontstaan moet het door Speelpark worden gesaneerd.

Artikel 5 lid 1: Oud Valkeveen wil graag in de gelegenheid worden gesteld tot afkoop van (i) het eerste tijdvak en bij verlenging (ii) het tweede tijdvak.

Wij laten canon overal jaar op jaar betalen, afkoop is niet mogelijk. In dit geval niet en ook bij alle andere erfpachtovereenkomsten niet.

Artikel 5 lid 2; Wordt de canon jaarlijks vooruit betaald? Betaalt Oud Valkeveen [op 1 juli 2021](#) de canon over de anderhalf (1,5) jaar daarvoor en een (1) jaar vooruit? Dat blijkt niet uit deze bepaling. Krijgt Oud Valkeveen de huur over het eerste half jaar 2021, voor zover betaald (moet ik nagaan) terug? Lijkt me wel.

De canon wordt verrekend met de huur, dubbel betalen voor hetzelfde is niet eerlijk en is niet bedoeld. Wel bedoeld is dat met terugwerkende kracht tot 1 januari 2020 wordt betaald.

Artikel 5 lid 5; Met deze bepaling heb ik moeite. De canon zou toch gewoon vast moeten zijn voor het eerste tijdvak van dertig (30) jaar. Met het criterium in de laatste zin kan ik niet leven. Het is onduidelijk (wat is bv. de 'complete omzet') en het leidt dus tot discussies. De 'ruil' is atypisch en zeker ook in het

voordeel van Staatsbosbeheer. Het is mijns inziens dus niet gezegd dat Staatsbosbeheer de bepalingen die zij gewoonlijk hanteert ook hier zo maar kan toepassen.

Artikel 5 lid 11; Is dit vaste canonpercentage gedurende de looptijd van de erfpacht van 3,33 % niet strijdig met de voorgaande bepalingen?

10.2.b. Wob

Artikel 5 lid 12; Zie mijn opmerking bij lid 5 van dit artikel.

Zou eventueel achterwege kunnen blijven

Artikel 5 lid 13; Deze bepaling is strijdig met artikel 5 lid 2.

Klopt, aangepast is 25 juli geworden.

Artikel 6 lid 1; Het kan een keer gebeuren dat mijn administratie iets over het hoofd ziet. Ik stel voor dat de boete pas verschuldigd is indien Oud Valkeveen na ontvangst van een schriftelijke ingebrekestelling na twee (2) weken nog niet heeft betaald.

Meegegaan in voorstel als is het tegen de gebruikelijke wijze van handelen.

Artikel 7 lid 1; Volgens mij is de Ligweide en Strand geen Natura 2000 gebied. Of doelt Staatsbosbeheer op een heel klein deel van het perceel dat grenst aan de waterlijn? Nb Aan bijlage 2 moet nog worden toegevoegd een klimrek in het bos.

Het is dan wel geen Natura 2000 maar wel beschermd NNN, zie toegevoegde kaarten, klimrek in bos wordt toegevoegd.

Artikel 7 lid 2; Opmerking van 10.2.e. Wob: 'dat kan niet ten aanzien van bestaande kabelbaan, de omkisting van de ventwagen, de klimrekken en de octopus.' Verder: het speelpark kent een winteropenstelling, waarmee de bepaling geen rekening houdt.

Bij de opname op 15 mei 2020 is door directeur aangegeven dat er geen gebruik wordt gemaakt van het strand ten tijde van een winteropenstelling. Gebruik maken van deze speeltoestellen geen groot punt, als het maar niet verstorend werkt voor wintergasten op het Gooimeer.

Artikel 7 lid 3; Hoe moet Oud Valkeveen invulling geven aan de verplichting in de tweede zin? Door borden te plaatsen (als dat mag)? De laatste zin graag schrappen. Hier gaat Oud Valkeveen over.

Tweede zin stond er "slechts" als hulp voor het park omdat het Staatsbosbeheer voor het park niet wenselijk acht dat mensen zonder kaartje vanaf het water het park bereiken. Tegengaan van aankomst mensen vanaf het water is toezicht houden, punt staat er volledigheidshalve bij, mogelijk zal het zich niet voordoen.

Artikel 7 lid 5: het opruimen van 'troep' in het water (waaronder ganzenpoep) is toch geen verplichting van Oud Valkeveen? En is voor deze werkzaamheden niet sowieso een vergunning nodig?

Ganzenpoep op strand weghalen t.b.v. de gasten lijkt mij tot taak van Oud Valkeveen, zwerfafval op het land en in het water, ganzenpoep in het water hoeft niet. Vergunning is niet nodig.

Artikel 7 lid 7; Ik wil niet dat hekken, die hier sinds jaar en dag staan, worden verplaatst. Prima om een afspraak te maken over de status van het gebied, maar daar moet het wat mij betreft wel bij blijven.

Hekken staan grotendeel goed, alleen op perceel 1495 punt 6 t/m 13 moet hek verplaatst worden, hek staat er ook nog niet jaar en dag, dit hek wat er nu staat is redelijk nieuw.

Artikel 7 lid 8; Waarom op kosten van Oud Valkeveen? En wat er als er bv. een boom doorheen groeit?

Dat gebeurt niet van de een op de andere dag, als dat wordt gesignaleerd dat het staat te gebeuren pleegt Staatsbosbeheer onderhoud.

Artikel 7 lid 9; De strandwal is onderdeel van het speelpark, daar wordt op gespeeld en er staan speeltoestellen in. Wat bedoelt Staatsbosbeheer met 'beschadigd'? Niet afgraven? Ik zou graag zien dat de locatie en breedte van de strandwal in de bijlage worden opgenomen.

Het gaat erom dat de oude strandwal nog zijn oorspronkelijke verschijningsvorm heeft, dat er op wordt gespeeld is goed. Er mogen geen aantastingen plaatsvinden. Het is een cultuurhistorisch element die zo in stand moet blijven.

Artikel 7 lid 10; Zie mijn opmerking bij lid 2 van dit artikel (het speelpark kent een winteropenstelling en wordt dan ook gebruikt).

Dit is in strijd met hetgeen op 15 mei 2020 door de directeur is verklaard, bij de winteropenstelling wordt strand en ligweide niet gebruikt en komen de gasten alleen in het hart van het speelpark.

Artikel 7 lid 12; Ik heb moeite met deze boetebepaling. Graag overleg. Bovendien: boetes kunnen mijns inziens alleen worden verbeurd indien Oud Valkeveen na ontvangst van een schriftelijke ingebrekestelling binnen twee (2) weken niet aan haar in de ingebrekestelling omschreven verplichting heeft voldaan.

Staatsbosbeheer neemt in veel contracten boetes op, het liefst gebruiken we het niet. Alleen het is wel een afschrikkend voorbeeld zodat men zich aan het contract houdt. Prima dat eerst ingebreke moet worden gesteld, twee weken wachten kan in sommige gevallen te lang zijn.

Artikel 7 lid 13; (Ook) deze boetebepaling graag schrappen.

Zie boven, deze boetebepaling heeft te maken met het tegen de regels van de AV2015 doen van activiteiten. Hij staat erin niet om te gebruiken maar wel om te voorkomen dat er zaken worden gedaan die Staatsbosbeheer niet wil. Wordt overal gehanteerd, geen mogelijkheid om ervan af te wijken.

Artikel 7 lid 14; Er moet toch discussie mogelijk zijn over de wijze waarop Oud Valkeveen uitvoering aan een verplichting moet geven.

In deze bepaling zit de nodige discussie en onderhandelingsvrijheid besloten.

Artikel 8; Oud Valkeveen biedt voldoende verhaal en is zelf eigenaar van de grond waarop het speelpark wordt geëxploiteerd. Bovendien zou Oud Valkeveen de mogelijkheid willen hebben de erfpacht af te kopen. Extra zekerheid is overbodig. De in lid 1 genoemde datum is bovendien achterhaald.

Er wordt geen erfpacht afgekocht, nergens. We krijgen veelvuldig dit soort verzoeken maar dat doen we niet! We willen de canon gedurende 30 jaar jaarlijks binnenkrijgen en niet in 1 keer. Zekerheidsstelling willen we eventueel achterwege laten al is ook dit ongebruikelijk.

Artikel 9 lid 3: Oud Valkeveen staat geen jacht toe op de erfpachtzaak.

Faunabeheer van het hele gebied is in een contract gegeven, let wel “faunabeheer” geen jacht. Waarschijnlijk dat er nooit faunabeheerder komen, maar discussie hierover niet mogelijk, Jacht en visrechten houdt Staatsbosbeheer aan zich en wordt t.b.v. faunabeheer bij een WBE belegd zoals in dit geval.

Artikel 9 leden 5 en 6; Zou je mij hier een toelichting op kunnen geven?

Voorbeeld bestrijding Amerikaanse rivierkreeft of zoals recent op oever Gooimeer “gele bieslelie” of bestrijding van watercrassula

Artikel 9 lid 7; Welke rechten zijn of worden verleend?

Er worden door Staatsbosbeheer geen visrechten verleend aan derden, maar het is ook niet mogelijk dat erfpachters visrechten verlenen aan derden.

Artikel 10 lid 2; Is hier een taxatie van? Mag ik deze ontvangen? Vraag 10.2.e. Wob [REDACTED] ‘kloppen die metrages? Zijn die goed vermeld, in het bestemmingsplan speelt een discussie over de omvang, dat die zouden verschillen.’

Taxatie wordt niet overlegd, bedragen worden gecommuniceerd, open en transparant. T.a.v. metrages. Het kadastrale perceel dat wordt verkregen heeft een kadastrale grootte van 1.11.65, gemeten 1.12.65. Aangezien er sprake is van een 1:1 ruil wordt gelijk geleverd en als het 1.12.65 is, wordt ook 1.12.65 bos geleverd.

Artikel 10 lid 5; Het moet gaan om onherroepelijke vergunningen, d.w.z. voor de aanleg van de parkeerplaats en het kappen van de bomen.

Akkoord, wel graag inspanningverplichting van het park om dat zo snel mogelijk voor elkaar proberen te krijgen, bij voorkeur binnen 1 jaar.

Artikel 11 lid 1 onder c; De verwijzing naar artikel 13 is niet juist.

Moet zijn artikel 12

Artikel 11 lid 3; Wanneer wordt er op het Bos-Parkeerterrein gejaagd? Ik zou daar wel invloed op willen hebben ter bescherming van de exploitatie van het Speelpark.

Nauwelijks, met WBE kan worden afgesproken dat er voordien melding wordt gemaakt is geen probleem.

Geldt hetzelfde voor als eerder vermeld, gaat niet om jacht maar faunabeheer

Artikel 11 lid 6; Ik hecht eraan dat Staatsbosbeheer de toelaatbaarheid van dit voorgenomen gebruik onderzoekt.

Voorgenomen gebruik is toelaatbaar.

Artikel 11 lid 7 onder b; Het is eveneens een inspanningsverplichting van Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer plukt hier uiteindelijk ook de vruchten van middels een aanspraak op de nabetaling.

Het is een wederzijds voordeel, in alle redelijkheid samenwerken in deze is ook het voorstel.

Artikel 11 lid 7 onder c; dit is om dezelfde reden als onder b eveneens een inspanningsverplichting van Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer zal tijdens bestuurlijk overleg en in haar rol van adviseur van de gemeente en de provincie positief adviseren ten aanzien van de aanleg van de parkeerplaats en zich in deze rol actief inspannen om de parkeerplaats mogelijk te maken. Dat zou ik graag opgenomen willen hebben. Oud

Valkeveen acht het niet redelijk dat Staatsbosbeheer slechts tegen betaling wil adviseren. Staatsbosbeheer plukt uiteindelijk de vruchten van het eindresultaat.

**10.2.e. gedeeltelijk kan ik mij er wel in vinden, maar geen carte blanche. Het kost ons tot nu toe al heel veel tijd. Dit kan wat ruimhartiger als 1495 van tafel is en hek hier wordt verzet, dan is er wat meer ruimte om zonder betaling te helpen. Maar we hebben niet gigantisch veel ruimte om ongelofelijk veel tijd erin te stoppen.**

Artikel 11 lid 7 onder d; Het voorstel is dat Staatsbosbeheer alvast dode bomen/takken kapt. Dat vloeit voort uit haar beheerfunctie. Over het kappen van de houtopstanden om het beoogde gebruik van het Bos-Parkeerterrein mogelijk te maken, voer ik graag overleg. Nu staat dat er Oud Valkeveen dit moet doen (resultaatsverplichting), tot compensatie verplicht is en Staatsbosbeheer slechts tegen betaling wil adviseren. Het lijkt mij wenselijk dat Staatsbosbeheer dit regelt. Daar heeft Staatsbosbeheer ook belang bij omdat zij dan de nabetaling ontvangt. Verder: tot compensatie is Oud Valkeveen niet in staat, dat ligt meer op de weg van Staatsbosbeheer. Ik mis een verwijzing naar artikel 11 lid 7 onder f en g, waar beperkende voorwaarden in staan en op grond waarvan Oud Valkeveen zelfs een boete kan verbeuren. En hoe zit het met een kapvergunning? Die is toch nodig?

**Zit m.i. wat mogelijkheid tot overleg, als Oud Valkeveen vergunningen van kap en compensatie regelt wil Staatsbosbeheer hier ook wel wat doen. Dode essen na het broedseizoen weghalen (lukt nu niet meer!) lijkt mij ook redelijk.**

Artikel 11 7 onder e; Mits de benodigde vergunningen daartoe zijn verkregen. Staatsbosbeheer geeft toestemming voor het plaatsen van het hekwerk.

Artikel 11 lid f; Kan een publiekrechtelijke bestemming worden verleend? Onherroepelijk betekent drie (3) jaren nadat het besluit is genomen. Dat vergt wel de nodige planning. Ik mis een bepaling over een kapvergunning. Verder verleent een ambtenaar mijns inziens geen goedkeuring, maar een bestuursorgaan.

**Dit punt is aangepast**

Artikel 12; Het lijkt mij raadzaam dat partijen elkaar over en weer een schriftelijke opgave verstrekken van de bedoelde lasten, beperkingen etc. Kan de notaris hier een rol spelen?

**Ja kan een notaris verzorgen.**

Artikel 14: Het lijkt mij ook hier van belang dat de tijd gelegen tussen ondertekening van de overeenkomst en het passeren van de akte minimaal moet zijn en ondertekening mogelijk zelfs plaatsvindt op dezelfde dag als het passeren van de benodigde leveringsakten.

**Streven de tijd tussen tekenen en passeren zo kort mogelijk te houden.**

Artikel 15; Is dit uitputtend?

**Notaris verder laten uitzoeken**

Artikel 16: Vanwaar de verschillen met artikel 4 lid 3 ten aanzien van de Erfpachtzaak? Heeft Staatsbosbeheer kennis van de milieukundige toestand van het Bos-Parkeerterrein, dat altijd eigendom van Staatsbosbeheer is geweest?

**Niet recent, geen verdachte locatie.**

Artikel 17 lid 3: Voorwaarde is dat alle publiekrechtelijke toestemmingen zijn verleend.

Artikel 18 lid 2; Aan alle voorwaarden om het Bos-Parkeerterrein als parkeerplaats te kunnen gebruiken zal

definitief/onherroepelijk moeten zijn voldaan alvorens de nabetaling verschuldigd is en wordt verricht. Stel bv. dat de vergunning wel wordt verleend maar niet in stand blijft, dan kan het niet zo zijn dat de nabetaling al is verricht en niet meer kan worden teruggevorderd.

**Onherroepelijk toegevoegd.**

Artikel 18 lid 3; Deze bepaling begrijp ik niet goed. De overdracht heeft toch allang plaatsgevonden als de nabetaling moet worden verricht. Wat wil Staatsbosbeheer hier precies regelen?

**Kan eruit**

Artikel 19 lid 2; Is de notaris al bekend?

**Notariskeuze is vrij, maar als Oud Valkeveen geen keuze maakt dan VBC Amersfoort bij voorkeur**

Artikel 19 lid 3; Waarom zijn de kosten van overdracht van de Oude Strandwal incl. eventueel verschuldigde belastingen voor rekening van Oud Valkeveen? Deze bepaling is bovendien strijdig met artikel 20 lid 1.

**Verzoeker van deze transacties is Oud Valkeveen, vandaar alle kosten voor Oud Valkeveen als vertrekpunt. Maar als notariskeuze bij Staatsbosbeheer ligt voorstel om kosten te delen, kosten verkrijging bos en erfpacht van strand en ligweide is voor Oud Valkeveen. Kosten verkrijging van strandwal is voor rekening van Staatsbosbeheer.**

Tot zover.

Een spoedige reactie stel ik op prijs. Ik ga ervan uit dat we het tempo erin kunnen houden.

**10.2.e. Wob**

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** dinsdag 9 maart 2021 18:16  
**Aan:** 10.2.e. ; Tienkamp, Riena  
**Onderwerp:** FW:

Hallo 10.2 en Riena,

Er wordt snel geschakeld! Morgen even overleggen? Een gecombineerd telefoongesprek?

Hartelijke groet,

10.2.

-----Oorspronkelijk bericht-----

**Van:** 10.2.e. Wob @nedstede.com]  
**Verzonden:** dinsdag 9 maart 2021 17:55  
**Aan:** 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl>  
**Onderwerp:**

Beste 10.2.e.

Zoals ik het zie na lezing zijn er drie grote issues.

- de hoek die al sedert 1988 in gebruik is speelpark
- het nieuwe bestemmingsplan waar de bestemmingsvlek in dat plan niet overeenkomt met de tekening van het te ruilen terrein
- de kap van alle dode bomen.

Ik zie het als volgt :

Als compromis stel ik voor dat we die hoek die al sinds jaar en dag in gebruik is van het speelpark meenemen in de uitgifte erfpacht. Dat scheelt procedures en gedoe wel moet een opstalrecht worden gegeven voor het houden van attracties.

- we passen de tekening aan van de te ruilen grond zodat deze exact over de bestemmingsvlek heen valt.
- SBB rooit de dode bomen.

Kan je in ieder geval voordat we de volgende stap zetten reageren op bovenstaande zaken ?

10.2.e. Wob

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** dinsdag 9 maart 2021 18:23  
**Aan:** 10.2.e. ; Tienkamp, Riena  
**Onderwerp:** FW: Overeenkomst

TKN

-----Oorspronkelijk bericht-----

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com]  
**Verzonden:** dinsdag 9 maart 2021 18:16  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl>  
**Onderwerp:** Re: Overeenkomst

Prima voor mij is die hoek ook nieuw en ben daarom vandaag speciaal ondanks mn drukke agenda naar OVV gereden. Heb gesprekken gevoerd met oude medewerkers en conclusie heb ik met je gedeeld maar mijn voorstel is langs de lijn van een praktische oplossing oplossen

10.2.e. Wob

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

> Op 9 mrt. 2021 om 18:14 heeft 10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

>

> Beste 10.2.e. [redacted]

>

> Ik heb zo-even een eerste telefoongesprek gehad met mijn collega en rentmeester 10.2.e. Wob [redacted] naar aanleiding van jouw eerdere e-mails van vandaag. Onze eerste conclusie: overleg met Oud Valkeveen! Ik stuur deze e-mail dan ook door naar Riena Tienkamp en 10.2.e. Wob [redacted] voor intern overleg en reageer dan morgen naar jou.

Akkoord?

>

> Met vriendelijke groet,

>

> 10.2.e [redacted]

>

Zelfde mailwisseling: 9 maart 2021 - 17:55 uur

10.2.e. Wob

**Van:** 10.2.e.  
**Verzonden:** dinsdag 9 maart 2021 19:27  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** n.a.v. punten OVV Ambtelijke opinie



Ha 10.2.e

Wij hebben al overlegd, als het de zaak helpt wil ik best met z'n drieën vergadering, morgen of donderdag.

Maar..... het bestemmingsplanvlak is veel groter dan de 1.11.65 hectare kadastrale maat of de 1.12.65 hectare uitgemeten. Kijk maar bijna 2 hectare, en dat krijgt hij niet in de ruil.

Ons vlakje kan een stukje daarover heen, maar nooit helemaal zoals hij voorstelt.

M.i. zijn dode bomen niet zo'n probleem (al is het maandag 15 maart) en over dat hoekje hebben we het al gehad. (wat zit daar trouwens ingetekend? Een attractie?)

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Rentmeester **R**NVR

### Staatsbosbeheer

Team Advies & Projecten Noord-Holland | Naritaweg 221 Amsterdam Sloterdijk | 1043 CB |  
 Postbus 2 | 3800 AA Amersfoort | 10.2.e. Wob | @staatsbosbeheer.nl |  
[www.staatsbosbeheer.nl](http://www.staatsbosbeheer.nl)

Lid van de Ondernemingsraad

[@twitter](https://twitter.com/staatsbosbeheer) | [facebook.com/staatsbosbeheer](https://facebook.com/staatsbosbeheer) | [staatsbosbeheer1](https://www.youtube.com/channel/UC...)

Aanwezig op maandag t/m donderdag en vrijdagochtend



10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** dinsdag 9 maart 2021 10:01  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**CC:** 10.2.e. [redacted]  
**Onderwerp:** Re: OPMERKINGEN 10.2.e. Wob [redacted] BIJ CONCEPT.docx

10.2. heb net mijn oudste medewerker gesproken die vanaf 1995 in dienst is.

Het is al zo vanaf in ieder geval 1995 dat is dus 26 jaar. Ik weet bijna zeker dat de situatie al vanaf 1988 zo is.

10.2.e. Wob

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

> Op 9 mrt. 2021 om 00:02 heeft 10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:  
 >  
 > Beste 10.2.e. [redacted]  
 >  
 > Zoals afgesproken, bijgaand de reactie van Staatsbosbeheer op jouw vragen en opmerkingen en een nieuwe  
 concept-overeenkomst.  
 >  
 >  
 > Met vriendelijke groet,  
 >  
 >  
 > 10.2.e. Wob [redacted]  
 >  
 > Jurist  
 >  
 >  
 > Staatsbosbeheer  
 >  
 > Bezoekadres: Overschieseweg 310, Schiedam  
 >  
 > Postadres: Postbus 2 |3800 AA AMERSFOORT  
 >  
 > GSM: 10.2.e. Wob [redacted]  
 >  
 > E 10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl<mailto:e.vrijman@staatsbosbeheer.nl> |  
 www.staatsbosbeheer.nl<http://www.staatsbosbeheer.nl/>  
 >  
 > [cid:image001.png@01D2AA14.352C9DF0] @staatsbosbeheer<https://twitter.com/staatsbosbeheer> |  
 [cid:image002.png@01D2AA14.352C9DF0]  
 facebook.com/staatsbosbeheer<http://www.facebook.com/staatsbosbeheer> |  
 [cid:image003.png@01D2AA14.352C9DF0] staatsbosbeheer1<http://www.youtube.com/user/Staatsbosbeheer1> |  
 [cid:image004.png@01D2AA14.352C9DF0] staatsbosbeheer<https://www.instagram.com/staatsbosbeheer/>  
 >  
 >  
 >  
 >  
 >  
 > [cid:image005.jpg@01D2AA14.352C9DF0]  
 >  
 > Magische momenten: Het zit in onze natuur.  
 >  
 >  
 >  
 >

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** dinsdag 9 maart 2021 18:23  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** RE: Overeenkomst

Hallo 10.2.e.

Staatsbosbeheer staat ook een praktische oplossing voor!

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Zelfde mailwisseling: 9 maart 2021 - 18:16 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e.  
**Verzonden:** woensdag 10 maart 2021 21:35  
**Aan:** Tienkamp, Riena; 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** RE: Reactie op jouw voorstel voor oplossing knelpunten

Ha Riena en 10.2.e

Dat is waar, dode bomen mag je verwijderen. Waar ik meer op doelde is dat voor de bestemmingsplanwijziging niet wordt begonnen met het rooien van het bos.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Staatsbosbeheer  
Team Advies & Projecten Noord-Holland | Naritaweg 221 Amsterdam Sloterdijk | 1043 CB | Postbus 2 | 3800 AA  
Amersfoort | 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Lid van de Ondernemingsraad

@twitter | facebook.com/staatsbosbeheer | staatsbosbeheer1

Aanwezig op maandag t/m donderdag en vrijdagochtend

Magische momenten: Het zit in onze natuur.

-----Oorspronkelijk bericht-----

**Van:** Tienkamp, Riena  
**Verzonden:** woensdag 10 maart 2021 21:32  
**Aan:** 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl>; 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl>  
**Onderwerp:** RE: Reactie op jouw voorstel voor oplossing knelpunten

Nog een aanpassing in de tekst opgenomen.

Voor alle duidelijkheid. Onderstaande zin is niet juist! Wij mogen de dode bomen best kappen hoor, maar dat gaan we niet doen. De kap voor de essentaksterfte pakken we planmatig aan. Deze relatief kleine hoek met dode essen waar de risico's nihil zijn is voorlopig nog niet aan de beurt.

"Op de 1.11.65 hectare mogen totdat de bestemming is gewijzigd geen dode en/of levende bomen worden gerooid. Dat kan en mag pas als de bestemming is gewijzigd."

met vriendelijke groet,

Riena Tienkamp  
hoofd Staatsbosbeheer Noord-Holland

mobiel 10.2.e. Wob  
e-mail 10.2.e. Wob @Staatsbosbeheer.nl

Locatie : Naritaweg 221 | 1043 CB | Amsterdam

# 8 (2/3)

Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort  
Postbus 2 | 3800 AA | Amersfoort

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 10.2.e. Wob

Verzonden: woensdag 10 maart 2021 21:03

Aan: 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl>; Tienkamp, Riena 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: RE: Reactie op jouw voorstel voor oplossing knelpunten

Urgentie: Hoog

Goedenavond,

Hieronder "enige" aanpassingen van mijn kant.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Staatsbosbeheer

Team Advies & Projecten Noord-Holland | Naritaweg 221 Amsterdam Sloterdijk | 1043 CB | Postbus 2 | 3800 AA  
Amersfoort | 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl | www.staatsbosbeheer.nl

Lid van de Ondernemingsraad

@twitter | facebook.com/staatsbosbeheer | staatsbosbeheer1

Aanwezig op maandag t/m donderdag en vrijdagochtend

Magische momenten: Het zit in onze natuur.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: 10.2.e. Wob

Verzonden: woensdag 10 maart 2021 17:13

Aan: Tienkamp, Riena 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl>; 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl>

Onderwerp: Reactie op jouw voorstel voor oplossing knelpunten

Urgentie: Hoog

Onderstaand mijn reactie aan 10.2.e. Wob

Hallo 10.2.e.

## 8 (3/3)

Ik heb overleg gehad met Riena Tienkamp en **10.2.e. Wob**. Naar aanleiding daarvan bericht ik je als volgt.

### 1. De hoek die al sedert 1988 in gebruik is speelpark

Voor wat betreft de hoek die al sedert 1988 in gebruik is bij het Speelpark is Staatsbosbeheer bereid die mee te nemen in de uitgifte erfpacht tot aan het hekwerk. Een opstalrecht voor attracties voor die hoek is echter niet mogelijk, gelet op de bestemming van die hoek nl. bos, en de begrenzing binnen het NNN en de gedeeltelijke aanwijzing als Natura 2000 gebied. Voor zover Staatsbosbeheer bekend, bevindt zich op dit moment in die hoek ook geen attractie. Ik wijs je in dit verband ten overvloede nog op de brief van de Gemeente Gooise meren van februari jl..

### 2. De tekening van het te ruilen toekomstige parkeerterrein komt niet overeen met het bestemmingsvlak in het nieuwe bestemmingsplan

Het bestemmingsvlak dat in het nieuwe bestemmingsplan is aangeduid voor het realiseren van een parkeervoorziening heeft een aanmerkelijk groter oppervlak dan de grond die in de ruil betrokken is. Het is een zoekgebied dat publiekrechtelijk groter is ingetekend dan privaatrechtelijk wordt ingevuld. Wij ruilen 1.11.65 hectare kadastrale maat in een verhouding van 1:1., terwijl het oppervlak van de bestemmingsvlek bijna 2 hectare bedraagt. Staatsbosbeheer ruilt niet meer grond dan thans afgesproken is. De exacte grenzen zullen in het kader van de levering en de daartoe benodigde splitsing van de kadastrale percelen ter plaatse worden aangewezen. Hierbij wordt zoals in 2019 tijdens de wandeling op 7 maart aangegeven rekening worden gehouden met natuurlijke grenzen in het bos zoals natuurlijke hoogtes en laagtes in het terrein.

### 3. De kap van alle dode bomen

Wat wordt bedoeld met de kap van alle dode bomen? De dode bomen die op het te ruilen deel van het bos staan, of alle dode bomen in het gehele bos? Staatsbosbeheer kapt de dode bomen op het te ruilen deel van het bos, de 1.11.65 hectare niet omdat deze bomen geen directe risico's opleveren. De meeste dode essen staan ook niet op dit deel maar op het deel dat eigendom blijft van Staatsbosbeheer.

Met vriendelijke groet,

**10.2.e. Wob**

Zelfde mailwisseling: 17 maart 2021 - 17:55 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** donderdag 11 maart 2021 13:45  
**Aan:** Tienkamp, Riena  
**Onderwerp:** FW: OPMERKINGEN 10.2.e. Wob BIJ CONCEPT.docx  
**Bijlagen:** OPMERKINGEN 10.2.e. Wob BIJ CONCEPT.docx; 20210301 Concept overeenkomst met wijzigingen Oud Valkeveen.docx; Huurovereenkomst tijdelijk parkeerterrein door speelpark en SBB getekend.pdf; Hekwerk-erfgrens Oud Valkeveen zw-w.pdf; Huurovereenkomst strand Oud Valkeveen 1988.pdf

**Urgentie:** Hoog

Hallo Riena,

Ter informatie een afschrift van het mailbericht dat ik afgelopen maandagavond laat aan 10.2.e. Wob heb toegezonden. De antwoorden op de opmerkingen van 10.2.e. Wob heeft 10.2 grondig en uitgebreid voorbereid.

Hartelijke groet,

10.2.e.

Zelfde mailwisseling: 9 maart 2021 - 00:02 uur

# **Bijlage 1 behorend bij document 9**

Opmerkingen – bij concept

## OPMERKINGEN 10.2.e. Wob BIJ CONCEPT - OVEREENKOMST

Partijen:

Oud Valkeveen wordt door mij vertegenwoordigd.

Zie aanpassing in nieuwe concept - overeenkomst

Overwegingen:

Artikel 2 B; Toevoegen: alsmede (zelfstandige) horecagelegenheden en bedrijfswoningen.

Toegevoegd in de nieuwe concept-overeenkomst.

Artikel 2 C; Vraag van 10.2.e. Wob 'Zouden we nu ook nog kunnen vragen of Staatsbosbeheer vindt dat perceel 1495 (is volgens mij ook eigendom van SBB) onder deze afspraak kan vallen?'

Neen dit perceel valt niet onder de afspraak en is ook nooit onderdeel daarvan geweest. Het is ook niet gewaardeerd. Deze vraag voegt een geheel nieuw element toe aan de discussie. Het hekwerk staat verkeerd punt 6 t.m 13. Dat moet worden verplaatst naar de grens van het bos. Het is een nog ongeschonden bos behorend bij het bos op de percelen 1482 en 1780 e.v.. Waarom wil Oud Valkeveen dit?

Artikel 2 F; Zijn we het erover eens dat de Ligweide en Strand zelf geen Natura 2000 gebied zijn?

Dat lijkt maar gedeeltelijk het geval te zijn. Eén deel van de erfpachtzaak is geen Natura 2000 gebied, maar een ander deel lijkt dat wel te zijn. Zie bijlage 2 bij de nieuwe concept-overeenkomst: uitsnede met vorm van gehuurde met de begrenzingen. Het strand en ligweide zijn wel begrensd binnen het NNN dus een natuurdoel is er hoe dan ook.

Artikel 2 H; De woorden 'staan er zonder toestemming van Staatsbosbeheer' graag verwijderen. Het dient bovendien geen doel nu er een opstalrecht zal worden gevestigd.

Deze zinsnede is hier in de considerans opgenomen, omdat dit een juiste beschrijving is van de feitelijke uitgangssituatie, zodat ook in de akte vastligt dat de aanwezige werken in aanvang zonder toestemming van Staatsbosbeheer zijn neergezet. Er is gehandeld in strijd met artikel 4 lid 1 van de huurovereenkomst!. Het is fijn, dat dat door het vestigen van een opstalrecht er geen aansprakelijkheid meer is van Staatsbosbeheer;

Artikel 2 J; Er staat dat de huurovereenkomst een looptijd heeft van vijf (5) jaren met een verlenging van nog eens vijf (5) jaren. Dat moet ik nakijken, ik meen dat de termijn tien (10) jaren bedraagt.

Tijdelijke huurovereenkomst overloopparkeerterrein heeft een termijn van 5 jaar en nadien nog eens 5 jaar. De gemeente heeft vergunning verleend voor 10 jaar, maar dat is publiekrecht. Privaatrechtelijk gezien is er sprake van een termijn van 5 jaar, met een verlenging van nog eens 5 jaar. Zie bijgevoegd exemplaar van deze overeenkomst;

Artikel 2 K; Zie hieronder de e-mail van vrijdag 19 februari 2021 met bevindingen van 10.2.e. Wob Het Bos-Parkeerterrein, zoals gedefinieerd in de overeenkomst, ligt niet helemaal binnen de lijn van het bestemmingsplanvak (aan de zijde van de weg). Het verzoek is dat vlak aan te passen aan het bestemmingsplanvak.

Zie bijgevoegde kaartjes

Wij hebben geen exemplaar van de mail van de heer 10.2.e. Verschuiving binnen het bestemmingsplanvlak van de parkeerplaats kan wel, maar beperkt. De parkeerplaats moet namelijk de lijn van het pad volgen. Daar moet zorgvuldig naar gekeken worden. Enige flexibiliteit is er.

Artikel 2 L; Het gaat om een perceel grasland aangewezen als Natura 2000 (voor zover relevant).

Is toegevoegd. Heb vergelijkbare toevoeging gedaan bij 2I.

Artikel 2 M; Indien bijbetaling volgt conform de overeenkomst is van ruil in juridische zin geen sprake. Wat mij betreft blijft het zo staan, ik wil het wel opgemerkt hebben.

De overeenkomst is gebaseerd op de gedachte dat er in eerste instantie sprake is van een ruil met gesloten beurzen en – na vergunningverlening door de gemeente Gooise Meren aan Oud – Valkeveen voor de aanleg van een

parkeerplaats – een aanvullende vergoeding, omdat met de bestemmingswijziging van de grond de waarde ervan toeneemt. Dat er alsdan strikt genomen sprake het van koop is juist.

Artikel 2 P; Wat is hiervan de relevantie?

Dat de erfpachtzaak wordt niet ten behoeve van de landbouw afgestaan;

Overeenkomst’;

Artikel 1; Graag een optie toevoegen van Oud Valkeveen tot verlenging met dertig (30) jaren, waarvan Oud Valkeveen geacht wordt gebruik te hebben gemaakt tenzij de erfpacht uiterlijk [op 31 december 2048](#) door Oud Valkeveen wordt opgezegd. Zie ook de hiervoor bij overwegingen artikel 2 C geciteerde vraag van **10.2.**  
**10.2.e**

Op de vraag over perceel 1495 is onder 2C al antwoord gegeven. Verlenging van de erfpacht is geregeld in artikel 38 van de AV2015, die op deze overeenkomst van toepassing zijn.

Artikel 2 lid 2; Enkel een bekendheidsverklaring van Staatsbosbeheer lijkt mij niet voldoende. Ik stel voor dat Staatsbosbeheer nagaat of een van de hier genoemde situaties zich voordoet en de afwezigheid daarvan garandeert. Het lijkt mij verder van belang dat de tijd gelegen tussen ondertekening van de overeenkomst en het passeren van de Erfpacht Uitgifte en Opstalrecht minimaal moet zijn en ondertekening mogelijk zelfs plaatsvindt op dezelfde dag als het passeren van de akte. Graag overleg.

Dit is een voor Staatsbosbeheer gebruikelijke standaard bepaling. Voor alle zaken a t/m e kan Staatsbosbeheer instaan cq. garanderen, al is informatieplicht door in dit geval erfpachter/ zakelijk gerechtigde ook gebruikelijk.

Voor aktepassering en het opstellen van de akte is een getekende overeenkomst nodig. Teken en aktepassering op 1 dag is daardoor niet mogelijk. Er kunne natuurlijk wel afspraken worden gemaakt dat ondertekening en aktepassering elkaar snel opvolgen.

Artikel 2 lid 3; Alhoewel ik absoluut niet van plan ben de exploitatie van het speelpark te verkopen, wil ik wel graag weten of een verkoop valt onder deze bepaling.

Hier wordt echt bedoeld op de situatie waarin het speelpark na vervreemding geen speelpark meer is, maar iets anders. Als het speelpark zou worden vervreemd, kan de erfpachtzaak mee verkocht worden. Dat is de essentie van een zakelijk recht van erfpacht, i.e. dat het kan worden vervreemd. Er is, gelet op artikel 35 van de AV2015, wel vooraf toestemming van Staatsbosbeheer vereist om het zakelijk recht van erfpacht over te mogen dragen.

Artikel 3 lid 1; Zou ik een opgave mogen ontvangen van deze lasten, beperkingen etc.?

Behalve de reeds bekende aanwijzing als Natura2000 gebied zijn er geen beperkingen of lasten bekend.

Artikel 4 lid 1; Wat is Staatsbosbeheer bekend met betrekking tot de milieukundige toestand van de Erfpachtzaak?

Behalve de reeds bekende aanwijzing als Natura2000 gebied, zijn er geen beperkingen of lasten bekend.

Artikel 4 lid 2; Hier staat dat Oud Valkeveen het risico van de Erfpachtzaak draagt vanaf het aangaan van de huurovereenkomst. Dat begrijp ik niet. Als huurder heeft Oud Valkeveen de risico's aanvaard voor zover die voortvloeien uit de huurovereenkomst. Dat betekent nog niet dat Oud Valkeveen als erfpachter met terugwerkende kracht het risico van de Erfpachtzaak draagt. Voorstelbaar is bovendien dat een dergelijke bepaling voor Oud Valkeveen nadelige fiscale gevolgen heeft.

De erfpachtzaak is vanaf 1988 al in gebruik bij Oud Valkeveen, feitelijke levering heeft destijds plaatsgevonden. De huurder droeg het risico voor het gehuurde en dat gaat over naar de erfpachtzaak. Als een dergelijke bepaling voor Oud Valkeveen nadelige fiscale gevolgen heeft, vernemen wij dat graag.

Artikel 4 lid 3; Dit vind ik wel een erg zware regeling. Graag overleg.

Als de erfpachtzaak terug geleverd wordt, wil Staatsbosbeheer schone grond, althans de grond zoals deze destijds door Staatsbosbeheer in erfpacht is gegeven aan Oud Valkeveen. Het is immers heel goed mogelijk dat de grond in de 60 jaar dat het bij Oud Valkeveen in gebruik is geweest (huur en erfpacht) vervuild is geraakt. Als blijkt dat dit het geval is geweest, moet die vervuiling ook door Oud Valkeveen ongedaan worden gemaakt (gesaneerd). Als er geen vervuiling is, speelt dit probleem ook niet. Zie aangepaste tekst artikel 4 lid 3 in nieuwe concept-overeenkomst;

Artikel 5 lid 1: Oud Valkeveen wil graag in de gelegenheid worden gesteld tot afkoop van (i) het eerste tijdvak en bij verlenging (ii) het tweede tijdvak.

Staatsbosbeheer laat standaard in heel Nederland de canon overal jaar op jaar betalen. Het toestaan van afkoop in deze aangelegenheid levert een ongewenst precedent op.

Artikel 5 lid 2; Wordt de canon jaarlijks vooruit betaald? Betaalt Oud Valkeveen [op 1 juli 2021](#) de canon over de anderhalf (1,5) jaar daarvoor en een (1) jaar vooruit? Dat blijkt niet uit deze bepaling. Krijgt Oud Valkeveen de huur over het eerste half jaar 2021, voor zover betaald (moet ik nagaan) terug? Lijkt me wel.

De canon wordt verrekend met de huur. Dubbel betalen voor hetzelfde is niet eerlijk en is niet bedoeld. Wel bedoeld is dat betaald wordt met terugwerkende kracht tot 1 januari 2020.

Artikel 5 lid 5; Met deze bepaling heb ik moeite. De canon zou toch gewoon vast moeten zijn voor het eerste tijdvak van dertig (30) jaar. Met het criterium in de laatste zin kan ik niet leven. Het is onduidelijk (wat is bv. de 'complete omzet') en het leidt dus tot discussies. De 'ruil' is atypisch en zeker ook in het voordeel van Staatsbosbeheer. Het is mijns inziens dus niet gezegd dat Staatsbosbeheer de bepalingen die zij gewoonlijk hanteert ook hier zo maar kan toepassen.

De ruil is natuurlijk evengoed in het voordeel van Oud Valkeveen. Wij vinden dit geen argument.

Artikel 5 lid 11; Is dit vaste canonpercentage gedurende de looptijd van de erfpacht van 3,33 % niet strijdig met de voorgaande bepalingen?

10.2.b. Wob

Artikel 5 lid 12; Zie mijn opmerking bij lid 5 van dit artikel.

Aanpassing of weglaten van deze bepaling is bespreekbaar. Overleg?

Artikel 5 lid 13; Deze bepaling is strijdig met artikel 5 lid 2.

Klopt. Is aangepast in de nieuwe concept-overeenkomst. Is 25 juli 2021 geworden.

Artikel 6 lid 1; Het kan een keer gebeuren dat mijn administratie iets over het hoofd ziet. Ik stel voor dat de boete pas verschuldigd is indien Oud Valkeveen na ontvangst van een schriftelijke ingebrekestelling na twee (2) weken nog niet heeft betaald.

Druist in tegen gebruikelijke bepaling bij Staatsbosbeheer, maar akkoord. Is aangepast in de nieuwe concept-overeenkomst.

Artikel 7 lid 1; Volgens mij is de Ligweide en Strand geen Natura 2000 gebied. Of doelt Staatsbosbeheer op een heel klein deel van het perceel dat grenst aan de waterlijn? Nb Aan bijlage 2 moet nog worden toegevoegd een klimrek in het bos.

Het is dan wel in zijn geheel geen Natura 2000 gebied, maar wel beschermd NNN. Zie toegevoegde kaarten in bijlage 2., Het klimrek in het bos wordt toegevoegd.

Artikel 7 lid 2; Opmerking van **10.2.e. Wob** 'dat kan niet ten aanzien van bestaande kabelbaan, de omkisting van de ventwagen, de klimrekken en de octopus.' Verder: het speelpark kent een winteropenstelling, waarmee de bepaling geen rekening houdt.

Bij de opname op 15 mei 2020 is door directeur van Oud Valkeveen aangegeven dat er geen gebruik wordt gemaakt van het strand ten tijde van een winteropenstelling. Gebruik maken van deze speeltoestellen is voor Staatsbosbeheer geen groot punt, als het maar niet verstorend werkt voor wintergasten (watervogels) op het Gooimeer.

Artikel 7 lid 3: Hoe moet Oud Valkeveen invulling geven aan de verplichting in de tweede zin? Door borden te plaatsen (als dat mag)? De laatste zin graag schrappen. Hier gaat Oud Valkeveen over.

Tweede zin stond er "slechts" als hulp voor het park omdat het Staatsbosbeheer voor het park niet wenselijk acht dat mensen zonder kaartje vanaf het water het park bereiken. Tegengaan van aankomst mensen vanaf het water is toezicht houden. Deze opmerking staat er volledigheidshalve. Staatsbosbeheer gaat er van uit dat deze situatie zich niet zal voordoen. De laatste zin is in de nieuwe concept-overeenkomst geschrapt.

Artikel 7 lid 5: het opruimen van 'troep' in het water (waaronder ganzenpoep) is toch geen verplichting van Oud Valkeveen? En is voor deze werkzaamheden niet sowieso een vergunning nodig?

Ganzenpoep op strand weghalen ten behoeve van de gasten, lijkt toch een taak van Oud Valkeveen, net als het opruimen van zwerfafval op het land en in het water, Het opruimen van ganzenpoep in het water is niet aan de orde. Vergunning is niet nodig.

Artikel 7 lid 7; Ik wil niet dat hekken, die hier sinds jaar en dag staan, worden verplaatst. Prima om een afspraak te maken over de status van het gebied, maar daar moet het wat mij betreft wel bij blijven.

De hekken staan grotendeel goed. Alleen niet op perceel 1495, Van punt 6 t/m 13 moet hek verplaatst worden. Overigens staat dit hek er ook nog niet jaar en dag. Het is redelijk nieuw.

Artikel 7 lid 8; Waarom op kosten van Oud Valkeveen? En wat er als er bv. een boom doorheen groeit?

Dat gebeurt niet van de een op de andere dag. Als wordt gesignaleerd dat dit staat te gebeuren, pleegt Staatsbosbeheer onderhoud.

Artikel 7 lid 9; De strandwal is onderdeel van het speelpark, daar wordt op gespeeld en er staan speeltoestellen in. Wat bedoelt Staatsbosbeheer met 'beschadigd'? Niet afgraven? Ik zou graag zien dat de locatie en breedte van de strandwal in de bijlage worden opgenomen.

Het gaat erom dat de oude strandwal nog zijn oorspronkelijke verschijningsvorm heeft en die zoveel mogelijk moet worden behouden. Dat er op wordt gespeeld, is goed, maar er mag geen sprake van aantasting zijn, zoals afgraven. Het is een cultuurhistorisch element die zo in stand moet blijven.

Artikel 7 lid 10; Zie mijn opmerking bij lid 2 van dit artikel (het speelpark kent een winteropenstelling en wordt dan ook gebruikt).

Zie de reactie bij de vraag over artikel 7 lid 2.

Artikel 7 lid 12; Ik heb moeite met deze boetebepaling. Graag overleg. Bovendien: boetes kunnen mijns inziens alleen worden verbeurd indien Oud Valkeveen na ontvangst van een schriftelijke ingebrekestelling binnen twee (2) weken niet aan haar in de ingebrekestelling omschreven verplichting heeft voldaan.

Staatsbosbeheer neemt in veel contracten boetes op voor het geval dat. Het liefst roepen wij die bepalingen niet in. Staatsbosbeheer houdt vast aan de boetebepaling en kan leven met een ingebrekestelling met een termijn van veertien dagen. Moet nog worden aangepast in nieuwe concept-overeenkomst.

Artikel 7 lid 13; (Ook) deze boetebepaling graag schrappen.

Zie antwoord op voorgaande vraag. Het betreft hier een standaard boetebepaling die ziet op het handelen van de erfpachter in strijd tegen de regels van de AV2015. Omdat dit vooraf kenbaar veronderstelt mag worden wordt hier geen ingebrekestelling met termijn gehanteerd. Deze bepaling wordt niet geschrapt.

Artikel 7 lid 14; Er moet toch discussie mogelijk zijn over de wijze waarop Oud Valkeveen uitvoering aan een verplichting moet geven.

Natuurlijk is er discussie mogelijk. Dat wordt in deze bepaling toch niet uitgesloten. Wat Staatsbosbeheer betreft zit in deze bepaling de nodige discussie- en onderhandelingsvrijheid besloten.

Artikel 8; Oud Valkeveen biedt voldoende verhaal en is zelf eigenaar van de grond waarop het speelpark wordt geëxploiteerd. Bovendien zou Oud Valkeveen de mogelijkheid willen hebben de erfpacht af te kopen. Extra zekerheid is overbodig. De in lid 1 genoemde datum is bovendien achterhaald.

Voor wat betreft de afkoop, zie het antwoord op de vraag over artikel 5 lid 1. Hoewel voor Staatsbosbeheer niet gebruikelijk, maar gelet op de langdurige bestaande relatie met Oud Valkeveen, is Staatsbosbeheer bereid zekerheidsstelling eventueel achterwege laten. Is nog niet verwerkt in nieuwe concept-overeenkomst.

Artikel 9 lid 3: Oud Valkeveen staat geen jacht toe op de erfpachtzaak.

Let op: Faunabeheer is geen reguliere jacht, maar betreft de bestrijding van schadelijke soorten. Dit is door Staatsbosbeheer voor het gehele gebied in contract gegeven aan de plaatselijke Wild Beheer Eenheid (WBE). Waarschijnlijk is dat er nooit faunabeheer plaats hoeft te vinden op de erfpachtzaak, maar discussie hierover niet mogelijk. Staatsbosbeheer behoudt zich ten aanzien van de erfpachtzaak nadrukkelijk jacht- en visrechten voor.

Artikel 9 leden 5 en 6; Zou je mij hier een toelichting op kunnen geven?

Hierbij kan gedacht worden aan bestrijding van exoten als de Amerikaanse rivierkreeft of zoals recent op de oever van het Gooimeer de "gele bieslelie" of bestrijding van watercrassula.

Artikel 9 lid 7; Welke rechten zijn of worden verleend?

Er zijn of worden door Staatsbosbeheer geen visrechten verleend aan derden.

Artikel 10 lid 2; Is hier een taxatie van? Mag ik deze ontvangen? Vraag Janike Haakmeester: 'kloppen die metrages? Zijn die goed vermeld, in het bestemmingsplan speelt een discussie over de omvang, dat die zouden verschillen.' Het taxatierapport wordt op dezelfde wijze verstrekt zoals dat voorheen het geval geweest is. ten aanzien van de metrages het volgende: het kadastrale perceel dat wordt verkregen heeft een kadastrale grootte van 1.11.65, gemeten 1.12.65. Aangezien er sprake is van een 1:1 ruil wordt gelijk geleverd en als het 1.12.65 is, wordt ook 1.12.65 bos geleverd.

Artikel 10 lid 5; Het moet gaan om onherroepelijke vergunningen, d.w.z. voor de aanleg van de parkeerplaats en het kappen van de bomen.

Dat is juist. Staatsbosbeheer zou graag dat Oud Valkeveen zich alsdan inspant om de parkeerplaats zo snel mogelijk te realiseren. Zie voorstel in nieuwe concept-overeenkomst.

Artikel 11 lid 1 onder c; De verwijzing naar artikel 13 is niet juist.

Juist, dit moet zijn artikel 12. Is aangepast in de nieuwe concept-overeenkomst.

Artikel 11 lid 3; Wanneer wordt er op het Bos-Parkeerterrein gejaagd? Ik zou daar wel invloed op willen hebben ter bescherming van de exploitatie van het Speelpark.

Nauwelijks. De WEB zal dit ook altijd melden. Met de WBE kunnen afspraken worden gemaakt, bijvoorbeeld dat er vooraf melding wordt gemaakt bij Oud Valkeveen.

Artikel 11 lid 6; Ik hecht eraan dat Staatsbosbeheer de toelaatbaarheid van dit voorgenomen gebruik onderzoekt.

Het door Staatsbosbeheer voorgenomen gebruik is toelaatbaar.

Artikel 11 lid 7 onder b; Het is eveneens een inspanningsverplichting van Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer plukt hier uiteindelijk ook de vruchten van middels een aanspraak op de nabetaling.

Wij zijn van mening dat er sprake is van een wederzijds voordeel. In alle redelijkheid samenwerken in deze is ook het voorstel.

Artikel 11 lid 7 onder c; dit is om dezelfde reden als onder b eveneens een inspanningsverplichting van Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer zal tijdens bestuurlijk overleg en in haar rol van adviseur van de gemeente en de provincie positief adviseren ten aanzien van de aanleg van de parkeerplaats en zich in deze rol actief inspannen om de parkeerplaats mogelijk te maken. Dat zou ik graag opgenomen willen hebben. Oud Valkeveen acht het niet redelijk dat Staatsbosbeheer slechts tegen betaling wil adviseren. Staatsbosbeheer plukt uiteindelijk de vruchten van het eindresultaat.

Onderwerp voor overleg.

Artikel 11 lid 7 onder d; Het voorstel is dat Staatsbosbeheer alvast dode bomen/takken kapt. Dat vloeit voort uit haar beheerfunctie. Over het kappen van de houtopstanden om het beoogde gebruik van het Bos-Parkeerterrein mogelijk te maken, voer ik graag overleg. Nu staat dat er Oud Valkeveen dit moet doen (resultaatsverplichting), tot compensatie verplicht is en Staatsbosbeheer slechts tegen betaling wil adviseren. Het lijkt mij wenselijk dat Staatsbosbeheer dit regelt. Daar heeft Staatsbosbeheer ook belang bij omdat zij dan de nabetaling ontvangt. Verder: tot compensatie is Oud Valkeveen niet in staat, dat ligt meer op de weg van Staatsbosbeheer. Ik mis een verwijzing naar artikel 11 lid 7 onder f en g, waar beperkende voorwaarden in staan en op grond waarvan Oud Valkeveen zelfs een boete kan verbeuren. En hoe zit het met een kapvergunning? Die is toch nodig?

Onderwerp voor overleg.

Artikel 11 7 onder e; Mits de benodigde vergunningen daartoe zijn verkregen. Staatsbosbeheer geeft toestemming voor het plaatsen van het hekwerk.

Onderwerp voor overleg.

Artikel 11 lid f; Kan een publiekrechtelijke bestemming worden verleend? Onherroepelijk betekent drie (3) jaren nadat het besluit is genomen. Dat vergt wel de nodige planning. Ik mis een bepaling over een kapvergunning. Verder verleent een ambtenaar mijns inziens geen goedkeuring, maar een bestuursorgaan.

Zie aangepaste nieuwe concept-overeenkomst.

Artikel 12; Het lijkt mij raadzaam dat partijen elkaar over en weer een schriftelijke opgave verstrekken van de bedoelde lasten, beperkingen etc. Kan de notaris hier een rol spelen?

Ja dat kan een notaris verzorgen.

Artikel 14: Het lijkt mij ook hier van belang dat de tijd gelegen tussen ondertekening van de overeenkomst en het passeren van de akte minimaal moet zijn en ondertekening mogelijk zelfs plaatsvindt op dezelfde dag als het passeren van de benodigde leveringsakten.

Staatsbosbeheer wil meewerken om de tijd tussen tekenen en passeren zo kort mogelijk te houden.

Artikel 15; Is dit uitputtend?

Laat de notaris dit verder uitzoeken.

Artikel 16: Vanwaar de verschillen met artikel 4 lid 3 ten aanzien van de Erfpachtzaak? Heeft Staatsbosbeheer kennis van de milieukundige toestand van het Bos-Parkeerterrein, dat altijd eigendom van Staatsbosbeheer is geweest?

Niet recent, geen verdachte locatie.

Artikel 17 lid 3: Voorwaarde is dat alle publiekrechtelijke toestemmingen zijn verleend

Artikel 18 lid 2; Aan alle voorwaarden om het Bos-Parkeerterrein als parkeerplaats te kunnen gebruiken zal definitief/onherroepelijk moeten zijn voldaan alvorens de nabetaling verschuldigd is en wordt verricht. Stel bv. dat de vergunning wel wordt verleend maar niet in stand blijft, dan kan het niet zo zijn dat de nabetaling al is verricht en niet meer kan worden teruggevorderd.

Onherroepelijk toegevoegd. Zie nieuwe concept-overeenkomst.

Artikel 18 lid 3; Deze bepaling begrijp ik niet goed. De overdracht heeft toch allang plaatsgevonden als de nabetaling moet worden verricht. Wat wil Staatsbosbeheer hier precies regelen?

Deze bepaling mag vervallen. Zie nieuwe concept-overeenkomst.

Artikel 19 lid 2; Is de notaris al bekend?

Notariskeuze is vrij, maar als Oud Valkeveen geen keuze maakt dan heeft VBC in Amersfoort de voorkeur van Staatsbosbeheer.

Artikel 19 lid 3; Waarom zijn de kosten van overdracht van de Oude Strandwal incl. eventueel verschuldigde belastingen voor rekening van Oud Valkeveen? Deze bepaling is bovendien strijdig met artikel 20 lid 1.

In beginsel liggen de kosten bij de verzoeker van deze transacties. i.e. Oud Valkeveen, Maar als notariskeuze bij Staatsbosbeheer ligt, dan wordt voorgesteld de kosten als volgt te delen: de kosten voor verkrijging bos en erfpacht van strand en ligweide voor Oud Valkeveen, de kosten voor verkrijging van de strandwal voor Staatsbosbeheer.

## **Bijlage 2 behorend bij document 9**

Concept overeenkomst met wijzigingen Oud Valkeveen

## Staatsbosbeheer

Bezoekadres: Naritaweg 221, 1043 CB Amsterdam Sloterdijk

Postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

Telefoon: 030-692 61 11

Planeenheid: het Gooi

Object: Gooi- en Eemkust

Relatie: UBW016442

Overeenkomst: VGT058508, VGT058509 en OVK161631

Zaak: Z18-16122

Versienummer: **Z05.01.ov.17.1** en **Z02.02.ak.17.1** en **V01.02.an.17.1**



## Overeenkomst uitgifte in erfpacht en recht van opstal, tevens ruil-overeenkomst

Aangepaste concept ~~15 februari~~ **maart 2021**

### De ondergetekenden:

1. **Staatsbosbeheer**, gevestigd op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort (postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30263544, vertegenwoordigd door de heer ir. Sylvio Thijsen BNT, geboren op **10.2.e. Wob** paspoortnummer **10.2.e.** directeur, in deze hoedanigheid handelend namens Staatsbosbeheer, die zijn bevoegdheid tot het verrichten van na te melden rechtshandeling ontleent aan artikel 13 van de Wet van 11 september 1997, Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 1997/514 (Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer),

hierna te noemen: "**Staatsbosbeheer**",

en:

2. **Speelpark "Oud Valkeveen" B.V.**, gevestigd aan de Gustav Mahlerlaan 999, (1082 MK) Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32064367, vertegenwoordigd door de heer **10.2.e. Wob** ~~die zijn bevoegdheid tot het verrichten van na te melden rechtshandeling ontleent aan een volmacht,~~

hierna te noemen: "**Oud Valkeveen**",

Staatsbosbeheer en Oud Valkeveen, hierna gezamenlijk hierna ook te noemen "**Partijen**" en ieder voor zich te noemen: "**Partij**".

### Overwegingen:

- A. Staatsbosbeheer heeft tot taak om natuur- en recreatiegebieden die Staatsbosbeheer toebehoren te beheren en duurzaam in stand te houden. Bij het vestigen van gebruiksrechten ten behoeve van andere partijen wordt rekening gehouden met deze doelen, door middel van op die doelen gerichte voorwaarden.
- B. Oud Valkeveen is de exploitant van een speelpark dat al meer dan 100 jaar bestaat en in die tijd is uitgegroeid van "uitspanning" naar een Speelpark dat door veel dagjesmensen wordt bezocht. Gelegen aan de Oud Huizerweg 2 te, 1411 GZ Naarden. In dat kader is zij voor wat betreft het Speelpark eigenaar van de volgende kadastrale percelen gemeente Naarden, sectie B, 1313, 1497, 1507, 1508 en 1509 (hierna gezamenlijk:

- “Eigendom Speelpark”). Op Eigendom Speelpark zijn de meeste attracties van het speelpark, de entree (percelen B-1507-1508-1509) en een deel van de parkeerplaats (perceel B-1497) gelegen [alsmede \(zelfstandige\) horecagelegenheden en bedrijfswoningen](#).
- C. Het terrein van het speelpark loopt verder door tot aan de oevers van het Gooimeer. Dat gedeelte van het speelpark bestaat uit een ligweide met bouwwerken, opstallen en een strandje aan het Gooimeer gelegen op een gedeelte van de kadastrale percelen gemeente Naarden, sectie B, nummer 1538 en 1536 met een oppervlakte van ca. 1.92.00 ha (hierna: “**Ligweide en Strand**”). De volledige percelen gemeente Naarden, sectie B, nummers 1538 en 1536 zijn eigendom van Staatsbosbeheer.
- D. Oud Valkeveen maakt sinds omstreeks 1987 gebruik van de Ligweide en Strand middels een huurovereenkomst met Staatsbosbeheer. Oud Valkeveen en Staatsbosbeheer zijn overeengekomen dat het gedeelte van de percelen B-1538 en B-1536 bestaande uit de Ligweide en Strand in erfpacht zullen worden uitgegeven aan Oud Valkeveen (hierna: “**Erfpacht Uitgifte**”) conform de voorwaarden en bepalingen als vastgelegd in deze overeenkomst.
- E. Staatsbosbeheer is eigenaar van een groot deel van de oude Zuiderzeekust, bestaande uit onder meer het Gooimeer waar de percelen ten noorden van speelpark Oud Valkeveen, kadastraal bekend als gemeente Naarden, sectie B, nummers 1536 en 1538 aan grenzen.
- F. De Zuidoever van het Gooi- en Eemmeer, de zijde waaraan de Ligweide en Strand zijn gelegen, is aangewezen als Natura 2000 gebied waardoor het strikt beschermd is en in stand gehouden dient te worden. Het beheer van Natura 2000 gebieden dient te worden uitgevoerd, zoals vastgelegd in het Natura2000 beheerplan van de provincie Noord-Holland en het beheerplan “het Gooi” van Staatsbosbeheer.
- G. Met betrekking tot de Ligweide en het Strand tussen Partijen een huurovereenkomst bestaat voor onbebouwde grond met als ingangsdatum 1 januari 1988. Destijds waren geen opstallen of bouwwerken aanwezig.
- H. De aanwezige bouwwerken en opstallen **staan er zonder toestemming van Staatsbosbeheer** en zijn eigendom van Oud Valkeveen, waarvoor zij volledig aansprakelijk is en blijft. Met betrekking tot deze bouwwerken en opstallen zijn Partijen overeengekomen dat een zelfstandig opstalrecht niet-woning (hierna: “**Opstalrecht**”) gevestigd zal worden onder de voorwaarden zoals vastgelegd in deze overeenkomst en waarvoor Oud Valkeveen een canon aan Staatsbosbeheer verschuldigd zal zijn.
- I. Vanwege het tekort aan parkeerplaatsen op dagen met veel bezoekers, is Oud Valkeveen in 2018, op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente Gooise Meren, met Staatsbosbeheer een tijdelijke huurovereenkomst aangegaan om het terrein ten westen van het speelpark maximaal 20 dagen per jaar en voor maximaal 500 auto’s per keer in de zomerperiode te gebruiken. Deze tijdelijke oplossing doet echter afbreuk aan de landschappelijke kwaliteit van de voormalige Zuiderzeekust, omdat vanaf de Rijksweg A1 de geparkeerde auto’s leiden tot een ongewenst zichtsveld.
- J. Deze huurovereenkomst heeft een looptijd van 5 jaar, met de mogelijkheid van verlenging met nogmaals 5 jaar.
- K. Staatsbosbeheer mee wil werken aan een permanente oplossing voor het parkeerprobleem door verkoop van een perceel bos bestaande uit de percelen Gemeente Naarden, sectie B nummers 1496 en 1485 (hierna: “**Bos-Parkeerterrein**”, gelegen direct aan de oostzijde van het huidige parkeerterrein van Oud Valkeveen op perceel B-1497, dat Oud Valkeveen, met oog voor landschap, gaat omvormen naar een permanent overloopparkeerterrein.
- L. In ruil voor het Bos-Parkeerterrein, krijgt Staatsbosbeheer een perceel natuurgrond, gelegen op de oude strandwal, langs de Oude Zuiderzeekust kadastraal bekend Gemeente Naarden, sectie B, nummer 1484 (hierna: “**Oude Strandwal**”) dat thans eigendom is van Oud Valkeveen [en aangewezen als Natura 2000](#).
- M. Met deze ruil verkrijgt Staatsbosbeheer grond binnen het Europese Natura 2000 netwerk in ruil voor grond die is gelegen binnen het Nationale Natuur Netwerk Nederland. Door deze ruil verkrijgt Staatsbosbeheer grond die een hogere beschermingswaarde heeft dan de grond die wordt vervreemd. Door deze ruil kan een duurzame, veilige, oplossing voor het parkeren worden gerealiseerd.
- N. Ten behoeve van het realiseren van de parkeerplaats dienen diverse overheden toestemming te geven, waaronder de provincie Noord-Holland voor wat betreft de begrenzing van het Natuur Netwerk Nederland,

de kap en compensatie van het bos en de gemeente Gooise Meren voor het wijzigen van de bestemming en het verlenen van vergunningen.

- O. De uitgifte in erfpacht is onlosmakelijk verbonden met de hierboven omschreven grondruil waarbij streng beschermde Natura 2000 grond wordt verkregen en een verkeersveilige, landschappelijk verantwoorde en duurzame oplossing wordt gevonden van een parkeerprobleem.
- P. Partijen beogen uitdrukkelijk met deze overeenkomst geen pachtovereenkomst aan te gaan en dat de percelen die door Oud-Valkeveen gebruikt worden dan ook niet in gebruik wordt verstrekt ter uitoefening van de landbouw.

#### Overeenkomst

#### DEEL 1 - UITGIFTE ERFPACHT EN OPSTALRECHT

##### Artikel 1. Recht van erfpacht en afhankelijk recht van opstal

1. Partijen komen overeen dat de bestaande huurovereenkomst ter zake de Ligweide en Strand met ingang van 1 januari 2020 met terugwerkende kracht en met wederzijds goedvinden wordt beëindigd en een recht van erfpacht wordt gevestigd voor de duur van 30 jaar, ingaande 1 januari 2020 en eindigende 31 december 2049.
2. Staatsbosbeheer geeft in erfpacht aan Oud Valkeveen, die in erfpacht van Staatsbosbeheer zal aannemen, delen van percelen grond zonder opstallen, bestaande uit Ligweide en Strand en kust gelegen aan de zuidoever van het Gooimeer ten noorden van het speelpark, kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie B, nummer(s) 1536 en 1538, ter grootte van ca. 1.92.00 ha, één en ander zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte en daarvan deel uit makende tekening en/of omschrijving (**bijlage 1**), hierna te noemen: “**Erfpachtzaak**”.
3. Gelijktijdig met de Erfpacht Uitgifte verleent Staatsbosbeheer aan Oud-Valkeveen een afhankelijk zakelijk recht van opstal tot het in eigendom hebben van de op de Erfpachtzaak aanwezige werken, bestaande uit de thans aanwezige ‘speeltoestellen’, hierna te noemen: “**Opstalrecht**”. Dit recht ziet mede op eventuele gelijksoortige werken en/of opstallen die ter vervanging van de bestaande speeltoestellen worden gerealiseerd.
4. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat slechts de huidige aanwezige bouwwerken en opstallen zoals weergegeven op (**bijlage 2**), alsmede eventuele toekomstige ter vervanging daarvan gerealiseerde gelijksoortige werken en opstallen, op de Ligweide en Strand mogen staan, eigendom zijn van Oud Valkeveen en waarvoor zij volledig aansprakelijk is en blijft.

##### Artikel 2. Algemene voorwaarden en akte erfpacht en opstal

1. Partijen zullen de notaris de opdracht geven Erfpacht Uitgifte en Opstalrecht met betrekking tot de Ligweide en Strand bij notariële akte te vestigen. Daarop zullen van toepassing zijn de Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015, hierna te noemen: “**AV 2015 Staatsbosbeheer**” (**bijlage 5**). Kopieën van de concept notariële akte zijn als **bijlage 6 (volgt)** aan deze overeenkomst gehecht.
2. In aanvulling op de Algemene Voorwaarden geldt dat, voor zover aan Staatsbosbeheer bekend, de Erfpachtzaak en het Opstalrecht:
  - a) niet betrokken zijn in een ruilverkavelings-, land- of herinrichtingsplan en niet ter onteigening aangewezen;
  - b) niet opgenomen zijn in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing bedoeld in artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
  - c) niet opgenomen zijn in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
  - d) onvoorwaardelijk zijn en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;
  - e) niet bezwaard zijn met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten anders dan eventueel hierna vermeld.
3. De erfpacht met recht van opstal is onlosmakelijk verbonden aan de exploitatie van Speelpark Oud Valkeveen. In aanvulling op artikel 39 van de AV 2015 Staatsbosbeheer, kan de erfpacht ten allen tijde tussentijds worden beëindigd op het moment dat de exploitatie van Speelpark Oud Valkeveen eindigt.

### Artikel 3. Lasten en beperkingen

1. Staatsbosbeheer heeft bij de Erfpacht Uitgifte en vestiging Opstalrecht aan Oud Valkeveen kennis gegeven van alle aan Staatsbosbeheer bekende lasten en beperkingen uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle bestaande kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in art. 3:16 BW, waaronder tevens begrepen lasten en beperkingen en blijkend en/of voortvloeiend uit akten, bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet Bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.
2. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Staatsbosbeheer verplicht is aan Oud Valkeveen op te leggen, doet Staatsbosbeheer dat bij dezen en worden deze verplichtingen bij dezen door Oud Valkeveen aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten tevens bij dezen door Staatsbosbeheer voor die derden aangenomen. Oud Valkeveen aanvaardt voormelde lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

### Artikel 4. Bodemverontreiniging

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de Ligweide en Strand hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de wettelijke normen die gelden in relatie tot de bestemming of het (voorgenomen) gebruik van de Erfpachtzaak, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. De feitelijke levering van de Erfpachtzaak heeft in het verleden bij de totstandkoming van de huurovereenkomst plaatsgevonden. Vanaf toen draagt Oud Valkeveen het risico van de Erfpachtzaak voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.
3. Bij beëindiging van het gebruik zal in opdracht en op kosten van Oud Valkeveen onderzoek conform NEN 5740 worden verricht naar bodemverontreiniging op en/of in de Erfpachtzaak. Wanneer bodemverontreiniging wordt geconstateerd en het is ontstaan door activiteiten door Oud Valkeveen, dient Oud Valkeveen deze binnen zes maanden na het eindigen van het gebruik voor eigen rekening ten genoegen van Staatsbosbeheer te saneren. Wanneer Oud-Valkeveen deze verplichting niet nakomt, zal Staatsbosbeheer de noodzakelijk werkzaamheden voor rekening van Oud Valkeveen doen verrichten. Dit geldt niet wanneer het gaat om een geconstateerde verontreiniging waarvan Oud Valkeveen aannemelijk maakt dat deze niet in redelijkheid kan worden toegerekend aan haar en/of haar rechtsvoorganger.
4. Totdat de werkzaamheden als bedoeld in lid 3 van dit artikel zijn verricht, is Oud Valkeveen de canon verschuldigd.

### Artikel 5. Canon

1. De aanvangscanon bedraagt € **10.2.b** afgerond, (zegge: **10.2.b. jo. 10.2.g. Wob** ) per jaar en is gebaseerd op een grondwaarde van € **10.2.b**. De retributie voor het Opstalrecht wordt geacht in de canon te zijn inbegrepen, zakelijke lasten in kader van de WOZ en waterschapslasten echter niet. Deze worden separaat door Staatsbosbeheer aan Oud Valkeveen in rekening gebracht.
2. De canon dient jaarlijks vóór of op 4-25 juli te worden betaald, voor 2020 voor het eerst voor ~~4-25~~ juli 2021 voor 1,5 jaar.
3. Alle betalingen ingevolge de Erfpacht Uitgifte en het Opstalrecht dienen plaats te vinden op basis van de door Staatsbosbeheer verzonden/toe te zenden facturen en worden voldaan binnen een maand na het tijdstip van opeisbaarheid.
4. De canon zal telkens na verloop van één jaar, derhalve voor het eerst op 1 januari 2022, worden aangepast op basis van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000=100), welke door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wordt vastgesteld. Dit is verder uitgewerkt in artikel 10 AV 2015 Staatsbosbeheer.
5. Met ingang van 1 januari 2030, en vervolgens steeds na een periode van 10 jaren, zal de laatste canon aan de marktwaarde worden aangepast. Artikel 11 van de AV 2015 Staatsbosbeheer is hierop van toepassing. Bij de bepaling van de marktwaarde wordt door een taxateur gekeken welke waarde het gebruik van de erfpachtzaak toevoegt aan de complete omzet van het speelpark waardoor een marktconforme vergoeding kan worden bepaald.

Met opmerkingen **1102** Speelt wel, met terugwerkende kracht ingegaan per 1 januari 2020, is eventueel wisselgeld.

6. Het canonpercentage is als volgt berekend: het canonpercentage is gelijk aan het marktrentepercentage vermeerderd met een opslag van 1% en vermeerderd met 1% toeslag voor een vastliggend canonpercentage gedurende de 30-jarige looptijd van de erfpacht, oftewel:  
$$\text{canon \%} = [\text{marktrente \%}] + 1\% + 1\%.$$
7. Als marktrentepercentage wordt gehanteerd de gemiddelde rente op 10-jarige staatsobligaties, zoals gepubliceerd door De Nederlandsche Bank. Hiertoe wordt het gemiddelde rentepercentage genomen over de laatste tien kalenderjaren voorafgaand aan het moment van de bepaling van het canonpercentage.
8. Voor het canonpercentage van 2020 (jaar van uitgifte) geldt, behoudens toepassing van het bepaalde in lid 4, in cijfers de volgende berekening:  $3,33\% = 1,33\%$  (marktrentepercentage) + 1% + 1%.
9. Wanneer de in lid 6 en lid 8 bedoelde berekening leidt tot een canonpercentage dat lager is dan 2,5%, dan wordt het canonpercentage, in afwijking van die berekenwijze, vastgesteld op 2,5%.
10. Deze aanvangscanon is vastgesteld door 100% van de waarde van de erfpachtzaak (de waarde van de grond) te vermenigvuldigen met het geldende canonpercentage.
11. Het canonpercentage voor het jaar 2020 bedraagt 3,33%. Dit canonpercentage ligt vast gedurende de looptijd van de erfpacht en zal derhalve niet worden aangepast bij een periodieke herziening als bedoeld in artikel 11 van de AV 2015 Staatsbosbeheer.
12. De eerste periodieke canonherziening, als bedoeld in artikel 11 van de AV 2015 Staatsbosbeheer, vindt plaats met ingang van 1 januari 2030 en nadien telkens na tien jaar. Bij iedere periodieke herziening zal de canon worden vastgesteld door 100% van de overeenkomstig artikel 11 van de AV 2015 Staatsbosbeheer herziene waarde van de erfpachtzaak te vermenigvuldigen met het canonpercentage, genoemd in lid 5 nl. 3,33%.
13. De canon dient in één termijn te worden voldaan, telkens op de vijftiengte dag van de maand juli, voor het eerst op 25 juli 2021. Deze termijn heeft ingebrekestellende kracht. Oud Valkeveen geeft volmacht aan Staatsbosbeheer voor automatische incasso van bedoelde maandelijks termijnen.

**Met opmerkingen** [1] [2] [3] [4] [5] Graag even overleg hierover [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99] [100] [101] [102] [103] [104] [105] [106] [107] [108] [109] [110] [111] [112] [113] [114] [115] [116] [117] [118] [119] [120] [121] [122] [123] [124] [125] [126] [127] [128] [129] [130] [131] [132] [133] [134] [135] [136] [137] [138] [139] [140] [141] [142] [143] [144] [145] [146] [147] [148] [149] [150] [151] [152] [153] [154] [155] [156] [157] [158] [159] [160] [161] [162] [163] [164] [165] [166] [167] [168] [169] [170] [171] [172] [173] [174] [175] [176] [177] [178] [179] [180] [181] [182] [183] [184] [185] [186] [187] [188] [189] [190] [191] [192] [193] [194] [195] [196] [197] [198] [199] [200] [201] [202] [203] [204] [205] [206] [207] [208] [209] [210] [211] [212] [213] [214] [215] [216] [217] [218] [219] [220] [221] [222] [223] [224] [225] [226] [227] [228] [229] [230] [231] [232] [233] [234] [235] [236] [237] [238] [239] [240] [241] [242] [243] [244] [245] [246] [247] [248] [249] [250] [251] [252] [253] [254] [255] [256] [257] [258] [259] [260] [261] [262] [263] [264] [265] [266] [267] [268] [269] [270] [271] [272] [273] [274] [275] [276] [277] [278] [279] [280] [281] [282] [283] [284] [285] [286] [287] [288] [289] [290] [291] [292] [293] [294] [295] [296] [297] [298] [299] [300] [301] [302] [303] [304] [305] [306] [307] [308] [309] [310] [311] [312] [313] [314] [315] [316] [317] [318] [319] [320] [321] [322] [323] [324] [325] [326] [327] [328] [329] [330] [331] [332] [333] [334] [335] [336] [337] [338] [339] [340] [341] [342] [343] [344] [345] [346] [347] [348] [349] [350] [351] [352] [353] [354] [355] [356] [357] [358] [359] [360] [361] [362] [363] [364] [365] [366] [367] [368] [369] [370] [371] [372] [373] [374] [375] [376] [377] [378] [379] [380] [381] [382] [383] [384] [385] [386] [387] [388] [389] [390] [391] [392] [393] [394] [395] [396] [397] [398] [399] [400] [401] [402] [403] [404] [405] [406] [407] [408] [409] [410] [411] [412] [413] [414] [415] [416] [417] [418] [419] [420] [421] [422] [423] [424] [425] [426] [427] [428] [429] [430] [431] [432] [433] [434] [435] [436] [437] [438] [439] [440] [441] [442] [443] [444] [445] [446] [447] [448] [449] [450] [451] [452] [453] [454] [455] [456] [457] [458] [459] [460] [461] [462] [463] [464] [465] [466] [467] [468] [469] [470] [471] [472] [473] [474] [475] [476] [477] [478] [479] [480] [481] [482] [483] [484] [485] [486] [487] [488] [489] [490] [491] [492] [493] [494] [495] [496] [497] [498] [499] [500] [501] [502] [503] [504] [505] [506] [507] [508] [509] [510] [511] [512] [513] [514] [515] [516] [517] [518] [519] [520] [521] [522] [523] [524] [525] [526] [527] [528] [529] [530] [531] [532] [533] [534] [535] [536] [537] [538] [539] [540] [541] [542] [543] [544] [545] [546] [547] [548] [549] [550] [551] [552] [553] [554] [555] [556] [557] [558] [559] [560] [561] [562] [563] [564] [565] [566] [567] [568] [569] [570] [571] [572] [573] [574] [575] [576] [577] [578] [579] [580] [581] [582] [583] [584] [585] [586] [587] [588] [589] [590] [591] [592] [593] [594] [595] [596] [597] [598] [599] [600] [601] [602] [603] [604] [605] [606] [607] [608] [609] [610] [611] [612] [613] [614] [615] [616] [617] [618] [619] [620] [621] [622] [623] [624] [625] [626] [627] [628] [629] [630] [631] [632] [633] [634] [635] [636] [637] [638] [639] [640] [641] [642] [643] [644] [645] [646] [647] [648] [649] [650] [651] [652] [653] [654] [655] [656] [657] [658] [659] [660] [661] [662] [663] [664] [665] [666] [667] [668] [669] [670] [671] [672] [673] [674] [675] [676] [677] [678] [679] [680] [681] [682] [683] [684] [685] [686] [687] [688] [689] [690] [691] [692] [693] [694] [695] [696] [697] [698] [699] [700] [701] [702] [703] [704] [705] [706] [707] [708] [709] [710] [711] [712] [713] [714] [715] [716] [717] [718] [719] [720] [721] [722] [723] [724] [725] [726] [727] [728] [729] [730] [731] [732] [733] [734] [735] [736] [737] [738] [739] [740] [741] [742] [743] [744] [745] [746] [747] [748] [749] [750] [751] [752] [753] [754] [755] [756] [757] [758] [759] [760] [761] [762] [763] [764] [765] [766] [767] [768] [769] [770] [771] [772] [773] [774] [775] [776] [777] [778] [779] [780] [781] [782] [783] [784] [785] [786] [787] [788] [789] [790] [791] [792] [793] [794] [795] [796] [797] [798] [799] [800] [801] [802] [803] [804] [805] [806] [807] [808] [809] [810] [811] [812] [813] [814] [815] [816] [817] [818] [819] [820] [821] [822] [823] [824] [825] [826] [827] [828] [829] [830] [831] [832] [833] [834] [835] [836] [837] [838] [839] [840] [841] [842] [843] [844] [845] [846] [847] [848] [849] [850] [851] [852] [853] [854] [855] [856] [857] [858] [859] [860] [861] [862] [863] [864] [865] [866] [867] [868] [869] [870] [871] [872] [873] [874] [875] [876] [877] [878] [879] [880] [881] [882] [883] [884] [885] [886] [887] [888] [889] [890] [891] [892] [893] [894] [895] [896] [897] [898] [899] [900] [901] [902] [903] [904] [905] [906] [907] [908] [909] [910] [911] [912] [913] [914] [915] [916] [917] [918] [919] [920] [921] [922] [923] [924] [925] [926] [927] [928] [929] [930] [931] [932] [933] [934] [935] [936] [937] [938] [939] [940] [941] [942] [943] [944] [945] [946] [947] [948] [949] [950] [951] [952] [953] [954] [955] [956] [957] [958] [959] [960] [961] [962] [963] [964] [965] [966] [967] [968] [969] [970] [971] [972] [973] [974] [975] [976] [977] [978] [979] [980] [981] [982] [983] [984] [985] [986] [987] [988] [989] [990] [991] [992] [993] [994] [995] [996] [997] [998] [999] [1000]

**Met opmerkingen** [1] [2] [3] [4] [5] : Na 10 jaar en vervolgens wordt herzien, er is alleen sprake van een vast rentepercentage van 3,33% dus enkel de grondwaarde wordt herzien. Jaarlijks wordt de CPI herzien.

#### Artikel 6. Boete

1. Indien Oud Valkeveen meer dan één maand nalatig is in de betaling van de canon dan wel in de nakoming van de overige uit deze akte van vestiging, uit de AV 2015 Staatsbosbeheer of uit de wet voortvloeiende geldelijke verplichtingen verbeurt zij, ~~zonder dat daartoe enige ingebrekestelling zal zijn vereist~~ twee weken nadat de ingebrekestelling is verstuurd, een boete van één procent van de jaarlijkse canon voor iedere maand of gedeelte hiervan dat zij in verzuim is, met een minimum van 100 euro, onverminderd het recht van Staatsbosbeheer om ter zake nakoming te vorderen.
2. Oud Valkeveen verbeurt een boete ter grootte van tien keer het bedrag van de op dat moment geldende jaarlijkse canon wanneer een verplichting, anders dan de verplichtingen bedoeld in lid 1, wordt overtreden of niet nagekomen. Het gaat hierbij om het bepaalde in de artikelen 18, 19 lid 1, 20 lid 1, 21, 35 en 37 van de AV 2015 Staatsbosbeheer. Deze verbeurt vindt onmiddellijk plaats wanneer nakoming van de betreffende verplichting niet meer mogelijk is. Wanneer nakoming nog wel mogelijk is, vindt deze verbeurt plaats na ingebrekestelling.
3. De in lid 2 bedoelde boete laat onverlet het recht van Staatsbosbeheer om ter zake nakoming en/of om schadevergoeding te vorderen voor zover de schade de hoogte van de boete overstijgt, en/of om tot opzegging van de erfpacht over te gaan.

#### Artikel 7. Gebruik, beheer en onderhoud

1. De bestemming van de Ligweide en Strand is 'natuur' en deels aangewezen als Natura 2000, ieder ander gebruik is ongeschikt aan deze hoofdfunctie. De Ligweide en Strand mogen respectievelijk enkel worden gebruikt als ligweide bij de speeltuin en als strand.
2. Oud Valkeveen mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer geen nieuwe opstallen plaatsen. Op het deel van de Erfpachtzaak dat bestaat uit ligweide bij de speeltuin is een beperkt aantal speeltoestellen toegestaan, mits landschappelijk niet ontsierend en in de winterperiode verwijderd. De bestaande kabelbaan, omkisting van de ventwagens, klimrekken en octopus mogen blijven staan. Het is niet toegestaan om het gazon te verwijderen en te vervangen door verharding in welke vorm dan ook. De bij aanvang

van de overeenkomst aanwezige "werken cq. opstallen" zijn weergegeven op **bijlage 2**. Het is wel toegestaan om zaken te vervangen, mits deze zaken niet groter zijn dan die welke worden vervangen.

3. Oud Valkeveen dient er voor te zorgen dat het strand en het bijbehorende water door haar bezoekers enkel voor baden en zwemmen worden gebruikt. Oud Valkeveen dient zich in te spannen om te voorkomen dat de Ligweide en Strand met motorboten, zeilboten, surfplanken, jetski's, roeiboten of andere vaartuigen vanaf het water worden bereikt. ~~Het is tevens in het belang van Oud Valkeveen dat bezoekers via de entree een kaartje kopen om haar speelpark te betreden.~~
4. Het is Oud Valkeveen niet toegestaan om werken, steigers en/of bruggen te plaatsen of te laten plaatsen, in het water, op de oever of anderszins op de Ligweide en Strand.
5. Onderhoud van de Ligweide en Strand komt volledig voor rekening en risico van Oud Valkeveen. Zij dient daarbij zorg te dragen voor het tegengaan van afkalving, het opruimen van waterplanten en ander natuurlijk onkruid of verontreiniging c.q. overlast veroorzaakt door dieren (bijvoorbeeld ganzenpoep), als ook het opruimen van zwerfafval, zowel op de Ligweide en Strand als in het aangrenzende water.
6. Oud Valkeveen dient het gras van de Ligweide en Strand dusdanig te maaien, dat het oppervlakte van de ligweide gelijk blijft en niet toeneemt. Voordat de eerste keer wordt gemaaid dient voorgelopen te worden op eieren van grondbroeders. Het gras dient kort gemaaid de winter in te gaan, dit dient jaarlijks afhankelijk van de weersgesteldheid te worden beoordeeld. Bij vragen of advies kan Oud Valkeveen terecht bij de deskundige medewerkers van Staatsbosbeheer.
7. Oud Valkeveen dient zorg te dragen dat bezoekers van het speelpark niet om of over de hekwerken het natuurgebied aan de westzijde of aan de oostzijde betreden. Oud Valkeveen dient de afrastering langs de westzijde en oostzijde van de Erfpachtzaak op de grens met het eigendom van Staatsbosbeheer, bestaande uit een hoog metalen hekwerk te behouden en te onderhouden. Partijen gaan in onderling overleg kijken naar de exacte locatie van het huidige hekwerk, door en voor rekening van Oud Valkeveen zal dit op de juiste plaats worden gezet.
8. Indien begroeiing door het hekwerk heen groeit, dan geldt dat de aanwezige houtopstanden die zich aan de westzijde en oostzijde bevinden, volledig in stand dienen te blijven. Het is Oud Valkeveen niet toegestaan iets aan de aard van de opstand aan te passen, bomen of struiken te vellen, of te snoeien. Regulier onderhoud wordt door Staatsbosbeheer uitgevoerd, op kosten van Oud Valkeveen.
9. De hoedanigheid, aanzicht en verschijningsvorm van de Erfpachtzaak mogen op geen enkele wijze worden aangetast of gewijzigd, het strand mag niet worden verbreed of worden gevakt, ook mag de strandwal die de overgang vormt naar het landdeel niet worden beschadigd. Op verzoek van Staatsbosbeheer kunnen Partijen gezamenlijke momenten inplannen om te inspecteren of hieraan voldaan wordt. Indien Staatsbosbeheer meent dat dat niet afdoende het geval is dient zij aan te geven wat Oud Valkeveen in lijn met de overeenkomst anders dient te doen.
10. De Erfpachtzaak is enkel te betreden tijdens het openstellingsseizoen van speelpark Oud Valkeveen. Dit is jaarlijks van 1 april tot 1 november in gebruik, buiten deze tijden om is de Erfpachtzaak een natuurgebied en wordt het verder niet betreden behoudens het maaien van gras en overig onderhoud. Tijdens een eventuele winteropenstelling van het speelpark wordt de Erfpachtzaak niet gebruikt.
11. Het is Oud Valkeveen verboden om de Erfpachtzaak zonder voorafgaande toestemming van Staatsbosbeheer in zijn geheel aan derden in gebruik te geven of genot af te staan, hetzij om niet, hetzij tegen een vergoeding of aan derden te verhuren of te verpachten.
12. Indien Oud Valkeveen haar verplichtingen als bedoeld leden 1 t/m 10 van dit artikel niet nakomt dan riskeert zij een terstond opeisbare boete van € 1.000,00 per dag dat de wanprestatie voortduurt.
13. Als er wordt gehandeld in strijd met artikel 11 of de artikelen [18](#), [19](#), [20](#), [21](#), 24, 26, 35, 36 en 37 uit de AV Staatsbosbeheer 2015 dan riskeert Oud Valkeveen een terstond opeisbare boete van € 25.000,00 per dag dat het feit of de handeling waarvoor het gebod of gebod blijft gelden voortduurt;
14. Staatsbosbeheer is bevoegd Oud Valkeveen ten allen tijde aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving van de op Oud Valkeveen rustende verplichtingen welke naar het oordeel van Staatsbosbeheer geboden zijn. Oud Valkeveen is gehouden deze aanwijzingen onverwijld binnen een redelijk termijn op te volgen.

#### Artikel 8. Zekerheidstelling

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal de erfpachter uiterlijk op 1 september 2020 als waarborgsom bij de notaris storten een bedrag van € 5.000,00 (zegge: vijfduizend euro). Deze waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze overeenkomst op grond van het in deze overeenkomst in artikel 11.1 en 12.4 bepaalde en behoudens het bepaalde in artikel 10, in mindering strekken op de vergoeding.
2. Over deze waarborgsom vergoedt Staatsbosbeheer geen rente. Wanneer de notaris over deze waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente toe aan de erfpachter.
3. Indien de erfpachter in staat van faillissement wordt verklaard en de curator deze overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal de waarborgsom van rechtswege als boete als bedoeld in artikel 6.3 van deze overeenkomst aan Staatsbosbeheer zijn verbeurd. In geen geval zal de erfpachter beslag leggen op de waarborgsom of bankgarantie of de bankgarantie op een andere wijze blokkeren.

#### Artikel 9. Voorbehoud faunabeheer

1. Artikel 22 van de AV Staatsbosbeheer 2015 is niet van toepassing. In plaats van het bedoelde artikel geldt het bepaalde in de navolgende leden.
2. Staatsbosbeheer behoudt de bevoegdheid en verantwoordelijkheid om zo nodig op de Erfpachtaak faunabeheer uit te (doen) voeren. In verband daarmee geldt het bepaalde in de leden 3 tot en met 6.
3. Staatsbosbeheer behoudt zich het recht tot de ~~uitoefening van de jachtbeheer van fauna~~ voor. Oud Valkeveen verleent op voorhand de in artikel 3.23 lid 1 sub d. sub 1 van de Wet natuurbescherming bedoelde toestemming voor de huur van ~~het jachtrecht het faunabeheer~~ door een derde en zal gedogen dat ~~de jacht het faunabeheer~~ wordt uitgeoefend door hen die daartoe van Staatsbosbeheer het recht hebben verkregen. Staatsbosbeheer zal Oud Valkeveen desgevraagd informeren aan welke natuurlijke of rechtspersonen dergelijke rechten zijn verleend.
4. Onverminderd het bepaalde in lid 5, is het Oud Valkeveen niet toegestaan om op de Erfpachtaak gebruik te maken van vrijstellingen als bedoeld in artikel 3.15 lid 2 en lid 4 Wet natuurbescherming
5. Oud Valkeveen verleent op voorhand aan Staatsbosbeheer of aan de natuurlijke- of rechtspersonen die hiertoe door Staatsbosbeheer worden aangewezen de in artikel 3.15 lid 7 van de Wet natuurbescherming bedoelde toestemming om op de Erfpachtaak handelingen, zoals bedoeld in de genoemde bepaling, te verrichten ter bestrijding van schadeveroorzakende vogels en dieren en daartoe de Erfpachtaak te betreden.
6. Oud Valkeveen verleent op voorhand toestemming voor het uitvoeren van populatiebeperking op de Erfpachtaak door daartoe bevoegde derden, zoals bedoeld in de artikelen 3.17 en 3.18 van de Wet natuurbescherming, en het daartoe betreden door die derden van de Erfpachtaak.
7. Staatsbosbeheer behoudt zich het genot van de visserij voor. Voor zover Staatsbosbeheer aan derden het recht heeft verleend om op of aan het water van de Erfpachtaak de hengelsport uit te oefenen, zal Oud Valkeveen gedogen dat deze derden de Erfpachtaak betreden en daarop verblijven om van dit recht gebruik te kunnen maken.
8. Het bepaalde in dit artikel dient door of namens Staatsbosbeheer zo veel als mogelijk uitgevoerd te worden buiten de openingstijden van het speelpark en altijd voorafgaand afgestemd te worden met Oud Valkeveen.

#### DEEL 2 – RUIL

##### Artikel 10. Omschrijving ruil

1. In het kader van de ruil verkoopt Staatsbosbeheer het Bos-Parkeerterrein (kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie B, nummers 1485 en 1496) aan Oud Valkeveen. Het Bos-Parkeerterrein heeft een gezamenlijke grootte van ca. 1.11.65 hectare, met een waarde van € 418.687,50. *Op moment van concept overeenkomst is de toestemming bij het Rijksvastgoedbedrijf verlopen en heeft Staatsbosbeheer geen toestemming de grond te vervreemden. Na taxatie zal opnieuw toestemming worden aangevraagd.*

2. In het kader van de ruil verkoopt Oud Valkeveen de Oude Strandwal (kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie B, nummer 1484) aan Staatsbosbeheer. De Oude Strandwal heeft een grootte van 1.11.65 ha, met een waarde van € 22.330,00.
3. In het kader van de ruil is Oud Valkeveen aan Staatsbosbeheer een bedrag verschuldigd van € **10.2.b. io.** **10.2.b. io. 10.2.g. Wob** (hierna: "Koopprijs").
4. Over de betaling van deze koopsom zijn partijen overeengekomen dat ten tijde van het passeren van deze akte Oud Valkeveen aan Staatsbosbeheer geen vergoeding verschuldigd is omdat gelijke oppervlakten tegen een gelijke waarde met elkaar worden geruild.
5. Als de in artikel 11 genoemde publiekrechtelijke vergunning voor de inrichting van het bos als parkeerterrein is ontvangen, verplicht Oud Valkeveen zich Staatsbosbeheer het in lid 3 van dit artikel genoemde bedrag na te betalen.

#### Artikel 11. Verplichtingen Partijen

1. Partijen zijn over en weer verplicht aan elkaar te leveren een eigendom dat:
  - a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in artikel ~~13-12~~ vermeld;
2. Partijen aanvaarden het Bos-Parkeerterrein en de Oude Strandwal over en weer volledig in de feitelijke staat, waarin deze zich ten tijde van het sluiten van de overeenkomst bevinden.
3. De feitelijke levering zal geschieden in de huidige staat, geheel ontruimd (behoudens de hierna in lid 9 vermelde houtopstanden), onder gestanddoening van de lopende faunabeheerovereenkomst. Het ~~genot van de jachtbeheer van de fauna~~ op het Bos-Parkeerterrein is tot 1 april 2026 verhuurd aan WBE IJmeer- en Vechtstreek.
4. Het voortgezet gebruik van Partijen als zorgvuldig schuldenaar vanaf voormeld tijdstip tot aan het tijdstip van feitelijke levering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het Bos-Parkeerterrein en de Oude Strandwal.
5. Partijen zijn over en weer niet aansprakelijk voor eventuele gebreken die na de levering bekend worden en die zij op het moment van het sluiten van de overeenkomst niet kenden en/of naar gangbare opvattingen niet behoefde te kennen.
6. Staatsbosbeheer is voornemens de Oude Strandwal te gebruiken als natuurgebied, als onderdeel van de strandwal en oude Zuiderzeekust. Het is Oud Valkeveen niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
7. Oud Valkeveen is voornemens het Bos-Parkeerterrein als volgt te gebruiken: permanent overloopparkeerterrein voor speelpark Oud-Valkeveen. Ten aanzien van dit gebruik van het Bos-Parkeerterrein deelt Staatsbosbeheer het volgende mee:
  - a. dit beoogde gebruik is op vigerend publiek- of privaatrechtelijke gronden niet toegestaan;
  - b. om dit gebruik toe te staan dienen de gemeenteraad en het College van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Gooise Meren het gebruik als parkeerterrein planologisch mogelijk te maken, het is een inspanningsverplichting van Oud Valkeveen om dit te realiseren, **waarbij Staatsbosbeheer wil adviseren;**
  - c. om dit beoogde gebruik mogelijk te maken is het verder noodzakelijk dat het Bos-Parkeerterrein door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord – Holland uit de begrenzing van het Natuur Netwerk Nederland (hierna: NNN) wordt gehaald en daartoe elders natuur wordt begrensd, het is een inspanningsverplichting van Oud Valkeveen om dit te realiseren waarbij Staatsbosbeheer bereid is Oud Valkeveen tegen betaling te adviseren;
  - d. om dit beoogde gebruik mogelijk te maken, dienen de aanwezige houtopstanden (deels) te worden gekapt, waarbij de buitenste rand bos, grenzend aan de Oud Huizerweg, zoveel mogelijk blijft staan. Hiertoe dient op grond van het bepaalde in hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming de opstand voldoende te worden

Met opmerkingen **102** Lijkt mij niet verkeerd om het uit te schrijven zodat het vast ligt

gecompenseerd. Het is een resultaatsverplichting van Oud Valkeveen om dit te realiseren waarbij Staatsbosbeheer bereid is Oud Valkeveen tegen betaling te adviseren;

- e. Tussen het te realiseren parkeerterrein, gesitueerd op de voormalige bosgrond, en het overblijvende bos aan de oostzijde van het parkeerterrein, realiseert Oud Valkeveen, in overleg met Staatsbosbeheer, een afscheiding bestaande uit een gazen hekwerk, dusdanig dat de bezoekers vanaf het parkeerterrein niet het bos in kunnen lopen. Deze afscheiding loopt evenwijdig aan de Oud Huizerweg door tot een lengte van circa 200 meter.
- f. het is Oud Valkeveen pas toegestaan om de opstand te vellen en het terrein in te richten als: (i) de publiekrechtelijke bestemming voor het parkeerterrein onherroepelijk is verleend, (ii) het besluit tot onttrekking van het parkeerterrein aan de begrenzing van het Natuur Netwerk Nederland onherroepelijk is verleend, (iii) zicht is waar de herbegrenzing plaatsvindt, (iv) goedkeuring van ~~de het~~ betreffende ~~ambtenaar~~ ~~bestuursorgaan~~ van de provincie Noord-Holland, belast met uitvoering van het onderdeel "bos en houtopstanden" uit de wet Natuurbescherming, is verkregen en (v) zicht is op de mogelijkheid om de benodigde compensatie uit te kunnen voeren. Dat aan deze voorwaarden is voldaan, dient schriftelijk te worden verklaard middels brieven of verklaringen waaruit blijkt dat aan genoemde voorwaarden is voldaan, of met zekerheid voldaan kan worden.
- g. Op straffe van een boete groot € 1.000,00 per dag, is het Oud Valkeveen niet toegestaan om eerder met kappen van opstand en/of inrichting van overloop parkeerterrein aan te vangen dan dat de schriftelijke toestemmingen zoals in lid e zijn genoemd zijn verleend, deze boete is direct opeisbaar en dient voort zolang werkzaamheden niet zijn gestaakt.

#### Artikel 12. Lasten en beperkingen

1. Partijen hebben elkaar kennisgegeven van alle hen bekende lasten en beperkingen uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve beperkingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit nagemelde akte(n) en/of bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers. In deze akte(n)/bevelen en/of beschikkingen staat onder meer vermeld:
  - a. Op perceel Naarden B 1485 en op perceel 1496 is op de zuidelijke rand van de kadastrale percelen, zonder invloed te hebben op het Bos-Parkeerterrein, een opstalrecht gevestigd ten behoeve van de gemeente Gooise meren voor nutsvoorzieningen. Dit is geregeld in akte Hyp4/60378/162 ingeschreven op 29 augustus 2011, de akte Hyp4/66739/177 ingeschreven op 16 januari 2016 heeft te maken met het overgaan van de gemeente Naarden in de gemeente Gooise Meren.
  - b. Op perceel Naarden B 1484 (Oude Strandwal) is een besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming van kracht betreffende de aanwijzing als Natura 2000 gebied, akte Hyp4/57913/184 ingeschreven op 17 februari 2010.
  - c. Tussen Oud Valkeveen en de vorige eigenaar van de Oude Strandwal op perceel Naarden B 1484, de heer H.A. Klijn is een voortgezet gebruik afgesproken voor "*weiden van vee, zolang de verkoper leeft*". Het betreft een persoonlijk, niet overdraagbaar recht dat niet overgaat bij het overlijden voor voornoemde persoon. Staatsbosbeheer accepteert dit voortgezet gebruik.
2. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Partijen verplicht zijn over en weer op te leggen aan hun rechtsopvolgers bij overdracht van de betreffende percelen, doen zij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de andere Partij aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens voor die derden aangenomen.

#### Artikel 13. Risico-overgang

1. De feitelijke levering van het Bos-Parkeerterrein en de Oude Strandwal vindt plaats bij de ondertekening van de akte van levering bij de notaris, zoals gedefinieerd in artikel 19.
2. Vanaf dat tijdstip komen de baten de overnemende Partij ten goede en zijn de lasten voor diens rekening en risico.
3. Alle zakelijke lasten en belastingen komen op moment van tijdstip levering voor rekening van de overnemende Partij, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.

## Artikel 14. Garanties

Partijen garanderen over en weer ten aanzien van het Bos-Parkeerterrein en de Oude Strandwal, dat:

- a. vanwege de overheid en/of nutsbedrijven geen veranderingen zijn voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd, anders dan in artikel 15 van deze overeenkomst vermeld;
- b. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- c. slechts de gebruikelijke zakelijke lasten van toepassing zijn en daarvan de verschenen termijnen van zijn voldaan;
- d. deze niet zijn betrokken in een ruilverkavelings- c.q. land- of herinrichtingsplan en niet ter onteigening aangewezen.
- e. geen sprake is van leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van een vordering krachtens de Huisvestingswet, anders dan in artikel 15 van deze overeenkomst vermeld;
- f. geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet; tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet; door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht is genomen, anders dan in artikel 15 van deze overeenkomst vermeld;
- g. niet zijn opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, anders dan in artikel 15 van deze overeenkomst vermeld;
- h. niet is begrepen in een door de gemeente vastgesteld stadsvernieuwingplan of een leefmilieuvordering in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen, anders dan in artikel 16 van deze overeenkomst vermeld.

## Artikel 15. Publiekrechtelijke beperkingen

1. Staatsbosbeheer deelt Oud Valkeveen mee dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op het Bos-Parkeerterrein rusten:

Op een zeer klein deel van perceel Naarden B 1485 is het besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming van kracht betreffende de aanwijzing als Natura 2000 gebied, akte Hyp4/57913/184 ingeschreven op 17 februari 2010. Deze aanwijzing ligt in het noordoostelijke deel en blijft buiten deze levering, aan deze akte wordt met betrekking tot deze publiekrechtelijke beperking de tekening betreffende de aanwijzing als Natura 2000 gebied gehecht. Verder is geen sprake van een publiekrechtelijke beperking, Oud Valkeveen aanvaardt voormelde verklaring uitdrukkelijk.

2. Oud Valkeveen deelt Staatsbosbeheer mee dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op de Oude Strandwal rusten:

Op perceel Naarden B 1484 is het besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming van kracht betreffende de aanwijzing als Natura 2000 gebied, akte Hyp4/57913/184 ingeschreven op 17 februari 2010, aan deze akte wordt met betrekking tot deze publiekrechtelijke beperking de tekening betreffende de aanwijzing als Natura 2000 gebied gehecht. Staatsbosbeheer aanvaardt voormelde publiekrechtelijke beperkingen uitdrukkelijk.

## Artikel 16. Bodemverontreiniging

1. Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging van het Bos-Parkeerterrein en de Oude Strandwal komen Partijen het volgende overeen.
2. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de streefwaarde vastgelegd in de circulaire van 4 februari 2000 (kenmerk DBO/1999226863) behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
3. Geen onderzoek is verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging door een specifiek gekwalificeerde en van beide Partijen onafhankelijke instelling.
4. Partijen gaan er vanuit dat de bodem niet verontreinigd is.

5. De kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van de overdragende Partij indien blijkt dat ten tijde van deze overdracht behalve Partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging aanwezig is op het Bos-Parkeerterrein en/of de Oude Strandwal, waarover overdragende Partij de overnemende Partij verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
6. Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande op het moment van ondertekening van de overeenkomst, de rechtsvordering van de overnemende Partij niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat sprake is van een Partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de overnemende Partij aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van de overdracht in het Bos-Parkeerterrein en/of de Oude Strandwal aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de kosten die het gevolg zijn van het waarde drukkend effect van deze verontreiniging door de overdragende Partij vergoed. Indien de overnemende Partij bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte van levering ten aanzien van dit geval ernstige bodemverontreiniging sprake is van urgentie om te saneren, komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waarde drukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de overdragende Partij.

#### **Artikel 17. Kwalitatieve verplichting en kettingbeding**

1. Partijen komen bij deze ten aanzien van zowel het Bos-Parkeerterrein als de Oude Strandwal het volgende overeen.
2. Staatsbosbeheer verbindt zich jegens Oud Valkeveen om de Oude Strandwal enkel te (laten) gebruiken als natuurgebied, zijnde een strandwal, onderdeel uitmakend van de oude Zuiderzeekust, met behoud van eventueel extensieve en natuurbegeleidende begrazing uit te voeren door een pachter van Staatsbosbeheer.
3. Oud-Valkeveen verbindt zich jegens Staatsbosbeheer om het Bos-Parkeerterrein enkel te gebruiken als overloop parkeerterrein voor speelpark Oud-Valkeveen, met zoveel mogelijk behoud van de oorspronkelijke, landschappelijke kwaliteiten. Gebruik voor attracties, speeltoestellen, verblijfsruimtes etc. is niet toegestaan.
4. Oud-Valkeveen zal een hekwerk plaatsen aan de oostzijde van de Bos-parkeerplaats om mensen en honden uit het bos te weren en flora en fauna in het bos te beschermen.
5. De in dit artikel omschreven verplichtingen zullen overgaan op rechtsoptvolgers van Partijen die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Indien en voor zover een recht tot gebruik van de Oude Strandwal en/of het Bos-Parkeerterrein wordt gevestigd dienen de kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in dit artikel ook aan de verkrijger daarvan te worden doorgelegd.
6. Op straffe van een boete van € 10.000,00 dient de kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in dit artikel te worden opgenomen in aktes die verband houden met vervreemding van het Bos-Parkeerterrein en de Oude Strandwal, zowel onder algemene titel als onder bijzondere titel, deze boete is direct opeisbaar. Onder vervreemding wordt onder meer verstaan: juridische levering, verschaffen van de economische eigendom, verkoop, ruiling, huurkoop, schenking, inbrengen in een rechtspersoon, een maatschap of enig ander samenwerkingsverband, overdracht van appartementsrechten en vestiging van beperkte rechten met uitzondering van het vestigen van een hypotheekrecht.

#### **Artikel 18. Betaling koopprijs**

1. De ruiling geschiedt bij aktepassering om niet, betaling de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Oud Valkeveen is verplicht de nabetaling na onherroepelijke bestemmingswijziging en vergunningverlening voor aanleg van het parkeerterrein aan Staatsbosbeheer te betalen.

- ~~3. Uitbetaling aan Staatsbosbeheer zal eerst plaatsvinden, zodra het de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het passeren van de voor de overdracht van de Oude Strandwal en het Bos-Parkeerterrein notariële akte van levering niet bekend waren.~~

### DEEL 3 – ALGEMEEN

#### Artikel 19. Notaris en kosten notariële akte

- De voor de vestiging van de Erfpacht en het daarvan afhankelijk recht van opstal en voor de overdracht van de Oude Strandwal en het Bos-Parkeerterrein vereiste notariële akte zal worden verleden voor of uiterlijk op 1 april 2021, of zoveel eerder of later als Partijen nader zullen overeenkomen ook gelet op de bepalingen in artikel 12.
- De akte van vestiging zal worden verleden ten overstaan van notaris mr. .... of een notaris verbonden aan notariskantoor ....., kantoor houdende aan de ..... te ..... hierna te noemen: “Notaris”.
- De kosten van het vestigen van de erfpacht en het recht van opstal en voor de overdracht van de Oude Strandwal en het Bos-Parkeerterrein, waaronder begrepen het kadastraal recht en de kosten van de notariële akte, zijn voor rekening van Oud Valkeveen.
- Voor zover omzetbelasting (BTW) en/of overdrachtsbelasting is verschuldigd, is deze niet in de hiervoor vermelde canon en/of de vergoeding inbegrepen en zal deze door Oud Valkeveen worden voldaan.

#### Artikel 20. Kosten

- De kosten van deze overdrachten, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en de kosten van deze akte en kadastraal recht komen ten laste van de verkrijgende Partij van het betreffende perceel.
- Voor zover omzetbelasting (BTW) is verschuldigd, is deze niet in de vermelde koopprijs inbegrepen en zal deze door de verkrijgende Partij van het betreffende perceel te worden voldaan.
- Staatsbosbeheer verklaart een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onder u van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

#### Artikel 21. Opschortende voorwaarden

Partijen doen, behalve het bepaalde in deze overeenkomst, afstand van de bevoegdheid om op grond van het bepaalde in artikel 6:265 BW, ontbinding, dan wel vernietiging van deze overeenkomst op grond van wederzijdse dwaling (artikel 6:228 lid 1 sub c BW), te vorderen.

#### Artikel 22. Slotbepalingen

- Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
- Deze overeenkomst bevat de gehele overeenstemming tussen Partijen met betrekking tot de hierin geregelde onderwerpen. Zij vervangt iedere vroegere schriftelijke en mondelinge overeenkomst tussen Partijen met betrekking tot die onderwerpen.
- Wijzigingen in deze overeenkomst kunnen alleen rechtsgeldig worden gemaakt wanneer zij schriftelijk tussen Partijen zijn vastgelegd. Het doen van afstand van rechten of het instellen van vorderingen kan alleen schriftelijk geschieden.
- Indien enige bepaling in deze overeenkomst ongeldig of niet afdwingbaar blijkt te zijn, dan zullen de overblijvende bepalingen worden uitgelegd alsof een dergelijke ongeldige of niet afdwingbare bepaling niet zou zijn opgenomen en een zodanige ongeldige of niet afdwingbare bepaling zal worden geacht te zijn vervangen door een bepaling die de bedoeling van de Partijen met de betreffende bepaling zo dicht mogelijk benadert.
- Staatsbosbeheer verklaart onherroepelijk last en volmacht te geven aan alle kandidaat-notarissen en/of medewerkers werkzaam bij het kantoor van de Notaris om met recht van substitutie voor en namens

Staatsbosbeheer de op grond van deze overeenkomst te verlijden akte van vestiging te ondertekenen en verder alles te verrichten wat ter zake voorgeschreven mocht nodig zijn, nadat Staatsbosbeheer het ontwerp van die akte van vestiging heeft goedgekeurd.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en ondertekend:

_____	_____
Plaats	plaats
_____	_____
Datum	datum
_____	_____
handtekening Staatsbosbeheer	handtekening Oud Valkeveen

De volgende bijlagen zijn aan deze overeenkomst gehecht, zijn door Partijen voor ontvangst en voor akkoord per pagina geparafeerd en maken onderdeel uit van deze overeenkomst:

Bijlage 1	kaart erfpacht
Bijlage 2	aanwezigheid werken
Bijlage 3	kaart te verkrijgen door Staatsbosbeheer en te vervreemden door Oud-Valkeveen
Bijlage 4	kaart te vervreemden door Staatsbosbeheer en te verkrijgen door Oud-Valkeveen

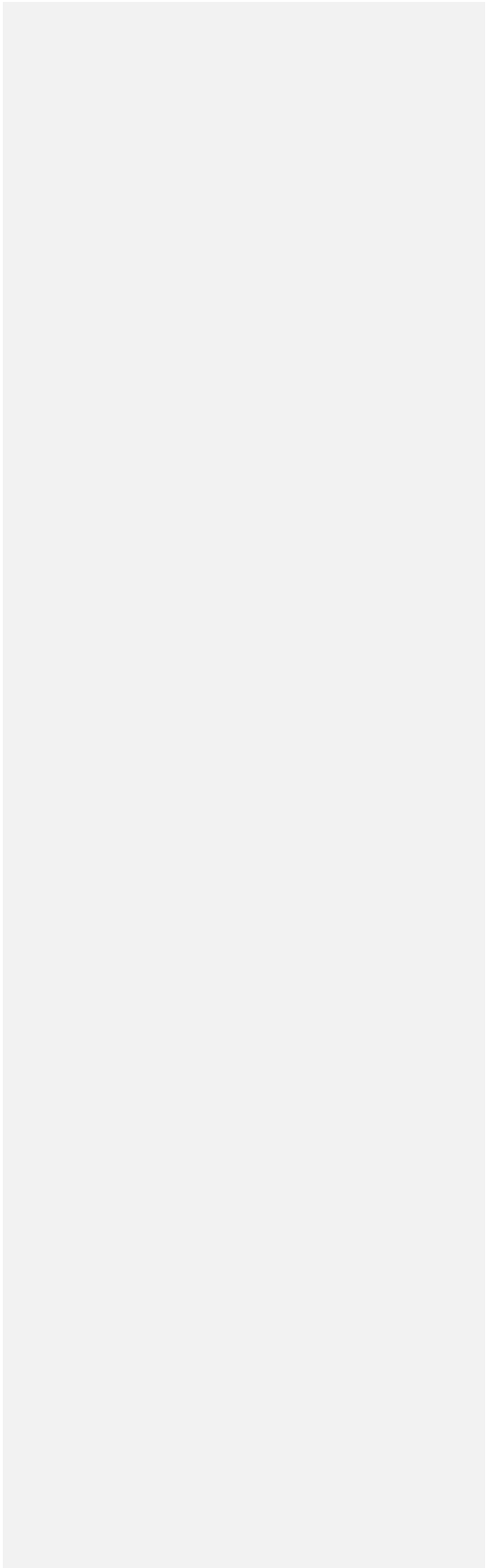
**Bijlage 1** kaart erfpacht

Bovenste kaart toont begrenzing, kaarten daaronder de begrenzing gecombineerd met ligging binnen het NNN en de aanwijzing als Natura 2000 gebied.





Begrenzing Natura 2000 gebied

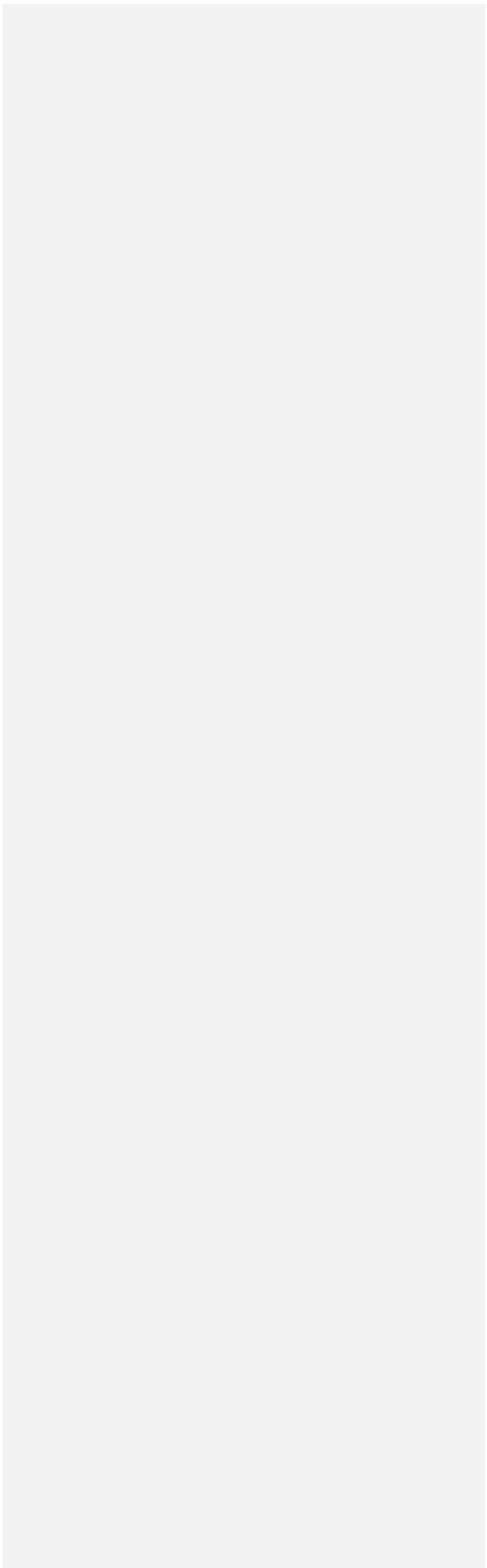
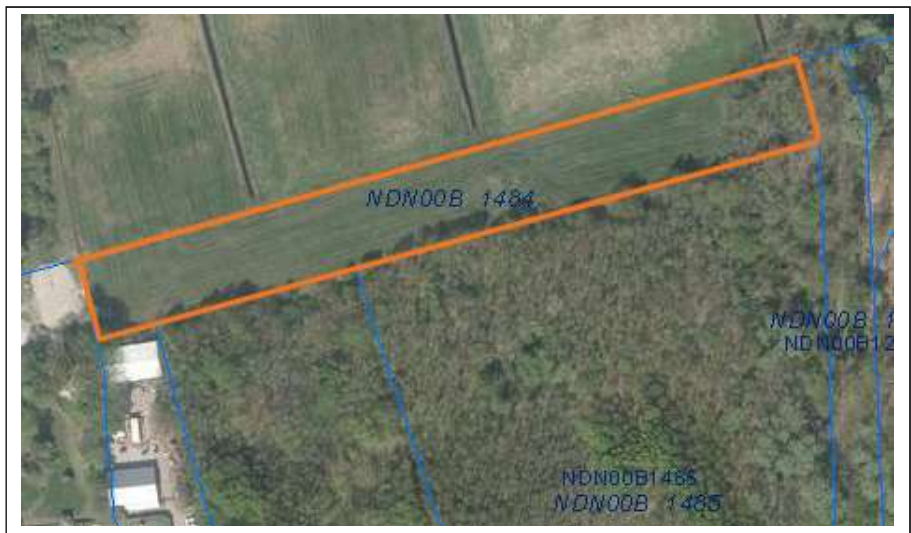


Bijlage 2 Aanwezigheid werken



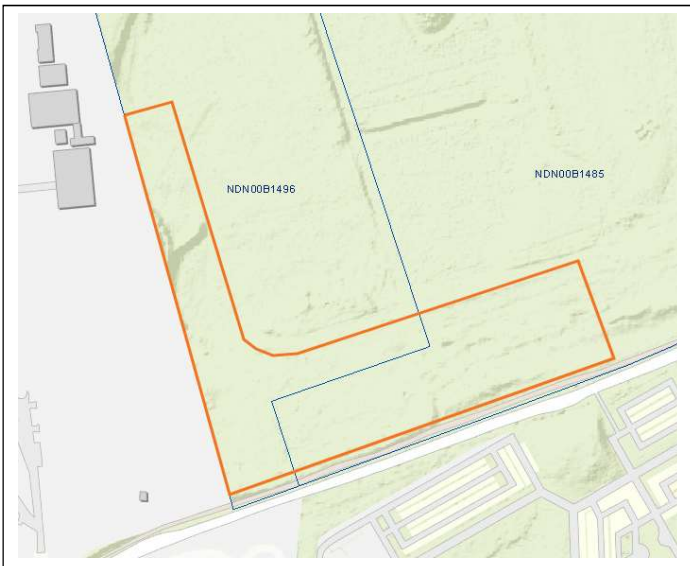
Kaart van het strand met daarop de aanwezige opstellen en werken die aanwezig zijn en de enige die aanwezig mogen zijn. Octopus glijbaan, eetgelegenheid met terras, verplaatsbare kleedruimte, elektrakast, deel van kabelbaan, klimrek in het bos- en palmbomen. Kabelbaantje, voor de helft aanwezig op object, de rest op eigendom van Oud Valkeveen

Bijlage 3 kaart te verkrijgen door Staatsbosbeheer en te vervreemden door Oud-Valkeveen



**Bijlage 4** kaart te vervreemden door Staatsbosbeheer en te verkrijgen door Oud-Valkeveen

1.11.65 hectare, indicatief en globaal weergegeven, exacte grens in overleg nader in het veld te bepalen



## **Bijlage 3 behorend bij document 9**

Huurovereenkomst tijdelijk parkeerterrein door speelpark en SBB getekend

---

**Staatsbosbeheer**

**Bezoekadres:** Naritaweg 221, 1043 CB Amsterdam Sloterdijk

**Postadres:** Postbus 58174, 1040 HD Amsterdam

**Telefoon:** 030-692 61 11

**Planeenheid:** Het Gooi

**Objectnaam:** Gooi- en Eemkust

**Relatienummer:** UBW016442

**Overeenkomstnummer:** OVK155324

**Versienummer:** A07.01.ov.17.1

---



## Huurovereenkomst onbebouwde grond

### De ondergetekenden:

1. mevrouw ir. R. Tienkamp, hoofd Staatsbosbeheer provincie Noord-Holland, in deze hoedanigheid handelend namens Staatsbosbeheer, hiertoe bevoegd op grond van het besluit van de directeur Staatsbosbeheer van 12 december 2017 (Mandaatregeling Staatsbosbeheer 2018, Stcrt. 2017-73963), die zijn bevoegdheid tot het verrichten van na te melden rechtshandeling ontleent aan artikel 13 van de Wet van 11 september 1997, Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 1997/514 (Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30263544, hierna te noemen Staatsbosbeheer of Verhuurder
2. Speelpark "Oud Valkeveen" B.V., te dezer zake vertegenwoordigd door de heer **10.2.e. Wob** in zijn functie als directeur, gevestigd aan de Oud Huizerweg 2 A, te 1411 GZ Naarden, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32064367, hierna te noemen huurder

verhuurder en huurder gezamenlijk hierna ook te noemen 'partijen'.

### In aanmerking nemende:

- dat verhuurder het hierna genoemde perceel losse grond wenst te verhuren aan huurder, die dit perceel wenst te huren, waarbij partijen uitdrukkelijk voor ogen hebben en de bedoeling uitspreken dat (enkel) sprake zal zijn van de huur en verhuur van losse grond;
- dat partijen uitdrukkelijk beogen met deze overeenkomst geen pachtovereenkomst aan te gaan en dat het gehuurde dan ook niet in gebruik wordt verstrekt ter uitoefening van de landbouw;
- De verhuurde grond onderdeel uitmaakt van een natuurterrein waar Staatsbosbeheer overeenkomstig vastgesteld overheidsbeleid een beheertype natuur ontwikkelt en/of in stand houdt, zoals in deze overeenkomst nader wordt aangeduid. In verband hiermee zijn in deze huurovereenkomst specifieke voorwaarden geformuleerd ten aanzien van het gebruik.

Verhuurder verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt het perceel grond zonder opstallen, gelegen aan de zuidwestzijde van het Speelpark "Oud Valkeveen" aan de Oud Huizerweg nabij nr. 2 te Naarden, ter grootte van ca. 1 ha, één en ander zoals aangegeven op de aan deze huurovereenkomst gehechte en daarvan deel uit makende kaart (bijlage), hierna te noemen: "het gehuurde". Het gehuurde bestaat uit of is onderdeel van het perceel, kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie A, nummer 1523 gedeeltelijk, hierna te noemen "het gehuurde" of "terrein".

Op deze overeenkomst zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

#### Artikel 1. Bestemming

Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als overloopparkerterrein voor maximaal 500 auto's op maximaal 25 "piekdagen" per jaar, gedurende de openstellingsperiode van het Speelpark Oud-Valkeveen dat loopt van 1 april tot 1 november.

#### Artikel 2. Duur, verlenging, opzegging

1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1 april 2018 en derhalve eindigende op 31 maart 2023.
2. De in lid 1 genoemde huurperiode zal behoudens het hierna in lid 5 bepaalde telkens automatisch met vijf jaar worden verlengd, tenzij één der partijen de huurovereenkomst per deurwaardersexploot of bij aangetekende brief met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden voor afloop van een huurperiode opzegt.
3. Na afloop van het eerste contractjaar dat tot maart 2019 loopt vindt een evaluatie plaats waar huurder, verhuurder en de betreffende pachter bij zijn betrokken.
4. Zodra permanente uitbreiding van de parkeercapaciteit kan worden gerealiseerd waardoor het huidige parkeerprobleem zal zijn opgelost, dan zal deze huurovereenkomst in tegenstelling tot het in lid 1 en 2 van dit artikel vermelde op ieder moment per deurwaardersexploot of bij aangetekende brief kunnen worden opgezegd, met inachtneming van een opzegtermijn tot het einde van het dan lopende seizoen.
5. Huurder is gerechtigd deze huurovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden middels een schriftelijke verklaring jegens verhuurder, indien huurder niet kan beschikken over de privaatrechtelijke en/of publiekrechtelijke vergunningen en/of toestemmingen benodigd voor het gebruik van het gehuurde (overeenkomstig de bestemming zoals neergelegd in artikel 1 van de huurovereenkomst).

#### Artikel 3. Betalingsverplichting, betaalperiode

1. De huurprijs bedraagt €10.2.b. jo. 10.2.g. Wob per jaar. Dit bedrag is exclusief BTW. Indien BTW van toepassing is wordt het bedrag met de wettelijke BTW verhoogd.
2. De huursom vervalt jaarlijks vóór of op 1 mei, in 2018 op 1 juli.
3. De verschuldigde vergoeding dient vooraf te worden betaald. Alle betalingen dienen plaats te vinden op basis van de door Staatsbosbeheer verzonden/toe te zenden facturen.
4. Alle andere bedragen, welke huurder ingevolge de huurovereenkomst is verschuldigd, moeten op de voor betaling van de huursom aangegeven wijze worden voldaan binnen een maand na het tijdstip van opeisbaarheid.

#### Artikel 4. Huurprijsindexering

De huurprijs zal telkens na verloop van één jaar, derhalve voor het eerst op 1 mei 2019, worden aangepast op basis van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, welke door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wordt vastgesteld. Artikel 3.1 van de van deze overeenkomst deel uitmakende Algemene Voorwaarden is hierop van toepassing.

#### Artikel 5. Huurprijsherziening

Onverminderd het bepaalde in artikel 4 is ieder der partijen bevoegd om een aanpassing van de huurprijs aan de marktwaarde te verlangen. Deze aanpassing kan voor het eerst plaatsvinden met ingang van 1 april 2023, en

- 3. Omdat het beoogd gebruik als overloopparkerterrein waarbij vele auto's met alle milieurisico's van dien gaan parkeren dient bij beëindiging van het gebruik in opdracht en op kosten van de huurder onderzoek conform NEN 5740 te worden verricht naar bodemverontreiniging op en/of in het gehuurde. Wanneer bodemverontreiniging wordt geconstateerd dient de huurder deze binnen zes maanden na het eindigen van het gebruik voor eigen rekening ten genoegen van Staatsbosbeheer te saneren. Wanneer de huurder deze verplichting niet nakomt, zal Staatsbosbeheer de door hem noodzakelijk geachte werkzaamheden voor rekening van de huurder doen verrichten. Dit geldt niet wanneer het gaat om een geconstateerde verontreiniging waarvan de huurder aannemelijk maakt dat deze niet in redelijkheid kan worden toegerekend aan hem, zijn rechtsvoorganger(s), dan wel degene(n) die zich door toedoen en/of door (na)laten van hem of zijn rechtsvoorganger(s) op het gehuurde hebben bevonden.
  
- 4. Totdat de werkzaamheden als bedoeld in lid 3 van dit artikel zijn verricht, is de huurder de huursom verschuldigd.

**Artikel 8. Toepasselijkheid algemene voorwaarden**

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Huur Onbebouwde Grond Staatsbosbeheer, behoudens voor zover in deze overeenkomst onderdelen daarvan niet van toepassing zijn verklaard. Deze Algemene Voorwaarden zijn aan deze akte gehecht en maken daar deel van uit.

**Artikel 9. Bijlagen**

De in deze huurovereenkomst genoemde Bijlagen maken deel van uit van deze overeenkomst. Bij onderlinge strijd tussen de huurovereenkomst en de Bijlagen prevaleren de bepalingen van de huurovereenkomst.

Aldus overeengekomen en opgemaakt in tweevoud te:

(plaats) Amsterdam  
(datum) 12-7-2018  
(handtekening verhuurder) 10.2.e. Wob

(plaats) Naarden  
(datum) 8-6-2018  
(handtekening huurder(s)) 10.2.e. Wob

(plaats)  
(datum)

vervolgens steeds na een periode van 5 jaren na de laatste huurprijsaanpassing aan de marktwaarde. Artikel 3.2 van de van deze overeenkomst deel uitmakende Algemene Voorwaarden is hierop van toepassing.

#### **Artikel 6. Afspraken t.a.v. gebruik, beheer en onderhoud**

1. Het is huurder toegestaan om het gehuurde in de periode van 1 april tot 1 november op maximaal 25 "piekdagen" te gebruiken als overloopparkerterrein voor maximaal 500 auto's per dag. Verhuurder garandeert dat 25 dagen per jaar mogelijk is en heeft de pachter de heer Pronk hiervan in kennis gesteld. Verdere praktische invulling gaat tussen pachter en huurder. Mocht de pachtrelatie tussen verhuurder en pachter wijzigen dan stelt verhuurder huurder daarvan in kennis.
2. Het gehuurde blijft in pacht bij pachter. Huurder maakt met pachter goede afspraken. In het kader hiervan tekent pachter mee voor akkoord. Op het moment dat huurder zich realiseert dat gebruik van het terrein nodig is zal hij de pachter daarvan in kennis stellen op een dusdanig tijdstip dat eventueel aanwezig gewas kan worden verwijderd of die maatregelen kunnen worden getroffen dat schade zoveel mogelijk wordt voorkomen.
3. Het gehuurde wordt op landschappelijk verantwoorde en deugdelijke wijze van de rest van het perceel afgescheiden middels een schriklint bevestigd aan houten of metalen paaltjes. Het gebruik maken van rijplaten is niet toestaan.
4. Bij het gebruik als overloopparkerterrein wordt rekening gehouden met het natuurdoel N12.02 "kruiden- en faunarijck grasland" en het nevengebruik van dit grasland voor agrarische doeleinden conform de SNL-subsidievoorwaarden. Blijvende spoorvorming, vervuiling met brandstoffen en oliën afkomstig van voertuigen en verrijking met meststoffen dienen te worden voorkomen.
5. Verhuurder zal in overleg met pachter en huurder zorgen dat het gehuurde (ruim) voor 1 april bereikbaar is, hiertoe zal het de toegang bij het landhek vrij houden of maken van overmatige begroeiing.
6. Huurder zal alleen gebruik maken van dit terrein in de periode van 1 april tot 1 november, buiten deze periode wordt geen gebruik gemaakt van het terrein zodat het volledig beschikbaar is voor de functie als wintergastenweide binnen de SNL natuurfunctie N12.02 kruiden en faunarijck grasland. Huurder zorgt er in overleg met pachter en Staatsbosbeheer voor dat het gehuurde (ruim) voor 1 november in een dusdanige staat wordt gebracht dat het geschikt is voor de functie als wintergastweide. Globaal komt dit erop neer dat het gras voldoende gemaaid dient te zijn en het grasland vlak, vrij van spoorvorming de winterperiode ingaat.

#### **Artikel 7. Bodemverontreiniging**

Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het gehuurde hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de wettelijke normen die gelden in relatie tot de bestemming of het (voorgenomen) gebruik van het gehuurde, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen. Gezien op het gehuurde sprake zal zijn van het parkeren van auto's met de bijgaande risico's op lekkage van olie en andere gebiedsvreemde vloeistoffen willen partijen afspraken maken omtrent bodemverontreiniging.

1. De feitelijke ingebruikname van het gehuurde vindt voor het eerst plaats vanaf 1 april 2018. Vanaf dat tijdstip draagt de huurder het risico van het gehuurde voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.
2. Staatsbosbeheer verwijst voor wat betreft de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang (kunnen) zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het gehuurde naar de aan deze overeenkomst gehechte, door Staatsbosbeheer ingevulde en ondertekende vragenlijst (met bijlagen).

---

(handtekening pachter)

**Bijlagen:**

- Algemene Voorwaarden Huur Staatsbosbeheer 2007, versie A07.00.av.14.1
- Kaart
- Vragenlijst bodemverontreiniging



## **Algemene voorwaarden huur onbebouwde grond Staatsbosbeheer**

### **Geldig voor:**

- **Huurovereenkomst onbebouwde grond**
- **Huurovereenkomst onbebouwde grond - volkstuintersvereniging**
- **Huurovereenkomst onbebouwde grond - volkstuin**

4.3.av.06.1

**Inhoud:**

**1. Algemeen**

- Artikel 1.1 Definities, begripsomschrijvingen
- Artikel 1.2 Indicatieve vermeldingen
- Artikel 1.3 Terbeschikkingstelling en aanvaarding
- Artikel 1.4 Niet-tijdige beschikbaarheid

**2. Financiële bepalingen**

- Artikel 2.1 Wijze van betaling
- Artikel 2.2 Verrekening
- Artikel 2.3 Betalingen
- Artikel 2.4 Indexering van boete
- Artikel 2.5 Belastingen, heffingen, vergoedingen en boetes

**3. Huurprijsindexering en -herziening**

- Artikel 3.1 Indexering van de huurprijs en boete
- Artikel 3.2 Huurprijsherziening

**4. Bestemming, gebruik, vergunningen e.d.**

- Artikel 4.1 Bestemming
- Artikel 4.2 Vergunningen, ontheffingen en verzekeringen
- Artikel 4.3 Gebruik door derden, onderhuur

**5. Verplichtingen huurder, gebruiksbeperkingen, gedoogplichten**

- Artikel 5.1 Verplichtingen huurder, gebruiksbeperkingen
- Artikel 5.2 Vrije toegang

**6. Veranderingen**

- Artikel 6.1 Veranderingen en/of toevoegingen

**7. Onderhoud**

- Artikel 7.1 Onderhoud en instandhouding

**8. Aansprakelijkheid, schade, verzuim**

- Artikel 8.1 Aansprakelijkheid, schade
- Artikel 8.2 Hoofdelijke aansprakelijkheid
- Artikel 8.3 In verzuim zijn / boetebeding
- Artikel 8.4 (Niet) nakoming

**9. Beëindiging, opzegging, oplevering**

- Artikel 9.1 Oplevering bij einde huur of gebruik

**10. Slotbepalingen**

- Artikel 10.1 Op- en aanzeggingen
- Artikel 10.2 (Buiten)gerechtelijke kosten
- Artikel 10.3 Gevolgen nietigheid of vernietigbaarheid
- Artikel 10.4 Aanduiding



## 1. Algemeen

### Artikel 1.1 Definities, begripsomschrijvingen

Huurovereenkomst: De met huurder opgemaakte huurovereenkomst, waarin wordt verwezen naar deze Algemene Voorwaarden.

Het gehuurde: De bij de overeenkomst in huur uitgegeven onroerende zaak of zaken.

### Artikel 1.2 Indicatieve vermeldingen

De omschrijving van het gehuurde en de vermelding van de oppervlakte en/of grootte daarvan is slechts als aanduiding bedoeld, zonder dat het gehuurde daaraan hoeft te beantwoorden. Een over- of ondermaat levert geen gebrek in de zin van de wet op.

### Artikel 1.3 Terbeschikkingstelling en aanvaarding

1. Huurder kent de staat en eigenschappen van het gehuurde volledig en aanvaardt het gehuurde in de staat waarin het zich ten tijde van de aangaan van de huurovereenkomst bevindt, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van bestaande en/of nieuwe op het gehuurde rustende beperkt zakelijke rechten en/of kwalitatieve verplichtingen op het genot van het gehuurde. De aanwezigheid van bestaande en/of toekomstige beperkt zakelijke rechten en/of kwalitatieve verplichtingen levert geen gebrek in de zin van de wet op.
2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van zichtbare en/of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, van welke aard en omvang dan ook, die verhuurder niet bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en evenmin behoorde te kennen. Verhuurder is evenmin aansprakelijk voor de gevolgen van zichtbare en/of onzichtbare gebreken van welke aard en omvang dan ook, die na het aangaan van de huurovereenkomst ontstaan c.q. mochten ontstaan. Op verhuurder rust terzake van gebreken, ontstaan na het aangaan van de huurovereenkomst, geen onderzoeks- en/of mededelingsplicht.
3. Huurder is verplicht het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst te inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is voor het tussen partijen beoogde gebruik.

### Artikel 1.4 Niet-tijdige beschikbaarheid

1. Indien het gehuurde niet op de in de bijzondere bepalingen van de overeenkomst genoemde ingangsdatum door verhuurder aan huurder ter beschikking wordt gesteld, is huurder tot de datum waarop het gehuurde aan hem alsnog ter beschikking wordt gesteld geen huur verschuldigd.
2. In het geval van niet-tijdige beschikbaarheid van het gehuurde zoals in lid 1 van dit artikel omschreven, zullen de overeengekomen ingangs- en einddatum dienovereenkomstig opschuiven.
3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de niet-tijdige beschikbaarheid van het gehuurde voortvloeiende schade, tenzij de latere terbeschikkingstelling is veroorzaakt door de grove schuld en/of ernstige nalatigheid van verhuurder. De niet-tijdige beschikbaarheid van het gehuurde levert geen gebrek in de zin van de wet op.

## 2. Financiële bepalingen

### Artikel 2.1 Wijze van betaling

Verhuurder is te allen tijde bevoegd de overeengekomen wijze waarop de uit de huurovereenkomst en/of deze Algemene Voorwaarden voortvloeiende betalingen moeten worden verricht door een enkele aan huurder gerichte schriftelijke mededeling te wijzigen.

#### Artikel 2.2 Verrekening

Huurder is niet bevoegd om hetgeen hij uit hoofde van de huurovereenkomst en/of deze Algemene Voorwaarden is verschuldigd te verrekenen of te compenseren met, of af te trekken van vorderingen die huurder uit andere hoofde op verhuurder heeft, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW.

#### Artikel 2.3 Betalingen

Alle betalingen ter zake van deze huurovereenkomst strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en ten slotte in mindering van de jongste termijn van de hoofdsom en de lopende rente.

#### Artikel 2.4 Indexering van boete

Het in artikel 8.3 lid 1 genoemde boetebedrag is gebaseerd op het prijspeil van 1 januari 2006. Dit bedrag zal jaarlijks en met ingang van 1 januari 2007 overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 lid 2 lid 1 van deze Algemene Voorwaarden worden geïndexeerd.

#### Artikel 2.5 Belastingen, heffingen, vergoedingen en boetes

1. De zakelijke lasten en belastingen die ter zake van het gehuurde en de daarop aanwezige opstallen worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de huurovereenkomst is ingegaan, ten laste van huurder, voorzover deze ingevolge de wet of verordening ten laste van huurder dienen te komen. Dit betekent onder meer dat voor rekening van huurder komen:
  - a. de onroerend-zaakbelasting terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde (en het feitelijk medegebruik van algemene/dienst- en gemeenschappelijke ruimten), ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd;
  - b. overige belastingen, precario rechten, rioolrechten, lasten en retributies ter zake van het gehuurde en van zaken van de huurder;
  - c. de milieubeschermingsheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en bedragen uit hoofde van milieubescherming in enige andere heffing.
2. Indien de voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek van verhuurder aan laatstgenoemde worden voldaan.
3. Indien en zodra verhuurder tengevolge van het feit dat de huurder op en/of in het gehuurde opstallen heeft gesticht of werken heeft aangelegd, hoger in de onroerend-zaakbelasting wegens genot krachtens zakelijk recht wordt aangelsagen dan voorheen, dan is huurder verplicht het hogere aan de verhuurder te betalen.
4. Huurder is verplicht tot betaling van alle boeten, vergoedingen, lasten, heffingen wegens overtreding van enige wet of verordening ontstaan door toedoen, nalaten of onvoorzichtigheid van huurder en/of van hen, die met zijn toestemming in het gehuurde aanwezig zijn. Huurder vrijwaart verhuurder tegen alle aanspraken uit dien hoofde.

### 3. Huurprijsindexering en -herziening

#### Artikel 3.1 Indexering van de huurprijs en boete

1. In dit artikel wordt verstaan onder 'CPI': De consumentenprijsindex reeks alle huishoudens (2000=100), welke door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wordt vastgesteld.
2. De indexering van de huurprijs geschiedt volgens de navolgende rekenformule, waarbij de indexcijfers worden afgerond op drie decimalen:
$$A = (B : C) \times D$$
In deze formule is:
  - A. de nieuwe huurprijs;
  - B. de CPI behorende bij de maand van de datum precies drie maanden voor de aanpassingsdatum;
  - C. de CPI behorende bij de maand van de datum precies drie maanden voor de datum van de laatste daadwerkelijke aanpassing;

D. de geldende huurprijs.

3. Mocht het CBS op enig moment wijzigingen doorvoeren met betrekking tot (de berekening van) het CPI reeks alle huishoudens, dan zullen in overleg met het CBS een index en/of een rekenformule worden gehanteerd die de in het eerste lid aangegeven systematiek zo dicht mogelijk benadert. Indien het CBS de bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.
4. De huurprijs wordt niet aangepast indien toepassing van de in het eerste of tweede lid bedoelde rekenformule zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende respectievelijk laatst herziene huurprijs.
5. De geïndexeerde huurprijs geldt ook wanneer van de indexeringsaanpassing aan huurder geen (schriftelijke) mededeling wordt gedaan.

#### **Artikel 3.2 Huurprijsherziening**

1. Indien een der partijen van zijn bevoegdheid tot huurprijsherziening gebruik wil maken, stelt deze de andere partij daarvan bij aangetekende brief in kennis uiterlijk drie maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs moet ingaan. Overschrijding van de termijn van drie maanden leidt er uitsluitend toe dat een huurprijsaanpassing op basis van dit artikel voor de daarop betrekking hebbende periode van 5 jaren op een navent later tijdstip ingaat.
2. Wanneer partijen binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving niet tot overeenstemming zijn gekomen, zal de huurprijs worden vastgesteld door drie deskundigen, die opdracht zullen krijgen binnen vier weken na benoeming hun standpunt te bepalen en aan partijen kenbaar te maken. Zowel huurder als verhuurder zullen binnen veertien dagen, nadat het verzoek daartoe van een van hen de ander heeft bereikt, ieder een deskundige aanwijzen. Een deskundige zal binnen 8 dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar moeten maken of hij deze aanvaardt. Beide aldus aangewezen deskundigen zullen binnen twee weken gezamenlijk een derde deskundige aanwijzen. Beide aldus aangewezen deskundigen zullen binnen twee weken gezamenlijk een derde deskundige aanwijzen. Indien de deskundigen over de vast te stellen huurprijs geen overeenstemming kunnen bereiken, zal als nieuwe huurprijs gelden het één vierde deel van de som van:
  - a. de huurprijsvaststelling van de door partijen benoemde deskundigen;
  - b. het dubbele van de huurprijsvaststelling van de derde deskundige.
3. Indien één der partijen nalatig blijft in het tijdig aanwijzen van een deskundige en/of indien beide deskundigen binnen veertien dagen geen overeenstemming kunnen bereiken over de keuze van de derde deskundige, is de meest gerede partij gerechtigd zich tot de kantonrechter te wenden in wiens rechtsgebied het gehuurde is gelegen, teneinde aanwijzing te vragen tot het benoemen van de ontbrekende deskundige(n). De deskundigen brengen hun advies schriftelijk uit binnen twee maanden na aanwijzing van de derde deskundige. De door deskundigen vastgestelde huurprijs zal voor beide partijen bindend zijn.
4. Indien huurder en verhuurder het erover eens zijn dat met één deskundige kan worden volstaan en bovendien omtrent de aanwijzing van deze ene deskundige schriftelijk overeenstemming wordt bereikt, zal in afwijking van het bepaalde in lid 3 deze ene deskundige de huur bindend vaststellen.
5. De kosten van de huurprijsvaststelling door deskundigen komen ten laste van de partij die herziening heeft verzocht, indien de verhoging of verlaging van de huurprijs minder dan 5% van de laatst geldende huurprijs bedraagt. Bedraagt de verhoging of verlaging van de huurprijs meer dan 5% van de laatst geldende huurprijs, dan worden de deskundigenkosten door ieder van de partijen voor de helft gedragen.
6. Bij de toetsing van de huurprijs aan de markthuurwaarde van het gehuurde dienen de door of voor rekening van huurder aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen bij de aanpassing van de huurprijs buiten beschouwing te blijven. De deskundigen dienen voorts rekening te houden met al hetgeen omtrent het gehuurde is overeengekomen, zoals de bestemming, de ligging, de grootte en indeling van het gehuurde.

## **4. Bestemming, gebruik, vergunningen e.d.**

### **Artikel 4.1 Bestemming**

1. Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder aan het gehuurde een andere bestemming te geven dan de in de bijzondere bepalingen van de huurovereenkomst aangegeven bestemming.
2. Indien huurder in strijd handelt met dit artikel verbeurt hij aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding te vorderen. Artikel 6:92 lid 2 BW is niet van toepassing.

#### **Artikel 4.2 Vergunningen, ontheffingen en verzekeringen**

1. Huurder dient zelf te zorgen voor het verkrijgen van eventuele, voor de uitoefening van zijn bedrijf en/of beroep, vereiste vergunningen en/of ontheffingen waarvoor het gehuurde is bestemd, terwijl de weigering of intrekking daarvan nimmer aanleiding zal kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere actie tegen verhuurder. Het weigeren dan wel intrekken van een vergunning levert geen gebrek in de zin van de wet op.
2. Het verzekeringsrisico met betrekking tot de eventueel door huurder aangebrachte bouwkundige veranderingen, toevoegingen en/of voorzieningen is voor rekening van huurder. Huurder verplicht zich dit risico genoegzaam zelf te verzekeren.
3. Ter dekking van het wettelijk aansprakelijkheidsrisico in verband met de bedrijfsuitoefening van huurder in het gehuurde, dient huurder een passende verzekering af te sluiten.

#### **Artikel 4.3 Gebruik door derden, onderhoud**

1. Het is huurder niet dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder toegestaan:
  - a. het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhoud en/of in gebruik af te staan;
  - b. de uit de huurovereenkomst voortvloeiende rechtsverhouding geheel of gedeeltelijk aan derden af te staan, over te dragen of in te brengen in een maatschap, vennootschap of rechtspersoon dan wel de huurrechten voor zover behorend tot een onverdeeldheid toe te scheiden bij scheiding en deling daarvan.
2. Ingeval huurder in strijd handelt met dit artikel verbeurt hij aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding te vorderen. Artikel 6:92 lid 2 BW is niet van toepassing.

### **5. Verplichtingen huurder, gebruiksbeperkingen, gedoogplichten**

#### **Artikel 5.1 Verplichtingen huurder, gebruiksbeperkingen**

1. Het is huurder niet toegestaan in, op of aan het gehuurde, daarop gestichte of te stichten werken in welke vorm dan ook, enige tekst of symbool toe te laten of aan te brengen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.
2. Het is huurder zonder schriftelijke toestemming van verhuurder ten strengste verboden gebruik te maken van groeistoffen en/of andere chemische middelen, in welke vorm en onder welke benaming ook, bij de bestrijding van onkruiden en/of waterplanten en insecten, muizen, mollen en dergelijke, of in, op of aan het gehuurde werkzaamheden te doen of laten verrichten, te gedogen of na te laten dan wel activiteiten uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu - waaronder die van de bodem - wordt veroorzaakt c.q. kan worden veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege huurder ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering is voor rekening van huurder.
3. Huurder is verplicht, indien hij opdracht geeft tot het verrichten van werkzaamheden met gebruikmaking van open vuur, zoals lassen, snijden, vlamsolderen, verfabranden, dakbedekken en dergelijke, ten behoeve van installatie, aanbouw, onderhoud, reparatie, demontage of afbraak aan gebouwen, bedrijfsuitrusting/inventaris enz. de volgende maatregelen te nemen:

- a. genoemde werkzaamheden mogen uitsluitend verricht worden onder toezicht van huurder of personeel van huurder;
- b. brandbare stoffen, behalve die waarmee of waaraan de werkzaamheden plaatsvinden, dienen verwijderd te worden tot op een veilige afstand (bij lassen of snijden 10 meter) of, indien dit onmogelijk is, beschermd te worden;
- c. huurder of personeel van huurder moet aanwezig zijn met brandslang of brandblusser. Blijkt in geval van schade, ontstaan door brand, dat in de onmiddellijke omgeving van de plaats waar de brand vermoedelijk is uitgebroken, werkzaamheden als hierboven zijn omschreven, zijn uitgevoerd dan dient huurder aan te tonen dat genoemde voorzorgmaatregelen zijn getroffen.

#### **Artikel 5.2 Vrije toegang**

De medewerkers van Staatsbosbeheer, alsmede zij, die in opdracht van verhuurder in of aan het gehuurde werkzaamheden moeten verrichten, hebben vrije toegang tot het gehuurde.

## **6. Veranderingen**

#### **Artikel 6.1 Veranderingen en/of toevoegingen**

1. Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen en/of toevoegingen in, aan of op het gehuurde aan te brengen, die (i) bij het einde van de huur niet zonder schade aan het gehuurde en/of niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden; en/of (ii) niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde en/of (iii) waartegen zich zwaarwichtige bezwaren van de verhuurder verzetten. Verhuurder kan aan een te verlenen goedkeuring zodanige (financiële) voorwaarden verbinden als hem noodzakelijk voorkomt. Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot de door huurder gewenste veranderingen en/of toevoegingen extra zekerheid te verlangen door middel van een verhoging van de waarborgsom of bankgarantie, waarvan de omvang zal afhangen van de aard en ingrijpendheid van de door huurder gewenste veranderingen en/of toevoegingen, zulks ter bepaling door verhuurder.
2. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat bij de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van de door hem aan te brengen veranderingen en/of toevoegingen als hiervoor omschreven, wordt voldaan aan de terzake door de overheid gestelde eisen alsmede dat eventueel benodigde vergunningen worden verkregen.
3. Het onderhoud en/of het verhelpen van gebreken aan de door huurder op grond van dit artikel dan wel artikel 7:215 BW in, aan of op het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen komt voor rekening en risico van huurder.
4. Hetgeen huurder in, aan of op het gehuurde zal hebben aangebracht, veranderd of weggebroken, een en ander geheel voor zijn rekening en risico, zal hij, zonder daarvoor enige vergoeding uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking dan wel anderszins van verhuurder te kunnen vorderen, bij het einde van de huur ongedaan maken en het gehuurde in de staat brengen, waarin het bij het aangaan van de huurovereenkomst verkeerde. Dit is alleen anders, indien verhuurder bij het verlenen van de in lid 1 bedoelde toestemming instandhouding van de door huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen verlangt.
5. Huurder machtigt verhuurder bij deze om al hetgeen in strijd met het bepaalde in lid 1 is uitgevoerd, na vergeefse aanmaning, voor rekening van huurder en zonder vergoeding van de door huurder gemaakte kosten, in de oorspronkelijke staat te brengen.

## **7. Onderhoud**

#### **Artikel 7.1 Onderhoud en instandhouding**

1. Al het onderhoud aan het gehuurde (inclusief de afscheidingen) komt voor rekening van huurder. Tot dit onderhoud behoren naast de kleine herstellingen als bedoeld in artikel 7:217 BW, in ieder geval het schoonhouden, diep houden en ophalen van sloten, alsmede het onderhoud van paden en oevervoorzieningen

die deel uitmaken van of direct grenzen aan het gehuurde. Dit onderhoud moet door en voor rekening van huurder worden uitgevoerd.

2. Indien huurder na aanmaning nalaat onderhoud of herstel te zijnen laste uit te voeren dan wel indien dit naar het oordeel van verhuurder op onoordeelkundige of slechte wijze is uitgevoerd, is verhuurder gerechtigd na sommatie en ingebrekestelling dit voor rekening en risico van huurder te verrichten of te doen verrichten. Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten. Verhuurder is gerechtigd een toeslag van 2% bij huurder in rekening te brengen over de kosten, verband houdende met de door verhuurder ingevolge dit artikel uit te voeren onderhouds-, of herstelwerkzaamheden, onverminderd het recht van verhuurder nakoming, schadevergoeding en/of ontbinding te vorderen. Artikel 6:92 lid 2 BW is niet van toepassing.
3. Huurder is verplicht verhuurder onmiddellijk op de hoogte te stellen indien schade aan het gehuurde dreigt of is ontstaan of indien huurder een gebrek aan het gehuurde of aan het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt constateert. Huurder is voorts verplicht naar vermogen alle noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming of beperking van schade aan het gehuurde, waaronder begrepen schade als gevolg van calamiteiten, regen, storm, vorst en sneeuw. Indien voornoemde maatregelen worden getroffen, meldt huurder dit terstond schriftelijk aan verhuurder. Uitsluitend de redelijke kosten die verband houden met de in dit lid bedoelde maatregelen komen voor rekening van de verhuurder, voor zover deze kosten tot het verhuurdersonderhoud behoren.
4. Indien huurder gebruik maakt van zijn bevoegdheid van artikel 7:206 lid 3 BW, zal hij verhuurder daarvan per aangetekende brief in kennis stellen onder gelijktijdige vermelding van een gespecificeerde opgave van de door huurder te verrichten werkzaamheden en de daarmee gemoeid zijnde kosten alsmede van de hinder die de werkzaamheden voor andere huurders van verhuurder en omwonenden meebrengt, met opgave van de maatregelen die huurder zal treffen om deze hinder tot een minimum te beperken. Huurder verplicht zich voorts de door hem zelf uit te voeren werkzaamheden adequaat en efficiënt op de kortst mogelijke termijn te voltooien.
5. Indien verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde onderhoud, herstel of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden op het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en het eventuele ongerief gedogen, zonder daarvoor schadevergoeding, vermindering van de betalingsverplichting dan wel ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden, tijdig overleg met huurder plegen. De uitvoering van deze werkzaamheden levert geen gebrek in de zin van de wet op.

## 8. Aansprakelijkheid, schade, verzuim

### Artikel 8.1 Aansprakelijkheid, schade

1. Huurder is aansprakelijk voor alle schade van welke aard dan ook alsmede alle verliezen aan het gehuurde toegebracht of overkomen, tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die hij tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten.
2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of zaken van huurder of van derden - en huurder heeft terzake geen recht op huurprijsvermindering - door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of ontstaan door het optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, van stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, van stagnatie in de leveringen en diensten van gas, water, elektriciteit, warmteventilatie of luchtbehandeling en andere stoornissen in het huurgenot, tenzij de schade het gevolg is van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde dan wel de schade het gevolg is van gebreken die verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende dan wel had behoren te kennen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden terzake.
3. Voor brandschade die met het gehuurde aan derden wordt toegebracht, is huurder aansprakelijk, tenzij huurder bewijst dat de brand niet door schuld van huurder alsmede de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, is veroorzaakt.

4. Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.
5. Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde, die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat huurder zijn onderhoudsverplichting(en) niet is nagekomen, tenzij sprake is van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder dan wel de schade die het gevolg is van een gebrek dat verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst kende dan wel behoorde te kennen.
6. Huurder is verplicht eigendommen van verhuurder, die tengevolge van de uitoefening van het huurrecht worden beschadigd, op zijn kosten op eerste aanschrijving binnen de daarbij bepaalde termijn ten genoegen van de verhuurder te herstellen. Indien huurder in gebreke blijft, is de verhuurder bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van huurder, zonder dat daartoe rechterlijke machtiging is vereist en onverminderd het recht van verhuurder om schadevergoeding en/of ontbinding te vorderen.

#### **Artikel 8.2 Hoofdelijke aansprakelijkheid**

1. Indien meerdere (natuurlijke of rechts-) personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één van de huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.
2. De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

#### **Artikel 8.3 In verzuim zijn / boetebeding**

1. Bij overschrijding van de betalingstermijn verbeurt huurder een boete van 1% van de verschuldigde huurprijs per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 75,- (zegge: vijfenzeventig euro), zulks onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de wettelijke rente, alsmede onverminderd het recht van verhuurder nakoming, schadevergoeding en/of ontbinding te vorderen. Artikel 6:92 lid 2 BW is niet van toepassing.
2. Ook indien huurder toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van één of meerdere van zijn uit hoofde van deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, is hij in verzuim zonder dat daartoe ingebrekestelling nodig is.

#### **Artikel 8.4 (Niet) nakoming**

Indien huurder één van de bepalingen van de huurovereenkomst niet of niet behoorlijk nakomt, heeft verhuurder de bevoegdheid zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst hetgeen in strijd met deze huurovereenkomst is verricht of nagelaten, op kosten van de huurder weg te nemen of te verrichten, dan wel de daartoe nodige werkzaamheden door derden te laten uitvoeren, onverminderd het recht van verhuurder ontbinding en/of schadevergoeding te vorderen.

### **9. Beëindiging, opzegging, oplevering**

#### **Artikel 9.1 Oplevering bij einde huur of gebruik**

1. Bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde dient huurder het gehuurde geheel ontruimd aan verhuurder op te leveren in de staat die verhuurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken, behoudens hetgeen als gevolg van normale slijtage en/of veroudering van het gehuurde teniet is gegaan of beschadigd. Indien over de staat van het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst discussie ontstaat, wordt huurder verondersteld het gehuurde in goede staat en zonder gebreken te hebben ontvangen.
2. Huurder heeft geen aanspraak op vergoeding voor door, dan wel ten laste van, hem aan het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen.

3. Verhuurder heeft het recht alle roerende zaken die zich na het ontruimen door huurder nog op het gehuurde bevinden op kosten van de huurder te verwijderen. Indien de roerende zaken niet door huurder worden verwijderd, vervallen deze aan verhuurder zonder dat verhuurder tot enige (kosten)vergoeding gehouden is. Het optreden van verhuurder in zodanig geval geschiedt met goedkeuring van huurder en geldt tussen partijen als niet in strijd met artikel 138 Wetboek van Strafrecht.
4. Indien huurder het gebruik van het gehuurde voor het einde van de huurovereenkomst heeft beëindigd, is verhuurder gerechtigd zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat huurder enig recht op schadevergoeding heeft.
5. Indien huurder na het einde van de huurovereenkomst in het bezit is gebleven van het gehuurde, ontstaat in afwijking van het bepaalde in artikel 7:230 BW geen nieuwe huurovereenkomst.
6. Huurder zal bij beëindiging van de huurovereenkomst jegens verhuurder geen enkele aanspraak op vergoeding en/of schadeloosstelling van welke aard ook kunnen doen gelden. Huurder zal tegenover verhuurder geen rechten kunnen doen gelden op een vervangend perceel.

## 10. Slotbepalingen

### Artikel 10.1 Op- en aanzeggingen

Op- en/of aanzeggingen ingevolge deze overeenkomst dienen te geschieden bij aangetekende brief dan wel bij deurwaardersexploot.

### Artikel 10.2 (Buiten)gerechtelijke kosten

In alle gevallen waarin verhuurder een ingebrekestelling of een exploot aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte – met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten – aan verhuurder te voldoen.

### Artikel 10.3 Gevolgen nietigheid of vernietigbaarheid

Indien een deel van de huurovereenkomst nietig of vernietigbaar is, laat dit op grond van artikel 3:41 BW de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst onverlet.

### Artikel 10.4 Aanduiding

Deze Algemene Voorwaarden kunnen worden aangehaald als 'Algemene Voorwaarden Huur Onbebouwde Grond Staatsbosbeheer'.

**Bijlage: Kaart van het gehuurde**



## **Bijlage 4 behorend bij document 9**

Hekwerk-erfgrens Oud Valkeveen zw-w

## Legenda

- Nummers punten
- HS9098xt01\_Erfgrens\_Oudvalkeveen\_17-04-2019-point
- HS9098xt01\_Erfgrens\_Oudvalkeveen\_17-04-2019-line
- SBB VG - Zakelijk recht (uit CMSi)



## **Bijlage 5 behorend bij document 9**

Huurovereenkomst strand Oud Valkeveen 1988

De bijlage van dit document is reeds openbaar in Z21-2259. Te vinden in bijlage 1 behorend bij document 11.

1987 168/212

D I E N S T   D E R   D O M E I N E N

Inspectie : Haarlem

Agenda nr. : 87/0945

PB/GG.4.

Bestemmingscode: 660

Registratienummer:  
(bij correspondentie of  
betaling s.v.p. neven-  
staande nummers ver-  
melden)

Beh.eenh.	Jaar	Nummer
23	02	1272

Materieel beheerder: 08

Doorbet.aan derden:

Code	Bedrag

Objectenaanduiding:

Loc.code	Kad.gem.	Volgno.
04	0681	0001

A K T E   V A N   V E R H U R I N G   V A N   G R O N D E N

De ondergetekenden:

1. **10.2.e. Wob** [redacted] hoofdinspecteur der domeinen te Haarlem,  
handelende namens de Staat der Nederlanden, hierna te noemen de Staat,
2. **10.2.e. Wob** [redacted] directrices van de  
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Recreatie Oud Valkeveen  
B.V." te Naarden en als zodanig deze besloten vennootschap rechtsgeldig verte-  
genwoordigende krachtens artikel 8 der statuten,

hierna te noemen de huurder,

gelet op de publiekrechtelijke vergunning, tot wederopzegging aan de huurder  
verleend bij beschikking van de hoofdingenieur-directeur van de rijkswater-  
staat in de directie Zuiderzeewerken te Lelystad van 16 augustus 1982, nr. RFR  
9644,

KOMEN OVEREEN:

De Staat verhuurt aan de huurder, die in huur aanvaardt:  
een oppervlakte drooggevallen grond langs de kust van het Gooimeer te Naarden,  
lang ongeveer 180 meter en groot ongeveer 1.92.00 ha, gelegen ten noorden van  
de uitspanning "Oud Valkeveen", kadastraal bekend als gedeelten van de perce-  
len gemeente Naarden, sectie B, nummers 1214 en 1475, zoals deze oppervlakte  
met een gele, oranje en groene kleur is aangegeven op de aan deze akte gehech-  
te door partijen gewaarmerkte tekening.

De verhuuring geschiedt voor de tijd van één jaar,  
ingaaude 1 januari 1988 en eindigende 31 december 1988, met dien verstande dat  
zij telkens weer een jaar voortduurt indien niet tenminste drie maanden voor  
het einde van de huurtermijn opzegging door de Staat of de huurder zal zijn  
gedaan.

\* B 1214 1475 Ver Nummerd B 1538 gnd.

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** donderdag 11 maart 2021 15:41  
**Aan:** Tienkamp, Riena; 10.2.e.  
**Onderwerp:** FW: Reactie op jouw voorstel voor oplossing knelpunten  
**Bijlagen:** image001.png; image002.png; image003.png; image004.png; image005.jpg

Verzonden vanaf mijn Galaxy

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: 10.2.e. Wob @nedstede.com>  
Datum: 11-03-2021 15:35 (GMT+01:00)  
Aan: 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl>  
Cc: 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl>, "Tienkamp, Riena" 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl>, 10.2. @fortadvocaten.nl>  
Onderwerp: Re: Reactie op jouw voorstel voor oplossing knelpunten

10.2.e. heb vergunning voor een attractie in die hoek we hebben altijd gedacht dat het van ons is.

Als dat nu een probleem wordt dan blokkeer je mijn leukste attractie die inmiddels is besteld. De kosten van die attractie bedragen meer dan 10.2.g. Wob en wordt op dit moment speciaal gebouwd. Is dit een 1 tweetje met de gemeente gooise meren ?

Alvorens ver te gaan of niet verneem ik graag want als dit het standpunt is dan heb ik een probleem want die attractie is besteld betaald en wordt gebouwd.

10.2.e. Wob

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

Op 11 mrt. 2021 om 14:52 heeft 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Hallo 10.2.e.

Ik heb overleg gehad met Riena Tienkamp en 10.2.e. Wob Naar aanleiding daarvan bericht ik je als volgt.

1. De hoek die al sedert 1988 in gebruik is speelpark

Voor wat betreft de hoek die al sedert 1988 in gebruik is bij het Speelpark is Staatsbosbeheer bereid die mee te nemen in de uitgifte erfpacht tot aan het hekwerk. Een opstalrecht voor attracties voor die hoek is echter niet mogelijk, gelet op de bestemming van die hoek nl. bos, en de begrenzing binnen het NNN en de gedeeltelijke aanwijzing als Natura 2000 gebied. Voor zover Staatsbosbeheer bekend, bevindt zich op dit moment in die hoek ook geen attractie. Ik wijs je in dit verband ten overvloede nog op de brief van de Gemeente Gooise meren van februari jl. waarin hier ook vragen over zijn gesteld.

2. De tekening van het te ruilen toekomstige parkeerterrein komt niet overeen met het bestemmingsvlak in het nieuwe bestemmingsplan

Het bestemmingsvlak dat in het nieuwe bestemmingsplan is aangeduid voor het realiseren van een parkeervoorziening heeft een aanmerkelijk groter oppervlak dan de grond die in de ruil betrokken is. Het is een zoekgebied dat publiekrechtelijk groter is ingetekend dan privaatrechtelijk wordt ingevuld. Wij ruilen 1.11.65 hectare kadastrale maat in een verhouding van 1:1., terwijl het oppervlak van de bestemmingsvlek bijna 2 hectare bedraagt. Staatsbosbeheer ruilt niet meer grond dan thans afgesproken is. De exacte grenzen zullen in het kader van de levering en de daartoe benodigde splitsing van de kadastrale percelen ter plaatse worden aangewezen. Hierbij wordt zoals in 2019 tijdens de wandeling op 7 maart aangegeven rekening worden gehouden met de natuurlijke grenzen in het bos zoals natuurlijke hoogtes en laagtes in het terrein.

3. De kap van alle dode bomen

Wat wordt bedoeld met de kap van alle dode bomen? De dode bomen die op het te ruilen deel van het bos staan, of alle dode bomen in het gehele bos? Staatsbosbeheer kapt de dode bomen die op het te ruilen deel van het bos, de 1.11.65 hectare staan, niet, omdat deze bomen geen directe risico's opleveren. De meeste dode essen staan ook niet op dit deel maar op het deel dat eigendom blijft van Staatsbosbeheer. De kap voor de essentaksterfte pakt Staatsbosbeheer planmatig aan en is voor het resterende deel van het bos dat eigendom blijft van Staatsbosbeheer nog niet voorzien.

Met vriendelijke groet,

**10.2.e. Wob**

Jurist

**Staatsbosbeheer**

Bezoekadres: Overschieeweg 310, Schiedam

Postadres: Postbus 2 | 3800 AA AMERSFOORT

GSM: **10.2.e. Wob**

[@staatsbosbeheer.nl](mailto: @staatsbosbeheer.nl) | [www.staatsbosbeheer.nl](http://www.staatsbosbeheer.nl)

<image001.png>

[@staatsbosbeheer](https://twitter.com/staatsbosbeheer) |

<image002.png>

[facebook.com/staatsbosbeheer](https://facebook.com/staatsbosbeheer) |

<image003.png>

[staatsbosbeheer1](https://www.staatsbosbeheer1.nl) |

<image004.png>

[staatsbosbeheer](https://www.staatsbosbeheer.nl)

<image005.jpg>Magische momenten: **Het zit in onze natuur.**

Disclaimer [Nederlands](#) [English](#)

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** donderdag 11 maart 2021 16:09  
**Aan:** 10.2.e.; Tienkamp, Riena  
**Onderwerp:** FW: Reactie op jouw voorstel voor oplossing knelpunten  
**Bijlagen:** image001.png; image002.png; image003.png; image004.png; image005.jpg

Verzonden vanaf mijn Galaxy

----- Oorspronkelijk bericht -----

**Van:** 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@nedstede.com>  
**Datum:** 11-03-2021 15:46 (GMT+01:00)  
**Aan:** "10.2.e. Wob" <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>  
**Onderwerp:** Re: Reactie op jouw voorstel voor oplossing knelpunten

10.2. even tussen ons het lijkt erop dat we het allemaal maar moeten vergeten. Het is een speeltuin en het is lastig te komen tot afronding als er allerhande politieke belangen spelen die leiden tot standpunten. Ben nu twee jaar bezig en ik heb wr geen zin meer in als het allemaal zo moet. Het is maar een hobby.

Dat stuk bos is al vanaf 1988 in gebruik en omhekt.

Het parkeerterrein wat ik koop moet volledig gebruikt kunnen worden als parkeerterrein en niet 25 procent niet omdat dit niet valt in de bestemming omdat iemand niet heeft opgelet. Ik betaal namelijk wel een 100 procent parkeerterrein.

Dode bomen van het over te dragen perceel kunnen toch gewoon worden verwijderd anders kunnen we straks helemaal niet parkeren dat snap je toch wel. Ik ga echt geen parkeerterrein kopen als ik zelf de bomen moet rooien en een herplant plicht krijg. Dat moet SBB regelen als ze de prijs van een parkeerterrein wil ophalen. Logisch toch.

10.2.e. Wob

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

Zelfde mailwisseling: 11 maart 2021 - 14:52 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** donderdag 11 maart 2021 12:29  
**Aan:** 10.2.e.  
**Onderwerp:** FW: Zierer Force in bos gebied.  
**Bijlagen:** Geoweb Atlas Standaard - Internet Explorer

De bijlage van dit document is reeds openbaar in Z21-2259 in document 72.

Hallo 10.2.

Deze zaak was dus ook al lang bekend bij de gemeente Gooise Meren! Ik heb deze mail destijds ook ter info doorgestuurd naar de advocate van Oud Valkeveen!

Hartelijke groet,

10.2.e.

Mailwisseling reeds openbaar in Z19-7067 - 10 september 2019 - 17:24 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** dinsdag 16 maart 2021 14:55  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]

10.2.e.

Ik heb niets meer gehoord. Ik ga ervan uit dat jullie dus niet meewerken aan een opstalrecht voor alles wat publiek is toegestaan.

Daarmee wordt dit stuk grond de inzet van een procedure.

Het kost me allemaal veel te veel tijd en ik denk dat we het allemaal maar bij het oude moeten laten. Dat parkeerterrein kan me inmiddels gestolen worden. Over 8 jaar zie ik het wel weer.

10.2.e. Wob [redacted]

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** dinsdag 16 maart 2021 14:59  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** RE:

Hallo 10.2.e., wel een erg voorbarige conclusie. Ik heb afgelopen vrijdag contact gehad met 10.2. die mij een nadere toelichting gaf op jouw voorstel. Ik heb hier aankomende donderdag overleg over waarna ik je kan berichten.

Met vriendelijke groet,  
10.2.e. Wob Staatsbosbeheer

Verzonden vanaf mijn Galaxy

Zelfde mailwisseling: 16 maart 2021 - 14:55 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** dinsdag 16 maart 2021 15:04  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** RE:

Hallo 10.2.e.,

Nog even in aanvulling op mijn eerdere reactie. Uit het gesprek dat ik met 10.2.e heb gehad en ook uit onze eerdere reactie blijkt niet dat Staatsbosbeheer niet bereid zou zijn tot het verstrekken van een opstalrecht voor alles wat publiekrechtelijk is toegestaan. Sterker nog, dat was nu juist het punt van onze reactie!

Met vriendelijke groet 10.2.e. Wob

Verzonden vanaf mijn Galaxy

Zelfde mailwisseling: 16 maart 2021 - 14:55 uur

**10.2.e. Wob**

**Van:** **10.2.e. Wob**  
**Verzonden:** woensdag 17 maart 2021 21:50  
**Aan:** Tienkamp, Riena; **10.2.e.**  
**Onderwerp:** FW: Reactie op jouw voorstel voor oplossing knelpunten  
**Bijlagen:** Re: Reactie op jouw voorstel voor oplossing knelpunten; Re: Reactie op jouw voorstel voor oplossing knelpunten; Naamloos; RE;; RE;; Oud Valkeveen

**Urgentie:** Hoog

Hallo Riena en **10.2.**

Donderdag 11 maart zond ik onderstaande reactie in de richting van **10.2.e. Wob**. Ik ontving daar diezelfde dag nog een tweetal reacties op van de zijde van **10.2.e. Wob** (Reactie op jouw voorstel voor oplossing knelpunten). Op vrijdag 12 maart belde **10.2.e. Wob** mij op met een nadere reactie/verduidelijking ten aanzien van de gesignaleerde knelpunten:

Ad 1 De hoek die al sedert 1988 in gebruik is speelpark

Gevraagd wordt nu of Staatsbosbeheer, naast de reeds getoonde bereidheid om dit perceel mee te nemen in de uitgifte erfpacht tot aan het hekwerk, ook bereid is medewerking te verlenen aan vestiging van een opstalrecht "voor zover publiekrechtelijk mogelijk".

Tegen vestiging van een opstalrecht voor dit perceel op basis van deze formulering kan mijn inziens geen bezwaar bestaan. De van kracht zijnde publiekrechtelijke beperkingen worden daarmee niet door Staatsbosbeheer opzij gezet of genegeerd. Dit is niet strijdig met hetgeen Staatsbosbeheer eerder ten aanzien van dit perceel heeft verklaard.

2. De tekening van het te ruilen toekomstige parkeerterrein komt niet overeen met het bestemmingsvlak in het nieuwe bestemmingsplan

Met de opmerkingen ten aanzien van de te ruilen grond in het bos en het bestemmingsvlak, moeten de opmerkingen van **10.2.e. Wob** zo begrepen worden, dat Staatsbosbeheer gevraagd wordt medewerking te willen verlenen, zodat de te ruilen grond ook in het bestemmingsvlak past.

Ook dit lijkt mij niet een onmogelijkheid. Er kan gezien worden wat mogelijk is.

3. De kap van alle dode bomen

Ook dit knelpunt is verduidelijkt. Waar het om lijkt te gaan is niet zozeer de kap van de bomen voor de parkeerplaats, maar de compensatie aanplant. **10.2.e. Wob** vindt dat hij **11.1. Wob**

**11.1. Wob**

Ik heb **10.2.e. Wob** laten weten dat de kosten van de verplichte compensatie-aanplant het toegangsbewijs vormen voor gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid. Pas daarna komen de kosten aan de orde voor de parkeerplaats zelf. Ik heb laten weten dat ik niet zie waarom Staatsbosbeheer die kosten voor zijn rekening zou moeten nemen.

Ik heb **10.2.e. Wob** laten weten een en ander deze week met jullie te zullen bespreken. Op dinsdag 16 maart jl. ontving ik echter een emailbericht (Naamloos) van **10.2.e. Wob**. Ik heb hierop twee reacties per email verstuurd, waarvoor de inhoud voor zich spreekt. Daarnaast heb ik ook de voicemail van **10.2.e. Wob** ingesproken. Klaarblijkelijk beviel mijn boodschap **10.2.e. Wob** niet en ontving ik een laatste e-mail van hem (oud Valkeveen).

Ik overleg morgen, donderdag 18 maart graag nog even met jullie over een reactie naar **10.2.e. Wob**.

Hartelijke groet,

Zelfde mailwisseling: 11 maart 2021 - 14:52 uur

# **Bijlage 6 behorend bij document 16**

Oud Valkeveen

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** dinsdag 16 maart 2021 16:40  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]; Tienkamp, Riena  
**CC:** 10.2.e. [redacted]@fortadvocaten.nl  
**Onderwerp:** Oud Valkeveen  
**Bijlagen:** AUDIO-2021-03-16-16-36-26.m4a

10.2.e,

Ik heb het geluidsbericht in de bijlage afgeluisterd.

Je hebt het hartstikke druk. Jij denkt dat ik niks te doen heb en het leuk vind om twee jaar achter jouw aan te wandelen.

Ik ben klaar met het dossier ik doe er niks meer mee ik zie het allemaal wel. Ik maar er geen tijd en geen kosten meer voor. Na twee jaar is het mooi geweest.

10.2.e. Wob

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e.  
**Verzonden:** donderdag 18 maart 2021 09:25  
**Aan:** 10.2.e. Wob ; Tienkamp, Riena  
**Onderwerp:** AMBTELIJKE OPINIE

Goedemorgen,

Ik zal zometeen een teamvergadering aanmaken voor 12.00 uur. Hier alvast even mijn reacties op punten.

1. medewerking te verlenen aan vestiging van een opstalrecht “voor zover *publiekrechtelijk mogelijk*”.

In de overeenkomst staat dat er geen opstallen, bouwwerken attracties bij mogen komen op het strand en de ligweide. Als je dat doortrekt naar deze NNN locatie past het niet dat je deze zinsnede opneemt. Als het in erfpacht erbij komt omdat er mogelijk gezien bevrijdende verjaring en voorkomen van rechtzaken niet aan valt te ontkomen, kan hier niets geplaatst worden. Een opstalrecht voor deze locatie heeft niet veel zin, dus mijn advies

11.1. Wob

11.1. Wob

2. Ik heb de (ongeveer, sorry iets te groot getekend) 1:1 ruil hieronder ingetekend. Gebaseerd op het meten van 10.2.e. Wob in zomer 2019 waaruit dit vlak is gekomen waar 10.2.e. Wob begin dit jaar akkoord zijn gegaan en heeft gediend als basis voor de taxatie. Zoals gezegd “er is ruimte om iets te schuiven, als is het eigenlijk miniem” omdat het vlak eigenlijk al goed is ingetekend.



3. Het is al heel wat dat er NNN en bos wordt opgeofferd voor de realisatie van een parkeerterrein. Als het parkeerterrein is gerealiseerd heeft het een getaxeerde waarde van ongeveer **10.2.** om daar te komen moet hij ruim **10.2.** investeren. Het verschil betaalt hij uiteindelijk aan ons voor ruwe bouwgrond parkeerterrein. De verloren gegane NNN en bomen daarop moeten worden gecompenseerd, de kosten zijn voor de initiatiefnemer van het parkeerterrein, Speelpark Oud Valkeveen.

Tot 12.00 uur.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Rentmeester **R**NVR

Staatsbosbeheer

# 17 (3/3)

Team Advies & Projecten Noord-Holland | Naritaweg 221 Amsterdam Sloterdijk | 1043 CB |  
Postbus 2 | 3800 AA Amersfoort | 10.2.e. Wob | [@staatsbosbeheer.nl](mailto: @staatsbosbeheer.nl) |  
[www.staatsbosbeheer.nl](http://www.staatsbosbeheer.nl)

*Lid van de Ondernemingsraad*

[@twitter](https://twitter.com/staatsbosbeheer) | [facebook.com/staatsbosbeheer](https://facebook.com/staatsbosbeheer) | [staatsbosbeheer1](https://www.youtube.com/channel/UC...)

*Aanwezig op maandag t/m donderdag en vrijdagochtend*



Magische momenten: **Het zit in onze natuur.**

Zelfde mailwisseling: 17 maart 2021 - 21:50 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** donderdag 18 maart 2021 17:55  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** Erfpachtovereenkomst

**Urgentie:** Hoog

Hallo 10.2.e.

Kunnen wij nog contact hebben? Ik verneem graag of een reactie aan 10.2.e. Wob nog zin heeft met het oog op zijn laatste mailbericht aan Staatsbosbeheer.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob  
Jurist

### Staatsbosbeheer

Bezoekadres: Overschieseweg 310, Schiedam  
Postadres: Postbus 2 | 3800 AA AMERSFOORT

GSM: 10.2.e. Wob

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | [www.staatsbosbeheer.nl](http://www.staatsbosbeheer.nl)

[@staatsbosbeheer](https://twitter.com/staatsbosbeheer) | [facebook.com/staatsbosbeheer](https://www.facebook.com/staatsbosbeheer) | [staatsbosbeheer1](https://www.youtube.com/channel/UC...) | [staatsbosbeheer](https://www.instagram.com/staatsbosbeheer)



Magische momenten: **Het zit in onze natuur.**

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** vrijdag 19 maart 2021 19:28  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**CC:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**Onderwerp:** Erfpacht en grondruil.

Beste 10.2.e

10.2. belde mij zojuist. 10.2. ik wil best een deal doen maar ik wil er geen tijd meer aanbesteden althans ik wil dan graag dat we met 2 weken klaar zijn met de overeenkomsten.

Als SBB akkoord is met :

- Erfpacht hoek om niet aansluitend bij erfpacht strand prima. Opstalrecht in lijn met publiekrechtelijke mogelijkheden.
- Te ruilen stuk grond valt in ieder geval geheel in bestemmingsgebied parkeren.
- Verwijderen dode essen zie foto die ik vanmiddag zelf maakte van bord entree bos wat overgedragen wordt.
- Geen markttoetsing huur strand want dat gaat enkel leiden tot elke 5 jaar dezelfde discussie en dat is draagt het strand bij aan omzet verhoging.
- Hekken blijven staan waar ze staan en we regelen dat we elkaars kadastrale erfgrenzen respecteren.

Je kan lezen wat er staat “ staatsbosbeheer zal de dode essen verwijderen “ , laat ze dat dan ook doen. Ik wil geen gevaarlijke situatie aankopen met allerlei mogelijke claims.

Nog een praktisch punt en dat is toegang en uitgang naar het bos. Wij zouden graag via het bestaande pad waar toch al auto's rijden via de plek van het bord erop rijden en einde perceel ( zelfde pad ) er weer uit. Dat mag ook geen probleem zijn omdat we ook aan dat pad ietsje verder een overloopparkerterrein van de gemeente hebben. We kunnen die beiden afsluiten en enkel openen als alle terreinen vol zijn dat lijkt ons het meest praktisch.

@ 10.2.e. [redacted] teken jij even de toegang en uitgang in.

Als bovenstaande akkoord is dan zal ik 10.2. vragen met jouw de laatste puntjes op de i te zetten en af te wikkelen.



## Pad afgesloten i.v.m. gevaarlijke situatie

### Tijdelijke afsluiting

Door de essentaksterfte zijn de essen in het bos in een erg slechte staat. In verband met uw veiligheid zijn wij genoodzaakt het pad tijdelijk af te sluiten.

Vragen of opmerkingen:

### Oplossing

Staatsbosbeheer zal de dode essen verwijderen zodat u weer veilig kunt wandelen. Excuses voor het ongemak.

[kannemerland@staatsbosbeheer.nl](mailto:kannemerland@staatsbosbeheer.nl)

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob



T: +31 20 10.2.e. Gustav Mahlerlaan 999  
F: +31 20 670 29 10 1082 MK Amsterdam

**Please consider the environment before printing this e-mail.**

This e-mail message is intended exclusively for the addressee. If the e-mail was sent to you by mistake, we request you to destroy the e-mail and neither to use the contents or disclose them in any manner to third parties. We also request you to inform us by (r)e-mail concerning the receipt of the e-mail message or contact us by telephone 00 31 (0)20 670 26 06. The e-mail message may contain confidential information. You are liable for abuse of this information. Sender accepts no liability for any damage resulting from the use and/or acceptance of the content of this e-mail. Always scan attachments before opening them.

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e.  
**Verzonden:** vrijdag 19 maart 2021 14:34  
**Aan:** Tienkamp, Riena; 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** FW: Brief verlenging prijstoets Naarden  
**Bijlagen:** 92fa87ad-eeae-48cd-a68e-52b16d448218 (1).pdf

Goedemiddag Riena en 10.2.e

Goed bericht, RVB heeft ons toestemming gegeven 1.11.65 hectare aan Oud Valkeveen te verkopen.

De goedkeuring is een jaar geldig dus tot 18 maart 2022.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob



## Staatsbosbeheer

Team Advies & Projecten Noord-Holland | Naritaweg 221 Amsterdam Sloterdijk | 1043 CB |  
Postbus 2 | 3800 AA Amersfoort | 10.2.e. Wob | [10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl) |  
[www.staatsbosbeheer.nl](http://www.staatsbosbeheer.nl)

*Lid van de Ondernemingsraad*

[@twitter](#) | [facebook.com/staatsbosbeheer](https://www.facebook.com/staatsbosbeheer) | [staatsbosbeheer1](#)

*Aanwezig op maandag t/m donderdag en vrijdagochtend*



Magische momenten: **Het zit in onze natuur.**

---

**Van:** 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@Rijksoverheid.nl>

**Verzonden:** vrijdag 19 maart 2021 11:25

**Aan:** 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl>; SBB GG Secretariaat <ggsecretariaat@staatsbosbeheer.nl>

**CC:** 10.2.e. Wob <10.2.e. Wob@rijksoverheid.nl>

**Onderwerp:** Brief verlenging prijstoets Naarden

2980785-4135514

Geachte heer 10.2.e.

Bijgevoegd de uitgaande brief van de verlenging prijstoets Naarden.

Ik vertrouw erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

medewerker Vastgoed en Infrastructuur

.....  
**Afdeling Verkoop en Gebiedsprojecten**

**Directie Transacties en Projecten**

**Rijksvastgoedbedrijf**

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Brinkstraat 4 | 9401 HZ | Assen

Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

.....  
M 06 10.2.e.

Wob [@Rijksoverheid.nl](mailto:Wob@Rijksoverheid.nl)

<http://www.rijksvastgoedbedrijf.nl>

<https://www.facebook.com/rijksvastgoedbedrijf>

aanwezig: maandag, dinsdag, donderdagmorgen, vrijdag

***Het Rijksvastgoedbedrijf zet vastgoed in voor de realisatie van rijksoverheidsdoelen, in samenwerking met, en met oog voor de omgeving.***

---

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

# **Bijlage 1 behorend bij document 20**

Brief verlenging prijstoets Naarden



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16169 2500 BD Den Haag

Staatsbosbeheer  
afdeling Grondzaken  
T.a.v. 10.2.e.  
Postbus 2  
3800 AA AMERSFOORT

**Rijksvastgoedbedrijf**

Directie Transacties &  
Projecten  
Afdeling Verkoop

Brinkstraat 4  
9401 HZ Assen  
Postbus 16169  
2500 BD Den Haag  
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

**Contactpersoon**

10.2.e.  
M 06-10.2.e.  
Wob@Rijksoverheid.nl

Datum 18 maart 2021  
Betreft instemming verlenging verkoop

**BTW nummer**

NL8563.05.765.B.01

**KVK nummer**

65890604

**IBAN**

NL34INGB0705002683

**BIC**

**Ons documentnummer**

4135514

**Ons zaaknummer**

2980785

**Uw kenmerk**

7-1-2021

**Aantal bijlagen**

geen

Geachte heer 10.2.e.

Naar aanleiding van uw verzoek per email d.d. 7 januari 2021 en in vervolg op mijn brieven van 4 februari 2019 en de aanvullende toestemming van 29 mei 2019, deel ik u mee dat mijn dienst in kan stemmen met de verlenging van de goedkeuring tot verkoop van de gedeeltelijke percelen, kadastraal bekend gemeente Naarden, sectie B, nummers 1485 en 1496, totaal groot ca. 1.11.65 ha., voor de prijs van € 10.2.b. jo.

Voorts deel ik u mee, dat bovengenoemde goedkeuring tot één jaar na dagtekening van deze brief geldig is, daarna vervalt deze instemming. Mocht u na afloop van deze termijn tot notariële levering overgaan dan dient u een nieuw verzoek voor een prijstoets bij het Rijksvastgoedbedrijf in te dienen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Namens de Staat der Nederlanden,  
de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

10.2.e. Wob

Sectiehoofd Verkoop

10.2.e. Wob

---

**Van:** Tienkamp, Riena  
**Verzonden:** zondag 21 maart 2021 11:11  
**Aan:** 10.2.e. Wob ; 10.2.e. [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Erfpacht en grondruil.

Dag 10.2. en 10.2.

Ook ik wil graag z.s.m. tot een overeenstemming komen. Deze deal kost (ook) ons heel veel tijd en levert vooralsnog niks op.

Als 10.2.e. Wob snel tot overeenstemming wil komen, is het niet handig om voortdurend weer aanvullende eisen te stellen. In plaats van drie bespreekpunten, zijn het er nu vijf.

- Volgens mij zijn we het over de eerste twee punten eens. Waarbij ik niet weet wat er met de erfpachtcanon gebeurt in het uitzonderlijke geval dat er wel een attractie geplaatst zou mogen worden op de extra erfpacht hoek. Maar daar heeft 10.2 vast een antwoord op.
- Wat betreft de dode essen zijn we volgens mij duidelijk geweest. Wij gaan de Essen niet voor de ruil verwijderen. Als wij, passend in onze planning, de dode Essen in het ons resterend gebied gaan verwijderen, dan zijn wij bereid om tegen betaling de Essen op de te ruilen toekomstige p-plaats mee te nemen. Naar verwachting is dit najaar (okt-nov) **de planning** voor de resterende acties in het kader van de Essentaksterfte in Noord-Holland bekend.
- Weet niet precies wat bedoeld wordt met markttoetsing huur strand. Maar waarschijnlijk wordt de 10-jaarlijkse herziening van de erfpachtcanon bedoeld. Dit is bij mijn weten een standaardvoorwaarde in onze erfpachtsystematiek, maar dat weet 10.2. veel beter dan ik.
- De huidige hekken mogen blijven staan. Wij vragen om een omheining (hek o.i.d.) om de nieuwe P-plaats af te scheiden van ons bos. De ervaring met de erfpachthoek bij het strand laat zien dat het respecteren van de kadastrale erfpachtgrenzen geen vanzelfsprekendheid is. Daarnaast is deze afscheiding nodig om te voorkomen dat de bezoekers van het park het bos in lopen en de achterliggende dassenburcht verstoren.

@10.2. kun jij mijn vragen beantwoorden.

En wellicht is het handig dat ik nu een mail naar 10.2.e. Wob stuur om aan te geven dat wij ook snel tot een overeenkomst willen komen en dat een aantal van zijn punten niet onderhandelbaar zijn.

met vriendelijke groet,

*Riena Tienkamp*  
*hoofd Staatsbosbeheer Noord-Holland*

mobiel 10.2.e. [redacted]  
e-mail 10.2.e. [redacted] @Staatsbosbeheer.nl

Locatie : Naritaweg 221 | 1043 CB | Amsterdam



Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort  
Postbus 2 | 3800 AA | Amersfoort

# 21 (2/2)

---

**Van:** 10.2.e. Wob

**Verzonden:** vrijdag 19 maart 2021 20:41

**Aan:** Tienkamp, Riena <10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>; 10.2.e. Wob <10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>

**Onderwerp:** FW: Erfpacht en grondruil.

Hallo Riena en 10.2.

Van Dubai naar Texel en door naar jullie.....

Hartelijke groet,

10.2.e

Zelfde mailwisseling: 19 maart 2021 - 19:28 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** maandag 22 maart 2021 15:37  
**Aan:** 10.2.e. ; Tienkamp, Riena  
**Onderwerp:** FW: Erfpacht en grondruil.  
**Bijlagen:** Parkeren Oost in bos.jpg

TKN

---

**Van:** 10.2.e. Wob @vechtsebanen.nl]  
**Verzonden:** maandag 22 maart 2021 09:24  
**Aan:** 10.2.e. Wob @nedstede.com>; 10.2.e. Wob <10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>  
**CC:** 10.2.e. Wob @fortadvocaten.nl>  
**Onderwerp:** RE: Erfpacht en grondruil.

Beste 10.2.

In de bijlage een plaatje van het zoekvlak dat in het bestemmingsplan is opgenomen van het bosperceel met daarop de bedoelde in- en uitgang. Ik neem aan dat de heer 10.2.e. dit bedoeld.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Speelpark Oud Valkeveen.  
Oud Huizerweg 2, 1411 GZ Naarden  
Telefoon: +31(0)35-10.2.e.  
Web: [www.oudvalkeveen.nl](http://www.oudvalkeveen.nl)

Zelfde mailwisseling: 19 maart 2021 - 19:28 uur

# **Bijlage 1 behorend bij document 22**

Parkeren Oost in bos



10.2.e. Wob

**Van:** 10.2.e.  
**Verzonden:** maandag 22 maart 2021 08:26  
**Aan:** Tienkamp, Riena; 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** RE: Erfpacht en grondruil.

Goedemorgen Riena en 10.2.,

Ik heb het met Riena eens dat we nu snel moeten afronden, het moment is ook daar met de toestemming RVB. Maar... dan moeten er niet steeds zoals Riena zegt vanuit zijn kant geregeld nieuwe dingen bijkomen.

Volgens mij vraagt hij nog steeds om de parkeerplaats ter grootte van de 1,9 hectare (tweede bullet) Dan is het geen 1:1 ruil meer, want dan krijgt hij 0,8 hectare bos extra dan dat wij Natura 2000 grond krijgen. Dus dat lijkt mij nog een flink verschil van mening.

Hierbij het antwoord op de vragen zoals Riena heeft gesteld. De eerste bullet van Riena's vragen hangt samen met de derde bullet.

Om de 10 jaar wordt de hoogte van de canon herzien, het canonpercentage staat vast. De grondwaarde van de erfpachtzaak wordt bepaald waarbij a.d.h.v een taxatie wordt gekeken of die gewijzigd is t.o.v. heden. Als het gebruik en de "verdienmogelijkheden" gelijk zijn gebleven is te verwachten dat de grondwaarde vergelijkbaar blijft. Als er een wijziging heeft plaatsgevonden, bijvoorbeeld in het uitzonderlijke geval dat er toch een attractie in het bos (binnen de hekken op perceel Naarden B 1495 ged.) dan kan dat consequenties hebben voor de grondwaarde en dus de canon.

Oftewel de canon blijft waarschijnlijk gelijk als er niets wijzigt cq als er niet wordt uitgebreid, als er iets gaat wijzigen cq. er komen nieuwe attracties bij (of bestaande zaken worden flink uitgebreid) dan leidt dit tot een mogelijk hogere grondwaarde en dus hogere canon (canonpercentage hebben we voor 30 jaar vastgezet)

En ja, het is een standaard bepaling in onze erfpachtsystematiek dat om de 10 jaar de canon wordt herzien.

Ik hoop dat het duidelijk is, zo niet dan hoor ik het graag.

Werk ze verder.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob



#### Staatsbosbeheer

Team Advies & Projecten Noord-Holland | Naritaweg 221 Amsterdam Sloterdijk | 1043 CB |  
 Postbus 2 | 3800 AA Amersfoort | 10.2.e. Wob | [@staatsbosbeheer.nl](https://www.staatsbosbeheer.nl) |  
[www.staatsbosbeheer.nl](https://www.staatsbosbeheer.nl)

*Lid van de Ondernemingsraad*

[@twitter](https://twitter.com/staatsbosbeheer) | [facebook.com/staatsbosbeheer](https://facebook.com/staatsbosbeheer) | [staatsbosbeheer1](https://www.staatsbosbeheer.nl)

*Aanwezig op maandag t/m donderdag en vrijdagochtend*



Magische momenten: **Het zit in onze natuur.**

Zelfde mailwisseling: 21 maart 2021 - 11:11 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** maandag 22 maart 2021 15:39  
**Aan:** '10.2.e. Wob'  
**Onderwerp:** RE: Erfpacht en grondruil.

Beste 10.2.e.

Ik was dit weekeinde even uitwaaien op Texel. Heb jouw reactie gelezen en reageer morgen, na overleg met Riena Tienkamp en 10.2.e. Wob. Ik neem ook het mailbericht van 10.2.e. Wob mee in de reactie.

Met vriendelijke groet,

10.2.

Zelfde mailwisseling: 19 maart 2021 - 19:28 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** woensdag 24 maart 2021 20:13  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**Onderwerp:** Re: Erfpacht en grondruil.

10.2.e.k had nog even niets gehoord

10.2.e. Wob [redacted]

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

Zelfde mailwisseling: 22 maart 2021 - 15:39 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob <[redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** woensdag 24 maart 2021 21:25  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** Re: Erfpacht en grondruil.

Dank je wel hoop dat we dan kunnen afronden ben positief

10.2.e. Wob

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

Op 24 mrt. 2021 om 21:15 heeft 10.2.e. Wob <[redacted]@staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Beste 10.2.e. onze reactie komt morgenochtend.

Met vriendelijke groet 10.2.e. Wob

Verzonden vanaf mijn Galaxy

Zelfde mailwisseling: 24 maart 2021 - 20:13 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** donderdag 25 maart 2021 18:42  
**Aan:** Tienkamp, Riena; 10.2.e.  
**Onderwerp:** FW: Erfpacht en grondruil

**Urgentie:** Hoog

TKN

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** donderdag 25 maart 2021 18:41  
**Aan:** 10.2.e. Wob @nedstede.com>  
**Onderwerp:** Erfpacht en grondruil  
**Urgentie:** Hoog

Beste 10.2.e.

In reactie op jouw e-mail van 19 maart jl., tref je onderstaand de reactie van Staatsbosbeheer aan.

- Erfpacht hoek om niet aansluitend bij erfpacht strand prima. Opstalrecht in lijn met publiekrechtelijke mogelijkheden.  
**Zoals al eerder opgemerkt, is Staatsbosbeheer hier mee akkoord.**
- Te ruilen stuk grond valt in ieder geval geheel in bestemmingsgebied parkeren.  
**Het bestemmingsvlak dat in het nieuwe bestemmingsplan is aangeduid voor het realiseren van een parkeervoorziening heeft een aanmerkelijk groter oppervlak dan de grond die in de ruil betrokken is. Het is een zoekgebied dat publiekrechtelijk groter is ingetekend dan privaatrechtelijk wordt ingevuld. Wij ruilen 1.11.65 hectare kadastrale maat in een verhouding van 1:1., terwijl het oppervlak van de bestemmingsvlek bijna 2 hectare bedraagt. Staatsbosbeheer ruilt niet meer grond dan thans afgesproken is. De exacte grenzen zullen in het kader van de levering en de daartoe benodigde splitsing van de kadastrale percelen ter plaatse worden aangewezen. Hierbij wordt, zoals in 2019 tijdens de wandeling op 7 maart aangegeven, rekening worden gehouden met natuurlijke grenzen in het bos, zoals natuurlijke hoogtes en laagtes in het terrein. Zie verder onderstaande illustratie. Het te ruilen stuk grond valt binnen het bestemmingsgebied parkeren.**



- Verwijderen dode essen zie foto die ik vanmiddag zelf maakte van bord entree bos wat overgedragen wordt.  
De dode essen worden niet verwijderd voor de ruil. Staatsbosbeheer is bereid, zoals al eerder opgemerkt, wanneer conform de eigen interne planning de dode Essen in het resterende eigen deel van bosgebied worden verwijderd, ook de essen op de te ruilen toekomstige parkeerplaats, tegen betaling, te verwijderen. Naar verwachting is dit najaar (okt-nov) de planning bekend voor de resterende capacities in het kader van de Essentaksterfte in Noord – Holland.
- Geen markttoetsing huur strand want dat gaat enkel leiden tot elke 5 jaar dezelfde discussie en dat is draagt het strand bij aan omzet verhoging.  
Overeenkomstig de standaard Algemene voorwaarden van Staatsbosbeheer voor erfpacht en opstal, wordt om de 10 jaar de hoogte van de canon herzien. Het canonpercentage staat voor de volle looptijd van de erfpacht vast. De grondwaarde van de erfpachtzaak wordt bepaald waarbij aan de hand van een taxatie waarbij wordt gekeken of er sprake is van een wijziging in het gebruik van de in erfpacht gegeven grond t.o.v. heden. Als het gebruik en de “verdienmogelijkheden” gelijk zijn gebleven, is te verwachten dat de grondwaarde vergelijkbaar blijft en vindt er geen aanpassing van de canon plaats. Als er een wijziging heeft plaatsgevonden, bijvoorbeeld in het uitzonderlijke geval dat er toch een attractie in het bos (bijv. binnen de hekken op perceel Naarden B 1495 ged.) kan worden gerealiseerd, of bestaande zaken flink worden uitgebreid, dan kan dat consequenties hebben voor de grondwaarde en dus de canon. Let wel, gedurende de gehele erfpacht blijft het canonpercentage gelijk.
- Hekken blijven staan waar ze staan en we regelen dat we elkaars kadastrale erfgrenzen respecteren. Staatsbosbeheer gaat er mee akkoord dat de huidige hekken blijven staan en we regelen dat we elkaars kadastrale erfgrenzen respecteren. Staatsbosbeheer ziet wel graag een afscheiding (hek o.i.d.) om de nieuwe P-plaats af te scheiden van het resterende deel van het bos. Daarnaast is deze afscheiding nodig om te voorkomen dat de bezoekers van het park het bos in lopen en de achterliggende dassenburcht verstoren.

Indien de reactie van Staatsbosbeheer toch nog vragen oproept, dan ben ik ook beschikbaar voor een telefonische toelichting.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Jurist

## Staatsbosbeheer

Bezoekadres: Overschieseweg 310, Schiedam

Postadres: Postbus 2 | 3800 AA AMERSFOORT

GSM: 10.2.e. W05

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | [www.staatsbosbeheer.nl](http://www.staatsbosbeheer.nl)

[@staatsbosbeheer](https://twitter.com/staatsbosbeheer) | [facebook.com/staatsbosbeheer](https://facebook.com/staatsbosbeheer) | [staatsbosbeheer1](https://youtube.com/staatsbosbeheer1) | [staatsbosbeheer](https://instagram.com/staatsbosbeheer)



Magische momenten: **Het zit in onze natuur.**

10.2.e. Wob

**Van:** 10.2.e. Wob <[redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** donderdag 25 maart 2021 18:51  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**CC:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** RE: Erfpacht en grondruil

Met vriendelijke groet,  
 10.2.e. Wob



T: +31 20 10.2.e. Gustav Mahlerlaan 999  
 F: +31 20 670 29 10 1082 MK Amsterdam

**Please consider the environment before printing this e-mail.**

This e-mail message is intended exclusively for the addressee. If the e-mail was sent to you by mistake, we request you

to destroy the e-mail and neither to use the contents or disclose them in any manner to third parties. We also request you to

inform us by (r)e-mail concerning the receipt of the e-mail message or contact us by telephone 00 31 (0)20 10.2.e.

The e-mail message may contain confidential information. You are liable for abuse of this information. Sender accepts no liability for any damage resulting from the use and/or acceptance of the content of this e-mail. Always scan attachments before opening them.

**Van:** 10.2.e. Wob <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>  
**Verzonden:** donderdag 25 maart 2021 18:41  
**Aan:** 10.2.e. Wob <[redacted]@nedstede.com>  
**Onderwerp:** Erfpacht en grondruil

**Urgentie:** Hoog

Beste 10.2.e.

In reactie op jouw e-mail van 19 maart jl., tref je onderstaand de reactie van Staatsbosbeheer aan.

- Erfpacht hoek om niet aansluitend bij erfpacht strand prima. Opstalrecht in lijn met publiekrechtelijke mogelijkheden.

**Zoals al eerder opgemerkt, is Staatsbosbeheer hier mee akkoord.**

**AKKOORD**

- Te ruilen stuk grond valt in ieder geval geheel in bestemmingsgebied parkeren. Het bestemmingsvlak dat in het nieuwe bestemmingsplan is aangeduid voor het realiseren van een parkeervoorziening heeft een aanmerkelijk groter oppervlak dan de grond die in de ruil betrokken is. Het is een zoekgebied dat publiekrechtelijk groter is ingetekend dan privaatrechtelijk wordt ingevuld. Wij ruilen 1.11.65 hectare kadastrale maat in een verhouding van 1:1., terwijl het oppervlak van de bestemmingsvlek bijna 2 hectare bedraagt. Staatsbosbeheer ruilt niet meer grond dan thans afgesproken is. De exacte grenzen zullen in het kader van de levering en de daartoe benodigde splitsing van de kadastrale percelen ter plaatse worden aangewezen. Hierbij wordt, zoals in 2019 tijdens de wandeling op 7 maart aangegeven, rekening worden gehouden met natuurlijke grenzen in het bos, zoals natuurlijke hoogtes en laagtes in het terrein. Zie verder onderstaande illustratie. Het te ruilen stuk grond valt binnen het bestemmingsgebied parkeren.

Hier lijkt iets fout te gaan omdat de L zich nu verder uitstrekt en daar niet geparkeerd kan worden immers daar is de werkplaats. Ik stel voor dat dit akkoord is indien ik dan wel de bosstrook krijg grenzend aan fietspad daar kan ik alleen niet parkeren maar dan heb ik wel de buffer met het fietspad.



- Verwijderen dode essen zie foto die ik vanmiddag zelf maakte van bord entree bos wat overgedragen wordt.

De dode essen worden niet verwijderd voor de ruil. Staatsbosbeheer is bereid, zoals al eerder opgemerkt, wanneer conform de eigen interne planning de dode Essen in het resterende eigen deel van bosgebied worden verwijderd, ook de essen op de te ruilen toekomstige parkeerplaats, tegen betaling, te verwijderen. Naar verwachting is dit najaar (okt-nov) de planning bekend voor de resterende capacities in het kader van de Essentaksterfte in Noord – Holland.

10.2.e. ik vindt echt dat SBB die kosten moet nemen de foto is duidelijk jullie halen ze weg dat staat er.

- Geen markttoetsing huur strand want dat gaat enkel leiden tot elke 5 jaar dezelfde discussie en dat is draagt het strand bij aan omzet verhoging.  
Overeenkomstig de standaard Algemene voorwaarden van Staatsbosbeheer voor erfpacht en opstal, wordt om de 10 jaar de hoogte van de canon herzien. Het canonpercentage staat voor de volle looptijd van de erfpacht vast. De grondwaarde van de erfpachtzaak wordt bepaald waarbij aan de hand van een taxatie waarbij wordt gekeken of er sprake is van een wijziging in het gebruik van de in erfpacht gegeven grond t.o.v. heden. Als het gebruik en de “verdienmogelijkheden” gelijk zijn gebleven, is te verwachten dat de grondwaarde vergelijkbaar blijft en vindt er geen aanpassing van de canon plaats. Als er een wijziging heeft plaatsgevonden, bijvoorbeeld in het uitzonderlijke geval dat er toch een attractie in het bos (bijv. binnen de hekken op perceel Naarden B 1495 ged.) kan worden gerealiseerd, of bestaande zaken flink worden uitgebreid, dan kan dat consequenties hebben voor de grondwaarde en dus de canon. Let wel, gedurende de gehele erfpacht blijft het canonpercentage gelijk. Graag wel beschrijven wat we er nu doen en dat die activiteiten niet kunnen leiden tot een verhoging. Indien onze activiteiten tov nu geïntensiveerd worden dan zou dat in toets meegenomen kunnen worden. Ik wil namelijk niet een hele discussie over tien jaar immers er verandert niks.
- Hekken blijven staan waar ze staan en we regelen dat we elkaars kadastrale erfgrenzen respecteren. Staatsbosbeheer gaat er mee akkoord dat de huidige hekken blijven staan en we regelen dat we elkaars kadastrale erfgrenzen respecteren. Staatsbosbeheer ziet wel graag een afscheiding (hek o.i.d.) om de nieuwe P-plaats af te scheiden van het resterende deel van het bos. Daarnaast is deze afscheiding nodig om te voorkomen dat de bezoekers van het park het bos in lopen en de achterliggende dassenburcht verstoren. Akkoord wij plaatsen hekken.

Indien de reactie van Staatsbosbeheer toch nog vragen oproept, dan ben ik ook beschikbaar voor een telefonische toelichting.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Jurist

Staatsbosbeheer

Bezoekadres: Overschieweg 310, Schiedam

# 28 (3/3)

Postadres: Postbus 2 | 3800 AA AMERSFOORT

GSM: 10.2.e. Wob

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | [www.staatsbosbeheer.nl](http://www.staatsbosbeheer.nl)

[@staatsbosbeheer](https://twitter.com/staatsbosbeheer) | [facebook.com/staatsbosbeheer](https://facebook.com/staatsbosbeheer) | [staatsbosbeheer1](https://youtube.com/staatsbosbeheer1) | [@staatsbosbeheer](https://instagram.com/staatsbosbeheer)



Magische momenten: **Het zit in onze natuur.**

Disclaimer [Nederlands](#) [English](#)

10.2.e. Wob

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** donderdag 25 maart 2021 19:08  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**CC:** 10.2.e. Wob [redacted]

A hebben we niets aan voor parkeren.

B uitruil me A

C bos strook geen parkeren wel hek plaatsen. Buffer met parkeren.

Dit is mijn idee



10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** vrijdag 26 maart 2021 16:28  
**Aan:** Tienkamp, Riena; 10.2.e.  
**Onderwerp:** FW: Erfpacht en grondruil

Hallo Riena en 10.2.

Bijgaand de reactie van de zijde van 10.2.e. Wob ik ga er van uit dat de andere punten dus akkoord zijn, maar dat blijkt verder nergens uit. Hoe kijken jullie hier naar?

Hartelijke groet,

10.2.e

Zelfde mailwisseling: 25 maart 2021 - 19:08 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** Tienkamp, Riena  
**Verzonden:** vrijdag 26 maart 2021 18:11  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**CC:** 10.2.e.  
**Onderwerp:** Re: Erfpacht en grondruil

Als het maar past binnen het max te ruilen areaal, incl.de bosstrook C

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Zelfde mailwisseling: 26 maart 2021 - 16:28 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** zaterdag 27 maart 2021 12:16  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]

Beste 10.2.e [redacted]

Kunnen we verder op basis van mijn twee laatste emails ?

10.2.e. Wob [redacted]

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

10.2.e. Wob

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** dinsdag 30 maart 2021 18:13  
**Aan:** Tienkamp, Riena; 10.2.e.  
**Onderwerp:** FW: 10.2. zie onder in relatie met mn laatste email

TKN

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** dinsdag 30 maart 2021 18:12  
**Aan:** 10.2.e. Wob <[redacted]@nedstede.com>  
**Onderwerp:** RE: 10.2. zie onder in relatie met mn laatste email

Hallo 10.2.e.

Voor wat betreft jouw opmerkingen op de laatste twee resterende zaken, reageer ik als volgt:

- Geen markttoetsing huur strand want dat gaat enkel leiden tot elke 5 jaar dezelfde discussie en dat is draagt het strand bij aan omzet verhoging.  
 Zoals ik al heb aangegeven gaat het hier om een vaste bepaling uit de standaard Algemene voorwaarden van Staatsbosbeheer voor erfpacht en opstal. Staatsbosbeheer wil vasthouden aan deze standaardbepaling. Waar het Staatsbosbeheer met deze bepaling om te doen is, is de toename van de grondwaarde van het in erfpacht te geven perceel/percelen die door het plaatsen van een nieuwe attractie kan worden gerealiseerd. Als daardoor sprake is van een vergroting van de "verdienmogelijkheden" van de erfpachter, dan kan dat leiden tot een verhoging van de canon. Staatsbosbeheer zal dit natuurlijk aan de hand van een taxatie moeten aantonen, waarbij Staatsbosbeheer als bestuursorgaan gebonden is aan de beginselen van redelijkheid en billijkheid.
- Verwijderen dode essen zie foto die ik vanmiddag zelf maakte van bord entree bos wat overgedragen wordt.  
 Er worden kosten berekend voor verwijderen van de dode essen, omdat dit deel van het bos na de ruil geen eigendom meer is van Staatsbosbeheer. Het kosteloos verwijderen door Staatsbosbeheer van deze essen, is in strijd met de regels voor Staatssteun. Ik heb een prijsopgave gevraagd voor de kosten van het verwijderen van de dode essen uit het te ruilen deel van het bos, maar deze nog niet ontvangen. Het enkele feit dat het verwijderen van dode essen uit dit deel van het bos gelijktijdig kan plaatsvinden met het verwijderen van dode essen uit het resterende deel van het bos van Staatsbosbeheer, betekent al dat de kosten van het verwijderen lager zullen zijn dan het geval zou zijn geweest wanneer de dode essen in het te ruilen deel van het bos zelfstandig zouden moeten worden verwijderd. Ook voor de kosten van het herplanten heb ik nog geen prijsopgave gekregen. Dat hangt ook samen met de exacte oppervlakte bos dat voor de parkeerplaats verdwijnt en dus moet worden gecompenseerd.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Jurist

### Staatsbosbeheer

Bezoekadres: Overschieweg 310, Schiedam

Postadres: Postbus 2 | 3800 AA AMERSFOORT

GSM: 10.2.e. Wob

E 10.2.e. <[redacted]@staatsbosbeheer.nl | [www.staatsbosbeheer.nl](http://www.staatsbosbeheer.nl)

<[redacted]@staatsbosbeheer | [facebook.com/staatsbosbeheer](https://www.facebook.com/staatsbosbeheer) | [staatsbosbeheer1](https://www.youtube.com/channel/UC[redacted]) | [@staatsbosbeheer](https://www.instagram.com/staatsbosbeheer)



Magische momenten: **Het zit in onze natuur.**

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted] [nedstede.com](mailto:[redacted]@nedstede.com)]

**Verzonden:** vrijdag 26 maart 2021 20:33

**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted] <[10.2.e. \[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl)>

**Onderwerp:** Emile zie onder in relatie met mn laatste email

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted] <[10.2.e. \[redacted\]@staatsbosbeheer.nl](mailto:[redacted]@staatsbosbeheer.nl)>

**Verzonden:** donderdag 25 maart 2021 18:42

**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted] <[\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)>

**Onderwerp:** FW: Erfpacht en grondruil

**Urgentie:** Hoog

TKN

Zelfde mailwisseling: 25 maart 2021 - 18:41 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** dinsdag 30 maart 2021 18:13  
**Aan:** Tienkamp, Riena; 10.2.e.  
**Onderwerp:** FW: Erfpacht en grondruil

TKN

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** dinsdag 30 maart 2021 17:47  
**Aan:** '10.2.e. Wob'@nedstede.com>  
**Onderwerp:** RE: Erfpacht en grondruil

Hallo 10.2.e.

Zolang er maar sprake is van een 1:1 ruil qua oppervlakte tussen het door Staatsbosbeheer te ruilen stuk bos en het grasland van Oud – Valkeveen, bestaat er wat Staatsbosbeheer betreft geen bezwaar tegen onderstaande interpretatie van jou van de tekening, met name waar het de opmerking “B uitruil met A” betreft. Waar het om gaat is dat het te ruilen stuk bos past binnen de bestemmingsvlek. De exacte grenzen zullen in het kader van de levering en de daartoe benodigde splitsing van de kadastrale percelen ter plaatse worden aangewezen. Hierbij wordt, zoals in 2019 tijdens de wandeling op 7 maart aangegeven, rekening worden gehouden met natuurlijke grenzen in het bos, zoals natuurlijke hoogtes en laagtes in het terrein. De door jou voorgestelde indeling lijkt daar aan te voldoen. Ik denk dat wij op dit punt met elkaar eens zijn.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob  
Jurist

#### Staatsbosbeheer

Bezoekadres: Overschieseweg 310, Schiedam

Postadres: Postbus 2 | 3800 AA AMERSFOORT

GSM: 10.2.e. Wob

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | [www.staatsbosbeheer.nl](http://www.staatsbosbeheer.nl)

[@staatsbosbeheer](https://twitter.com/staatsbosbeheer) | [facebook.com/staatsbosbeheer](https://facebook.com/staatsbosbeheer) | [staatsbosbeheer1](https://youtube.com/staatsbosbeheer1) | [staatsbosbeheer](https://instagram.com/staatsbosbeheer)



Magische momenten: **Het zit in onze natuur.**

Zelfde mailwisseling: 25 maart 2021 - 19:08 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [REDACTED]@actlegal-fort.com>  
**Verzonden:** dinsdag 30 maart 2021 22:06  
**Aan:** 10.2.e. Wob [REDACTED]  
**CC:** '10.2.e. Wob [REDACTED]'  
**Onderwerp:** 10.2. horen wij nog even? De schriftelijk reactie zou vandaag worden verstuurd?  
Groet, 10.2. [FORT-DOSSIERS.FID119120]

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** dinsdag 30 maart 2021 13:02  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]

10.2.e kan ik vandaag rekenen op een reactie ? Loopt allemaal via mij ik wikkel af.

10.2.e. Wob [redacted]

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

10.2.e. Wob

**Van:** 10.2.e. Wob <[redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** dinsdag 30 maart 2021 18:17  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** Re: 10.2. zie onder in relatie met mn laatste email

Zie onder

10.2.e. Wob

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

Op 30 mrt. 2021 om 18:12 heeft 10.2.e. Wob <[redacted]@staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Hallo 10.2.e. ,

Voor wat betreft jouw opmerkingen op de laatste twee resterende zaken, reageer ik als volgt:

- Geen markttoetsing huur strand want dat gaat enkel leiden tot elke 5 jaar dezelfde discussie en dat is draagt het strand bij aan omzet verhoging.  
 Zoals ik al heb aangegeven gaat het hier om een vaste bepaling uit de standaard Algemene voorwaarden van Staatsbosbeheer voor erfpacht en opstal. Staatsbosbeheer wil vasthouden aan deze standaardbepaling. Waar het Staatsbosbeheer met deze bepaling om te doen is, is de toename van de grondwaarde van het in erfpacht te geven perceel/percelen die door het plaatsen van een nieuwe attractie kan worden gerealiseerd. Als daardoor sprake is van een vergroting van de “*verdienmogelijkheden*” van de erfpachter, dan kan dat leiden tot een verhoging van de canon. Staatsbosbeheer zal dit natuurlijk aan de hand van een taxatie moeten aantonen, waarbij Staatsbosbeheer als bestuursorgaan gebonden is aan de beginselen van redelijkheid en billijkheid.

Als dit gaat om

Het strand akkoord daar gaan we geen attracties plaatsen omdat dit sowieso niet is toegestaan om dit terrein. De bedrijfsvoering tav het strand is dus over tien jaar helemaal gelijk.

Voor wat betreft de punt die al vanaf in ieder geval 1980 in gebruik is geld dat we daarvoor vergunning hebben om deels op dit terrein een attractie te plaatsen. Ik vertrouw erop dat in dit specifieke geval de erfpacht 0 is en ook de toevoeging van een attractie geen gevolgen heeft.

- Verwijderen dode essen zie foto die ik vanmiddag zelf maakte van bord entree bos wat overgedragen wordt.  
 Er worden kosten berekend voor verwijderen van de dode essen, omdat dit deel van het bos na de ruil geen eigendom meer is van Staatsbosbeheer. Het kosteloos verwijderen door Staatsbosbeheer van deze essen, is in strijd met de regels voor Staatssteun. Ik heb een prijsopgave gevraagd voor de kosten van het verwijderen van de dode essen uit het te ruilen deel van het bos, maar deze nog niet ontvangen. Het enkele feit dat het verwijderen van dode essen uit dit deel van het bos gelijktijdig kan plaatsvinden met het verwijderen van dode essen uit het resterende deel van het bos



10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** dinsdag 30 maart 2021 20:00  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**Onderwerp:** RVB

10.2. had 10.2.e. aan de lijn in een ander dossier. Ik begreep dat hij jou van de week had gesproken en je aangaf in dat gesprek dat RVB akkoord is met de ruil. Dat is mooi.

10.2.e. Wob

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** woensdag 31 maart 2021 10:19  
**Aan:** Tienkamp, Riena; 10.2.e.  
**Onderwerp:** FW: 10.2. zie onder in relatie met mn laatste email

Hallo Riena en 10.2.

Zie onderstaande reactie van de zijde van 10.2.e. Wob

Ik ben vandaag niet in staat om telefonisch te overleggen vanwege een kort geding. Mogelijk dat ik rond 17:00 uur weer thuis ben. Ik probeer jullie alsdan nog te bereiken,

Hartelijke groet,

10.2.e

Zelfde mailwisseling: 30 maart 2021 - 18:17 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** woensdag 31 maart 2021 19:55  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]

Hoe gaan we nu verder ?

10.2.e. Wob [redacted]

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** donderdag 1 april 2021 11:16  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]

10.2. wat is de volgende stap ?

10.2.e. Wob [redacted]

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** vrijdag 2 april 2021 14:45  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**CC:** 10.2.e. Wob [redacted]

10.2.e. ondanks verschillende verzoeken heb ik niets meer gehoord.

We hebben het niet kunnen afronden en dat is jammer.

10.2.e. Wob [redacted]

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** vrijdag 2 april 2021 17:07  
**Aan:** '10.2.e. Wob'  
**Onderwerp:** RE: 10.2. zie onder in relatie met mn laatste email

**Urgentie:** Hoog

Beste 10.2.e.

Zie onderstaand de reactie van Staatsbosbeheer op jouw commentaar bij de nog openstaande discussiepunten. Graag verneem ik in de loop van komende week jouw definitieve standpunt of er nu sprake is van een overeenkomst tussen Staatsbosbeheer en het Speelpark Oud – Valkeveen voor wat betreft deze uitgangspunten en vraag ik je om aan te willen geven hoe jij de verdere afwikkeling van de overeenkomst ziet.

Ik wens je, mede namens Riena Tienkamp en 10.2.e. Wob – goede Paasdagen toe.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob  
Jurist

#### Staatsbosbeheer

Bezoekadres: Overschieseweg 310, Schiedam

Postadres: Postbus 2 | 3800 AA AMERSFOORT

GSM: 10.2.e. Wob

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | [www.staatsbosbeheer.nl](http://www.staatsbosbeheer.nl)

[@staatsbosbeheer](https://twitter.com/staatsbosbeheer) | [facebook.com/staatsbosbeheer](https://www.facebook.com/staatsbosbeheer) | [staatsbosbeheer1](https://www.youtube.com/channel/UC...) | [staatsbosbeheer](https://www.instagram.com/staatsbosbeheer)



Magische momenten: **Het zit in onze natuur.**

Zelfde mailwisseling: 30 maart 2021 - 18:17 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** vrijdag 2 april 2021 17:20  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**CC:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**Onderwerp:** Re: 10.2. zie onder in relatie met mn laatste email

Nee helaas we zijn er nog niet uit.

Er zijn twee breekpunten.

- de hoek die al sinds 1988 in gebruik is bij oud valkeveen. We hebben vergunning voor het plaatsen van een attractie en hebben deze te goeder trouw aangevraagd. Ik heb inmiddels 10.2.g. [redacted] aanbetaald voor deze attractie.

Het kan niet zo zijn dat de revenuen can deze attractie nu ten goede komen aan SBB.

De essen dienen in ieder geval conform toezegging aan de wandelaars in dat gebied verwijderd worden. Van staatssteun kan geen sprake zijn aangezien het voorkomt uit haar eigen beleid dode bomen te verwijderen.

Wel vind ik het prima om werkafspraken te maken over het laatste punt.

Goede pasen.

Onder geen enke

10.2.e. Wob [redacted]

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

Zelfde mailwisseling: 2 april 2021 - 17:07 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** woensdag 7 april 2021 19:04  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**Onderwerp:** Oud Valkeveen

10.2.e

Als bekend hebben wij een attractie besteld die zich deels uitstrekt over het hoekje grond wat al sinds 88 in gebruik is bij Oud Valkeveen.

Naar ik begrijp is een een heet hangijzer voor SBB daar zij moet afwijken van standaard beleid door het in erfpacht uit te geven met een clause waarbij na tien jaar de prijs van de erfpacht herzien kan worden.

Een optie is dat we dit stuk grond overnemen immers we hebben het al 33 jaar in gebruik.

Ook voor mij is dit een dealbreaker omdat ik geen discussies wil in de toekomst.

10.2.e heeft geopperd een van van 25 procent op herziening van de erfpacht. Ik zie dit niet zitten maar als het niet anders kan wil ik het overwegen omdat dit naar het lijkt het enige punt is wat ons nog verdeeld houdt.

10.2.e. Wob [redacted]

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** vrijdag 9 april 2021 19:41  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**Onderwerp:** Oud Valkeveen

10.2. kunnen we afronden. ? Hoor graag.

10.2.e. Wob [redacted]

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob <[redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** vrijdag 9 april 2021 19:49  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** RE: Oud Valkeveen

Laten we dat gewoon regelen een cap van 25 procent op de erfpacht en dan zijn we eruit.

Als dat akkoord is kunnen we 10.2. de contracten laten afronden samen met jou en dan is het geregeld.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob



T: +31 20 10.2.e. Gustav Mahlerlaan 999  
F: +31 20 670 29 10 1082 MK Amsterdam

**Please consider the environment before printing this e-mail.**

This e-mail message is intended exclusively for the addressee. If the e-mail was sent to you by mistake, we request you to destroy the e-mail and neither to use the contents or disclose them in any manner to third parties. We also request you to inform us by (r)e-mail concerning the receipt of the e-mail message or contact us by telephone 00 31 (0)20 10.2.e. [redacted]

The e-mail message may contain confidential information. You are liable for abuse of this information. Sender accepts no liability for any damage resulting from the use and/or acceptance of the content of this e-mail. Always scan attachments before opening them.

---

**Van:** 10.2.e. Wob <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 9 april 2021 19:47  
**Aan:** 10.2.e. Wob <[redacted]@nedstede.com>  
**Onderwerp:** RE: Oud Valkeveen

Hallo 10.2.e. ik heb 10.2.e. telefonisch een voorstel gedaan. Ik ben op dit moment onderweg naar huis. Over de bomen zijn wij er wel uit. Over de 10 jaarlijkse taxatie heb ik 10.2. gewezen op een bepaling in de Algemene voorwaarden voor erfpacht van Staatsbosbeheer waarin een "cap" opgenomen is.

Ik bericht je nog per email, masr weet niet of dat vanavond nog lukt. In ieder geval morgenochtend. Excuses daarvoor.

# 47 (2/2)

Mer vriendelijke groet,

**10.2.**

Verzonden vanaf mijn Galaxy

Zelfde mailwisseling: 9 april 2021 - 19:41 uur

10.2.e. Wob

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@actlegal-fort.com>  
**Verzonden:** zondag 11 april 2021 12:19  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**CC:** '10.2.e. Wob [redacted]'  
**Onderwerp:** Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer(2823936.1).docx [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]  
**Bijlagen:** Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer(2823936.1).docx

Beste 10.2.e

Artikel 5 lid 5 en artikel 5 lid 6 van de conceptovereenkomst uitgifte erfpacht luiden:

### **'Artikel 5. Canon**

*5. Met ingang van 1 januari 2030, en vervolgens steeds na een periode van 10 jaren, zal de laatste canon aan de marktwaarde worden aangepast. **Artikel 11 van de AV 2015 Staatsbosbeheer is hierop van toepassing.** Bij de bepaling van de marktwaarde wordt door een taxateur gekeken welke waarde het gebruik van de erfpachtzaak toevoegt aan de complete omzet van het speelpark waardoor een marktconforme vergoeding kan worden bepaald.*

*12. **De eerste periodieke canonherziening, als bedoeld in artikel 11 van de AV 2015 Staatsbosbeheer, vindt plaats met ingang van 1 januari 2030 en nadien telkens na tien jaar.** Bij iedere periodieke herziening zal de canon worden vastgesteld door 100% van de overeenkomstig artikel 11 van de AV 2015 Staatsbosbeheer herziene waarde van de erfpachtzaak te vermenigvuldigen met het canonpercentage, genoemd in lid 5 nl. 3,33%.'*

Artikel 11 lid 1 en artikel 11 lid 4 luiden:

### **'Artikel 11 Periodieke canonherziening en dempingsregeling**

- 1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, wordt de canon telkens na verloop van tien erfpachtjaren herzien. Deze herziening heeft als doel om wijzigingen van de waarde van de erfpachtzaak door te berekenen in de canon. Daarnaast worden bij deze herziening wijzigingen van de variabelen die de hoogte van het canonpercentage bepalen verwerkt, tenzij uit de akte van vestiging blijkt dat het canonpercentage vastligt voor de gehele looptijd van de erfpacht. De nieuwe canon wordt bij een herziening berekend op gelijke wijze als beschreven als in artikel 8 en met inachtneming van het bepaalde in de navolgende leden van dit artikel.*
- 2. Artikel 7 is van toepassing voor het bepalen van de herziene waarde van de erfpachtzaak. Staatsbosbeheer verzendt de aangetekende brief, bedoeld in artikel 7 lid 2, uiterlijk zes maanden voor de herzieningsdatum aan de erfpachter. In die brief doet Staatsbosbeheer een waardevoorstel dat tot stand is gekomen volgens de procedure, onderstaand beschreven in lid 3 en lid 4.*
- 3. Staatsbosbeheer leidt de waarde van de erfpachtzaak af van de laatst bekende, onherroepelijke WOZ-waarde met overeenkomstige toepassing van de Taxatie-instructie. Wanneer echter:*
  - a. geen WOZ-taxatie van de erfpachtzaak voorhanden is, of*
  - b. Staatsbosbeheer inschat dat de WOZ-taxatie meer dan 10% afwijkt van de daadwerkelijke marktwaarde van de getaxeerde onroerende zaak, of*
  - c. de erfpachtzaak geen (recreatie)woning betreft en Staatsbosbeheer een specifieke taxatie gewenst acht,*

laat Staatsbosbeheer een externe deskundige met inachtneming van de Taxatie-instructie een taxatie uitvoeren van de waarde van de erfpachtzaak.

**4. De waarde van de erfpachtzaak, vastgesteld zoals bepaald in lid 3, ('de nieuwe waarde') wordt vergeleken met de 'geïndexeerde oude waarde'. De 'geïndexeerde oude waarde' is de waarde die tot stand komt door de waarde van de erfpachtzaak die is vastgesteld bij de uitgifte in erfpacht dan wel bij de vorige herziening te indexeren over het tijdvak tot de nieuwe herziening op vergelijkbare wijze als beschreven in de procedure van artikel 10 lid 1.**

- **Wanneer de nieuwe waarde hoger is dan 130% van de geïndexeerde oude waarde, dan wordt het in lid 2 bedoelde waardevoorstel begrensd op 130% van de geïndexeerde oude waarde;**
- Wanneer de nieuwe waarde lager is dan 70% van de geïndexeerde oude waarde, dan wordt het in lid 2 bedoelde waardevoorstel begrensd op 70% van de geïndexeerde oude waarde;
- In alle andere gevallen is het waardevoorstel gelijk aan vastgestelde de nieuwe waarde.'

De aanpassing is dus inderdaad, zoals **10.2.e. Wob** jou aangaf, begrensd overeenkomstig artikel 11 lid 4.

@**10.2.e.** is deze begrenzing (tot max. 130% van het oude bedrag) voor jou acceptabel?

Met vriendelijke groet • Kind regards

**10.2.e. Wob**  
Partner

T +31 (0)20**10.2.e. Wob**

**10.2.e. Wob** [@actlegal-fort.com](mailto:@actlegal-fort.com)



Fort Advocaten N.V.  
Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

[actlegal.com](http://actlegal.com) • [actlegal-fort.com](http://actlegal-fort.com)

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • Madrid • Milan • Prague • Vienna  
• Warsaw



Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvan openbaring strafbaar is. Als dit bericht door een vergissing bij u is aangekomen, wordt u verzocht dit te vernietigen en ons te informeren. Fort Advocaten N.V. is gevestigd te Amsterdam en bij het Handelsregister ingeschreven onder nr. 34372941. Op alle werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, deze voorwaarden bevatten een beperking van aansprakelijkheid en zijn te lezen op [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com). This email is intended for use by the addressee only and may be confidential. Unauthorised use, disclosure or copying is prohibited. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete this email and any attachment. Fort Advocaten N.V. has its registered office and principal place of business in Amsterdam and is registered in the Trade Register of the Amsterdam Chamber of Commerce under no. 34372941. All instructions accepted and carried out by Fort Advocaten N.V. are subject to our Terms and Conditions which include limitations in respect of our liability and can be viewed at [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

# **Bijlage 1 behorend bij document 48**

Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer

## ALGEMEEN, VESTIGING

### Artikel 1 Definities en begripsomschrijvingen

Waar in de *akte van vestiging*, in deze algemene voorwaarden of in de *Taxatie-instructie Erfpacht Staatsbosbeheer 2015* over de hierna volgende begrippen wordt gesproken, wordt daarmee bedoeld hetgeen hieronder is weergegeven. De betreffende begrippen zijn, waar dit van belang is, in de tekst van de genoemde documenten cursief weergegeven, als verwijzing naar onderstaande definities en begripsomschrijvingen.

#### Akte van vestiging:

De ten overstaan van een notaris verleden akte van vestiging van de *erfpacht*, dan wel de ten overstaan van een notaris verleden akte van vestiging van de *erfpacht* en het *recht van opstal*, waarin deze algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard.

#### Canon:

De periodieke vergoeding die de erfpachter voor de *erfpacht* aan Staatsbosbeheer verschuldigd is. Waar in deze algemene voorwaarden wordt gesproken over 'canon', wordt in het geval van erfpacht in combinatie met een *recht van opstal* de eventuele retributie (de voor recht van opstal te betalen vergoeding) geacht te zijn inbegrepen in de canon.

#### Consumentenprijsindex (CPI):

De consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

#### Erfpacht:

De blijkens de *akte van vestiging* gevestigde *erfpacht*. Erfpacht wordt ook wel aangeduid als 'erfpachtrecht' of 'recht van erfpacht'. In het geval van vestiging van erfpacht in combinatie met een *recht van opstal* wordt in deze algemene voorwaarden onder 'erfpacht' verstaan: de blijkens de *akte van vestiging* gevestigde erfpacht en het blijkens die *akte* gevestigde recht van opstal.

#### Erfpachter:

De gerechtigde tot de erfpacht. Waar in deze algemene voorwaarden wordt gesproken over 'de erfpachter', wordt in het geval van *erfpacht* in combinatie met een *recht van opstal* hieronder verstaan: 'de erfpachter/opstaller'.

#### Erfpachtjaar:

Een tijdvak van één jaar dat aanvangt op dezelfde datum als die waarop de *erfpacht* is ingegaan.

#### Erfpachtzaak:

De bij de *akte van vestiging* in *erfpacht* uitgegeven onroerende zaak of zaken. In het geval van erfpacht in combinatie met *recht van opstal* wordt onder 'de erfpachtzaak' verstaan: de zaak of zaken waarop de erfpacht en het recht van opstal rusten.

#### Externe deskundige:

Een gecertificeerde waarderingsdeskundige die is aangesloten bij een te goeder naam en faam bekend staande beroepsvereniging, die niet is aangesteld bij of in dienst is van Staatsbosbeheer of de erfpachter en die in opdracht van Staatsbosbeheer en/of de erfpachter een onafhankelijk advies of een onafhankelijke taxatie uitbrengt.

Herzieningsdatum:

De eerste dag van het eerste *erfpachtjaar* waarin een op de voet van artikel 11 herziene *canon* zal gelden.

Marktwaarde:

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. Hierbij geldt de speciale aannahme (fictie) dat de volle en onbezwaarde eigendom van de getaxeerde onroerende zaak kan worden overgedragen en de verkrijger de onroerende zaak, in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan nemen.

Opstallen:

Gebouwen en werken die al dan niet duurzaam zijn verenigd met de *erfpachtzaak*, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.

Recht van opstal:

Het eventueel in de *akte van vestiging* verleende zakelijke recht op basis waarvan de erfpachter eigenaar wordt van de gebouwen, werken en beplantingen waarvoor dat recht van opstal is gevestigd.

Taxatie-instructie:

De Taxatie-instructie erfpacht Staatsbosbeheer 2015, die als bijlage aan deze algemene voorwaarden is gehecht en daarvan deel uitmaakt.

Waarde van de *erfpachtzaak*:

Het met inachtneming van de *Taxatie-instructie* aan de erfpachtzaak toe te rekenen deel van de *marktwaarde* van het geheel van de in *erfpacht* gegeven grond en de zich daarop bevindende *opstallen* en beplantingen. Wanneer voor de bedoelde opstallen een afhankelijk *recht van opstal* is gevestigd, is de waarde van de erfpachtzaak gelijk aan het aan de grond toe te rekenen deel van de marktwaarde.

WOZ-waarde:

De waarde die aan de onroerende zaak, waarvan de *erfpachtzaak* deel uitmaakt, is of wordt toegekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 e.v. Wet waardering onroerende zaken. Ingevolge artikel 17 lid 1 van genoemde wet gaat het, behoudens in die wet genoemde uitzonderingen, om de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Wanneer de grond in *erfpacht* is gegeven en voor de gebouwen een afhankelijk *recht van opstal* is gevestigd, zijn de gebouwen onderdeel van de onroerende zaak waarop de WOZ-waarde betrekking heeft, maar zijn deze geen onderdeel van de erfpachtzaak. Wanneer zowel de grond als de *opstallen* in erfpacht zijn uitgegeven, is de erfpachtzaak gelijk aan de onroerende zaak waarop de WOZ-waarde betrekking heeft.

## Artikel 2 Toestemming

1. In alle gevallen waarin voorafgaande toestemming van Staatsbosbeheer is vereist, kunnen, voor zover in de *akte van vestiging* of elders in deze algemene voorwaarden niet anders is bepaald, aan toestemming voorwaarden worden verbonden, waaronder financiële voorwaarden. Aan een toestemming kan de voorwaarde worden

verbonden dat deze binnen een nader te noemen termijn dient te worden geëffectueerd, bij gebreke waarvan de toestemming komt te vervallen.

2. Het verleend zijn van een toestemming in de zin van lid 1 laat onverlet de verplichting van de erfpachter om andere vereiste publiekrechtelijke en privaatrechtelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen te vragen en te verkrijgen.
3. Een eenmaal verleende toestemming ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting om opnieuw toestemming te vragen indien en zodra dit vereist is volgens de *akte van vestiging* of deze algemene voorwaarden en verplicht Staatsbosbeheer niet tot het verlenen van toestemming in zodanig geval.
4. Staatsbosbeheer aanvaardt door het verlenen van toestemming geen enkele aansprakelijkheid.

### **Artikel 3 Meerdere erfpachtgerechtigden**

1. Indien de *erfpacht* aan twee of meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk tegenover Staatsbosbeheer voor de nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de *akte van vestiging* en deze algemene voorwaarden.
2. De verplichtingen die voor de erfpachter(s) uit de *akte van vestiging* en deze algemene voorwaarden voortvloeien zijn steeds ten opzichte van Staatsbosbeheer ondeelbaar.

### **Artikel 4 Indicatieve vermeldingen**

De vermelding in de *akte van vestiging* van oppervlakte, belendingen, vorm, aard, ligging of andere kenmerken van de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* is slechts bedoeld als indicatie, zonder dat de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen hieraan behoeven te beantwoorden. Noch de erfpachter, noch Staatsbosbeheer heeft daarom aanspraak op ontbinding of vernietiging van de overeenkomst die de titel vormt voor de vestiging van de erfpacht, op canonvermindering of op schadevergoeding, wanneer die vermelding niet met de werkelijkheid blijkt overeen te komen.

### **Artikel 5 Onvoorwaardelijkheid en onbezwaardheid**

1. De *erfpacht* is onvoorwaardelijk gevestigd.
2. De *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* zijn bij de vestiging van de *erfpacht* niet bezwaard met:
  - a. beslagen of hypothecken of met inschrijvingen daarvan;
  - b. kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen, anders dan in de *akte van vestiging* vermeld;
  - c. beperkte rechten, anders dan in de *akte van vestiging* vermeld.

### **Artikel 6 Risico**

1. De erfpachter aanvaardt bij de vestiging van de *erfpacht* de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* in de feitelijke staat, waarin deze zich op dat moment bevinden, met alle daaraan verbonden eigenschappen, kenmerken, bekende en onbekende gebreken, en met de verplichting tot gestanddoening van lopende

persoonlijke gebruiksrechten van derden, voor zover deze zijn vermeld in de *akte van vestiging* of voor zover zulks uit de wet voortvloeit. De erfpachter verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze rechten.

2. Wanneer de feitelijke staat van de *erfpachtzaak* en de zich daarop bevindende *opstallen* is opgemaakt en is vastgelegd in een (bouwkundig) rapport of proces verbaal, wordt dit aan de *akte van vestiging* gehecht.
3. De *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* zijn voor risico van de erfpachter vanaf de dag van vestiging van de erfpacht, of zoveel eerder als Staatsbosbeheer de erfpachter in het genot heeft gesteld van de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen.

## FINANCIEEL

### Artikel 7 Procedure waardebeoordeling

1. In die gevallen waarin ingevolge de *akte van vestiging* of deze algemene voorwaarden een waarde moet worden vastgesteld, geldt, wanneer dit wordt aangegeven, hiervoor de procedure in de hierna volgende leden.
2. Staatsbosbeheer doet de erfpachter per aangetekende brief een gemotiveerd voorstel voor de hoogte van de desbetreffende waarde.
3. De erfpachter deelt Staatsbosbeheer binnen zes weken na de datum van de in lid 2 bedoelde brief per aangetekende brief mee of hij instemt met het voorstel.
4. Wanneer uit de brief, bedoeld in lid 3, blijkt dat de erfpachter niet instemt met het voorstel, of wanneer de erfpachter die brief niet of niet bijtijds verzendt, zal de waarde gemotiveerd worden vastgesteld door drie *externe deskundigen*, tenzij de erfpachter kiest voor geschilbeslechting door de rechter. Van de bedoelde drie externe deskundigen wordt er één door de erfpachter aangewezen, één door Staatsbosbeheer en de derde door de beide voorbedoelde deskundigen gezamenlijk. Staatsbosbeheer zendt in dat geval de erfpachter uiterlijk twaalf weken na de datum van de in lid 2 bedoelde brief een aangetekende brief waarin, conform het voorgaande, wordt medegedeeld dat de waarde gemotiveerd zal worden vastgesteld door drie externe deskundigen, tenzij de erfpachter kiest voor geschilbeslechting door de rechter. In deze brief vermeldt Staatsbosbeheer tevens welke externe deskundige door Staatsbosbeheer zal worden aangewezen in geval van waardebeoordeling door drie externe deskundigen.
5. Binnen zes weken na de in lid 4 bedoelde brief deelt de erfpachter Staatsbosbeheer per aangetekende brief mee of hij instemt met een drie-deskundigenprocedure, dan wel kiest voor geschilbeslechting door de rechter. In het eerste geval deelt de erfpachter in zijn brief mee welke *externe deskundige* hij aanwijst. In het tweede geval maakt de meest gereede partij het geschil binnen twaalf weken na de datum van de in lid 4 bedoelde brief aanhangig bij de bevoegde rechter. De leden 6 en verder van dit artikel zijn dan niet van toepassing. Wanneer de erfpachter geen gevolg geeft aan het bepaalde in de eerste zin van dit lid wordt hij geacht te hebben ingestemd met waardebeoordeling door drie externe deskundigen. Wanneer de erfpachter niet binnen de in de eerste zin genoemde termijn een deskundige heeft aangewezen, zal deze deskundige op schriftelijk verzoek van Staatsbosbeheer worden aangewezen door de kantonrechter, in wiens ambtsgebied de *erfpachtzaak* is gelegen.
6. Wanneer de waarde zal worden bepaald door drie deskundigen, verstrekt Staatsbosbeheer binnen zes weken na de datum van de brief van de erfpachter bedoeld in lid 5 of - bij gebreke van zo'n brief - zodra dit mogelijk is, in

overleg met de erfpachter opdracht aan de twee aangewezen *externe deskundigen* om gezamenlijk een derde externe deskundige aan te wijzen en vervolgens gedrieën de waarde gemotiveerd te bepalen met inachtneming van de *Taxatie-instructie* en daarover een bindend unaniem advies uit te brengen. In geval van een onoplosbaar geschil over de opdrachtformulering, zal dit geschil door de meest gerede partij worden voorgelegd aan de bevoegde rechter. Indien de twee externe deskundigen geen overeenstemming bereiken over de derde aan te wijzen deskundige, zal deze derde deskundige op schriftelijk verzoek van de meest gerede partij worden aangewezen door de kantonrechter, in wiens ambtsgebied de *erfpachtzaak* is gelegen.

7. De deskundigen brengen het gemotiveerde schriftelijk advies uit binnen twaalf weken na de datum van de opdracht, bedoeld in lid 6. Het advies heeft de kracht van bindend advies. Indien de deskundigen niet tot een unaniem advies kunnen komen, geven zij de opdracht terug en zal de waarde door de bevoegde rechter worden vastgesteld op vordering van de meest gerede partij.
8. Staatsbosbeheer en de erfpachter dragen ieder de kosten van de door hen aangewezen *externe deskundige*. De kosten van de derde externe deskundige worden gedragen door Staatsbosbeheer en de erfpachter gezamenlijk, ieder voor de helft.
9. Ten behoeve van waardebepalingen verstrekt de erfpachter aan Staatsbosbeheer en *externe deskundigen* desgevraagd een kopie van het meest recente taxatieverslag dat betrekking heeft op de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* behorende bij de WOZ-beschikking op basis van de Wet waardering onroerende zaken.

#### **Artikel 8 Berekening canon**

1. Tenzij uit de *akte van vestiging* anders blijkt, wordt de *canon* berekend door de *waarde van de erfpachtzaak* te vermenigvuldigen met het canonpercentage.
2. In de *akte van vestiging* kan worden bepaald dat de *canon* wordt berekend over een percentage van de *waarde van de erfpachtzaak*.
3. De wijze waarop het canonpercentage wordt vastgesteld blijkt uit de *akte van vestiging*.

#### **Artikel 9 Uitgiftecanon**

1. Ter bepaling van de uitgiftecanon wordt de *waarde van de erfpachtzaak* door Staatsbosbeheer vastgesteld op basis van de *WOZ-waarde*, dan wel op basis van een taxatie door een of meer *externe deskundigen*, welke taxatie plaatsvindt met inachtneming van de *Taxatie-instructie*. Artikel 7 is daarbij niet van toepassing.
2. In de *akte van vestiging* worden vermeld:
  - a. de bij uitgifte in *erfpacht* gehanteerde *waarde van de erfpachtzaak*;
  - b. de hoogte van andere bij de bepaling van de *canon* betrokken variabelen.
3. Taxatierapporten die gebruikt zijn bij de vaststelling van de uitgiftecanon worden als bijlage aan de *akte van vestiging* gehecht.

#### Artikel 10 Canon-indexering

1. De *canon* wordt ieder *erfpachtjaar* aangepast aan de hand van de ontwikkeling van de *consumentenprijsindex (CPI)*. Deze aanpassing geschiedt op basis van de formule

$$C(n) = (A : B) \times C(o).$$

In deze formule is:

- C (n): de nieuwe canon;  
A: de *CPI* van het kalenderjaar voorafgaand aan de ingangsdatum van de canonaanpassing;  
B: de *CPI* van het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar bedoeld onder A;  
C (o): de oude, aan te passen canon.

2. De geïndexeerde *canon* is ook verschuldigd wanneer door Staatsbosbeheer geen afzonderlijke schriftelijke mededeling van de aanpassing wordt gedaan aan de erfpachter.
3. Dit artikel is van overeenkomstige toepassing op een krachtens artikel 11 herziene *canon*, met ingang van het jaar volgend op het jaar waarop de herziening voor het eerst geldt.

#### Artikel 11 Periodieke canonherziening en dempingsregeling

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, wordt de *canon* telkens na verloop van tien erfpachtjaren herzien. Deze herziening heeft als doel om wijzigingen van de *waarde van de erfpachtzaak* door te berekenen in de canon. Daarnaast worden bij deze herziening wijzigingen van de variabelen die de hoogte van het canonpercentage bepalen verwerkt, tenzij uit de *akte van vestiging* blijkt dat het canonpercentage vastligt voor de gehele looptijd van de *erfpacht*. De nieuwe canon wordt bij een herziening berekend op gelijke wijze als beschreven als in artikel 8 en met inachtneming van het bepaalde in de navolgende leden van dit artikel.
2. Artikel 7 is van toepassing voor het bepalen van de herziene *waarde van de erfpachtzaak*. Staatsbosbeheer verzendt de aangetekende brief, bedoeld in artikel 7 lid 2, uiterlijk zes maanden voor de *herzieningsdatum* aan de erfpachter. In die brief doet Staatsbosbeheer een waardevoorstel dat tot stand is gekomen volgens de procedure, onderstaand beschreven in lid 3 en lid 4.
3. Staatsbosbeheer leidt de *waarde van de erfpachtzaak* af van de laatst bekende, onherroepelijke *WOZ-waarde* met overeenkomstige toepassing van de *Taxatie-instructie*. Wanneer echter:
  - a. geen *WOZ-taxatie* van de erfpachtzaak voorhanden is, of
  - b. Staatsbosbeheer inschat dat de *WOZ-taxatie* meer dan 10% afwijkt van de daadwerkelijke *marktwaarde* van de getaxeerde onroerende zaak, of
  - c. de erfpachtzaak geen (recreatie)woning betreft en Staatsbosbeheer een specifieke taxatie gewenst acht, laat Staatsbosbeheer een *externe deskundige* met inachtneming van de *Taxatie-instructie* een taxatie uitvoeren van de waarde van de erfpachtzaak.
4. De *waarde van de erfpachtzaak*, vastgesteld zoals bepaald in lid 3, ('de nieuwe waarde') wordt vergeleken met de 'geïndexeerde oude waarde'. De 'geïndexeerde oude waarde' is de waarde die tot stand komt door de waarde van de erfpachtzaak die is vastgesteld bij de uitgifte in *erfpacht* dan wel bij de vorige herziening te indexeren over het tijdvak tot de nieuwe herziening op vergelijkbare wijze als beschreven in de procedure van artikel 10 lid 1.

- Wanneer de nieuwe waarde hoger is dan 130% van de geïndexeerde oude waarde, dan wordt het in lid 2 bedoelde waardevoorstel begrensd op 130% van de geïndexeerde oude waarde;
  - Wanneer de nieuwe waarde lager is dan 70% van de geïndexeerde oude waarde, dan wordt het in lid 2 bedoelde waardevoorstel begrensd op 70% van de geïndexeerde oude waarde;
  - In alle andere gevallen is het waardevoorstel gelijk aan vastgestelde de nieuwe waarde.
5. Naast het in lid 2 bedoelde voorstel bevat de brief, bedoeld in artikel 7 lid 2:
    - a. een vermelding van de *herzieningsdatum*;
    - b. voor zover dit aan de orde is: een toelichting van de toepassing van het bepaalde in lid 4;
    - c. voor zover uit de *akte van vestiging* niet blijkt dat het canonpercentage vastligt gedurende de looptijd van de erfpacht: de te hanteren hoogte van de andere bij de bepaling van de *canon* betrokken variabelen. Indien deze nog niet bekend zijn, zal een indicatie worden gegeven.
  6. Wanneer de leden 4 en verder van artikel 7 toepassing vinden, wordt de herziene waarde van de *erfpachtzaak* vastgesteld op de waarde die bepaald wordt door de drie deskundigen met inachtneming van de *Taxatie-instructie*, dan wel de waarde die voortvloeit uit de geschilbeslechting door de rechter. Daarbij wordt het bepaalde in lid 4 overeenkomstig toegepast op de door de deskundigen bepaalde, respectievelijk de uit de geschilbeslechting voortvloeiende waarde.
  7. Wanneer het canonpercentage wordt herzien wordt daarbij uitgegaan van de daarvoor blijkens de *akte van vestiging* geldende systematiek, waarbij de variabelen worden gehanteerd die op de *herzieningsdatum* van toepassing zijn.
  8. Staatsbosbeheer deelt de erfpachter de hoogte van de herziene *canon* schriftelijk mee, zodra deze bekend is. Wanneer de hoogte van de herziene canon door het toepassing vinden van de leden 4 en verder van artikel 7 pas na de *herzieningsdatum* wordt vastgesteld, dan zal de herziene canon desondanks met terugwerkende kracht vanaf de herzieningsdatum gelden. Indien de herziene canon lager is dan de oude canon zal Staatsbosbeheer de eventueel te veel betaalde canon binnen een maand na het bekend zijn van de herziene canon aan de erfpachter terugbetalen. Indien de herziene canon hoger is dan de oude canon dan zal de erfpachter de te weinig betaalde canon binnen een maand na het bekend worden van de herziene datum aan Staatsbosbeheer betalen.
  9. Wanneer het bepaalde in lid 4 toepassing heeft gevonden, zal de aldus begrensde en nadien over het tijdvak tot de volgende herziening geïndexeerde waarde bij de volgende herziening als referentie dienen bij de hernieuwde toepassing van het bepaalde in lid 4. De hier bedoelde indexering vindt op overeenkomstige wijze plaats als in artikel 10 lid 1, waarbij in plaats van de canon de waarde wordt geïndexeerd.

## **Artikel 12 Wijziging berekeningswijze**

1. Wanneer De Nederlandsche Bank of het Centraal Bureau voor de Statistiek op enig moment overgaat tot wijziging van de berekeningswijze van de voor de berekening van het canonpercentage of de canon-indexering van toepassing verklaarde variabelen, zoals het marktrentepercentage, de CPI of het inflatiepercentage, dan wel de bekendmaking daarvan staakt, dan zal Staatsbosbeheer in overleg met deze instantie een alternatief zoeken dat zoveel mogelijk aansluit bij de eerder gehanteerde cijfers.
2. Wanneer de erfpachter niet instemt met het in lid 1 bedoelde alternatief kan hij de directeur van de desbetreffende instantie bedoeld in lid 1 verzoeken om een uitspraak te doen. De kosten die hieruit voortvloeien worden door Staatsbosbeheer en de erfpachter gezamenlijk, ieder voor de helft, gedragen.

3. Indien Staatsbosbeheer dan wel de erfpachter zich niet wenst te conformeren aan de in lid 2 bedoelde uitspraak, kan de betreffende partij binnen uiterlijk een maand na de bedoelde uitspraak dit geschil ter beslechting voorleggen aan de bevoegde rechter. Doet hij dit niet of niet bijtijds, dan zal de uitspraak bindende kracht hebben.

#### **Artikel 13 Lasten**

1. Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen belastingen en heffingen die met betrekking tot de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de *erfpacht* is ingegaan ten laste van de erfpachter, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.
2. Wanneer Staatsbosbeheer lasten, als bedoeld in lid 1, mocht hebben betaald, zal Staatsbosbeheer daarvan kennis geven aan de erfpachter, die vervolgens binnen één maand na de datum van deze kennisgeving het betaalde bedrag aan Staatsbosbeheer dient te vergoeden.

#### **Artikel 14 Wijze en tijdstip betalingen**

1. Tenzij in de *akte van vestiging* een andere vervaldag is bepaald of andere vervaldagen zijn bepaald, dient de erfpachter de *canon* te betalen in twaalf gelijke maandelijkse termijnen, telkens te voldoen op de vijftiendagste dag van iedere maand, voor het eerst op de vijftiendagste dag van de eerste maand van het betreffende *erfpachtjaar*. Voor de maandelijkse betaling van de *canon* zorgt de erfpachter zelf voor automatische overschrijving van bedoelde maandelijkse termijnen aan Staatsbosbeheer.
2. Alle andere bedragen dan de *canon*, die de erfpachter uit hoofde van de *erfpacht* is verschuldigd, dient hij te voldoen binnen één maand na het tijdstip van opeisbaarheid.

#### **Artikel 15 Geldende betalingsvolgorde**

Betalingen door de erfpachter ter zake van de *erfpacht* strekken, ongeacht de bestemming die hij er zelf aan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan Staatsbosbeheer in de onderstaande volgorde:

- a. door Staatsbosbeheer gemaakte kosten in verband met de verplichtingen van de erfpachter;
- b. verschuldigde boete(s);
- c. verschuldigde rente(n);
- d. andere dan sub a, b, c en e genoemde schulden ingevolge de *erfpacht*;
- e. verschuldigde *canon*betalingen, de oudst openstaande vorderingen als eerste.

#### **Artikel 16 Verrekening**

De erfpachter is niet bevoegd om bedragen die hij ter zake van de *erfpacht* aan Staatsbosbeheer is verschuldigd te verrekenen met vorderingen die hij uit andere hoofde dan de *erfpacht* op Staatsbosbeheer mocht hebben.

#### **Artikel 17 Verminderd genot**

1. De erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de *canon* vorderen of andere financiële aanspraken doen gelden, indien hij, door welke omstandigheden ook, geen of slechts een beperkt genot van de

*erfpacht* heeft, tenzij deze omstandigheden het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van Staatsbosbeheer.

2. Indien als gevolg van handelingen of besluiten van Staatsbosbeheer, daterend van na de vestiging van de *erfpacht*, waarmee de erfpachter bij het vestigen van de *erfpacht* geen rekening behoefde te houden, het genot van de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* substantieel en structureel wordt verminderd voor de erfpachter, zal op zijn schriftelijke verzoek herziening van de *canon* volgen overeenkomstig het bepaalde in de artikel 11. Een dergelijke tussentijdse herziening heeft geen gevolgen voor het moment waarop de eerstvolgende periodieke canonherziening op de voet van artikel 11 zal plaatsvinden.

## **GEBRUIK, ONDERHOUD**

### **Artikel 18 Gebruik**

1. De erfpachter mag de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* slechts gebruiken overeenkomstig de doeleinden, het gebruik en/of de bestemming die zijn aangegeven in de *akte van vestiging*.
2. Het is de erfpachter niet toegestaan om de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken.
3. De erfpachter mag de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* niet zodanig gebruiken of doen of laten gebruiken, dat hieruit bezwaren van welstand of milieuhygiëne dan wel gevaar, schade of hinder in welke vorm dan ook ontstaan of kunnen ontstaan.

### **Artikel 19 Wijzigingen erfpachtzaak**

1. Het is erfpachter niet toegestaan om zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer de aard, de inrichting of het uiterlijke karakter van de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* te wijzigen, bijvoorbeeld door op het erfpachtterrein bomen en andere houtopstanden te vellen of door grond, zand, zoden, strooisel en dergelijke van het erfpachtterrein af of aan te voeren.
2. Staatsbosbeheer zal een verzoek om toestemming toetsen op basis van zijn doelstellingen, waaronder die ten aanzien van natuur, recreatie, landschap en cultuurhistorie en op basis van bestaande bestuurlijk gedragen plannen, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan of een beheerplan van Staatsbosbeheer.

### **Artikel 20 Gebouwen, werken, beplantingen**

1. Het is de erfpachter ten aanzien van de *erfpachtzaak* niet toegestaan om zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer gebouwen, werken of beplantingen op te richten, aan te brengen, te wijzigen of weg te nemen. In het geval dat naast de *erfpacht* tevens een *recht van opstal* wordt gevestigd geldt het voorgaande ook voor de zaken waarvoor het opstalrecht is gevestigd.
2. Bij het aanvragen van de toestemming, bedoeld lid 1, dienen ten minste een tekening en alle benodigde publiekrechtelijke instemmingen, vergunningen en/of ontheffingen hoe ook genaamd, voor de voorgenomen bouw, aanleg, wijziging of wegneming te worden meegezonden.
3. De erfpachter kan, vooruitlopend op de verlening van de bedoelde publiekrechtelijke instemmingen en vergunningen, Staatsbosbeheer verzoeken om een voorlopig oordeel te geven met betrekking tot de te verlenen toestemming. De documenten, bedoeld in lid 2, hoeven daarbij niet te worden meegezonden. Staatsbosbeheer

deelt zijn voorlopig oordeel schriftelijk mee binnen vier weken na datum van verzending van het verzoek daartoe. Een voorlopig oordeel treedt niet in de plaats van een schriftelijke toestemming als bedoeld in lid 1 en na het geven van een voorlopig oordeel blijft lid 1 dan ook onverkort van toepassing. Een beslissing inzake een schriftelijke toestemming kan, mits afdoende gemotiveerd, afwijken van het voorlopig oordeel.

4. Staatsbosbeheer zal een verzoek om toestemming toetsen op basis van het gebruik en de bestemming zoals opgenomen in de *akte van vestiging*, op basis van zijn doelstellingen, waaronder die ten aanzien van natuur, recreatie, landschap en cultuurhistorie en op basis van bestaande bestuurlijk gedragen plannen, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan of een beheerplan van Staatsbosbeheer. De omstandigheid dat de erfpachter beschikt over alle benodigde publiekrechtelijke instemmingen, vergunningen en/of ontheffingen hoe ook genaamd, als bedoeld in lid 2, verplicht Staatsbosbeheer niet om de gevraagde toestemming te verlenen.

#### **Artikel 21 Onderhoud**

De erfpachter dient voor eigen rekening zorg te dragen voor het volledige onderhoud van de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* en houtopstanden, zodanig dat deze in een behoorlijke staat van onderhoud verkeren. Onder het volledige onderhoud worden zowel gewone lasten en herstellingen als buitengewone herstellingen begrepen.

#### **Artikel 22 Voorbehoud faunabeheer**

1. Staatsbosbeheer behoudt de bevoegdheid en verantwoordelijkheid om zo nodig op de *erfpachtzaak* schade door diersoorten te (doen) voorkomen en te (doen) bestrijden. In verband daarmee geldt het bepaalde in de leden 2 tot en met 4. Bij de in die leden genoemde handelingen kan uitsluitend sprake zijn van handelingen die noodzakelijk zijn voor schadebestrijding als bedoeld in de eerste zin.
2. Staatsbosbeheer behoudt zich het genot van de jacht voor. De erfpachter verleent aan Staatsbosbeheer de in artikel 34 lid 4 van de Flora- en faunawet bedoelde toestemming om het jachtgenot geheel of gedeeltelijk te verhuren en zal gedogen dat de jacht wordt uitgeoefend door hen die daartoe van Staatsbosbeheer het recht hebben verkregen. Staatsbosbeheer zal de erfpachter desgevraagd informeren aan welke natuurlijke of rechtspersonen dergelijke rechten zijn verleend.
3. De erfpachter verleent op voorhand aan Staatsbosbeheer of aan de natuurlijke- of rechtspersonen die hiertoe door Staatsbosbeheer worden aangewezen de in artikel 65 lid 6 van de Flora- en faunawet bedoelde toestemming om op de in *erfpacht* gegeven grond het recht, dat op grond van artikel 65 lid 3 dan wel 4 van de Flora- en faunawet aan de grondgebruiker toekomt, uit te oefenen om handelingen te verrichten in afwijking van de artikelen 9, 10, 11 en 12 van de Flora- en faunawet en verleent op voorhand toestemming tot betreding van de in *erfpacht* gegeven grond, zoals bedoeld in artikel 6 van het Besluit beheer en schadebestrijding dieren.
4. De erfpachter zal de schriftelijke toestemming, bedoeld in artikel 6 van het Besluit beheer en schadebestrijding dieren, voor het betreden van de in *erfpacht* gegeven grond door derden met middelen waarmee met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de artikelen 65 tot en met 70 van de Flora- en faunawet dieren mogen worden gevangen of gedood, niet verlenen dan met voorafgaande schriftelijke instemming van Staatsbosbeheer. Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing waar het betreft een betreding die voortvloeit uit de toepassing van artikel 65 lid 6 Flora- en faunawet.
5. Staatsbosbeheer behoudt zich het genot van de visserij voor. Voor zover Staatsbosbeheer aan derden het recht heeft verleend om op of aan het water van de *erfpachtzaak* de hengelsport uit te oefenen, zal de erfpachter

gedogen dat deze derden de *onroerende zaak* betreden en daarop verblijven om van dit recht gebruik te kunnen maken.

6. Wanneer de Flora- en faunawet komt te vervallen zal de daarvoor in de plaats tredende regelgeving zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing zijn op de bepalingen van dit artikel.

#### **Artikel 23 Openbare voorzieningen**

1. De erfpachter zal gedogen dat op, in, aan of boven de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen*, palen, kabels, buizen, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van openbare voorzieningen.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 3, tweede volzin, is Staatsbosbeheer voor dit gedogen geen vergoeding verschuldigd aan de erfpachter.
3. Door derden te betalen vergoedingen voor het aanbrengen en hebben van zaken als bedoeld in lid 1 komen ten goede aan Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer zal alle schade die een onmiddellijk gevolg is van de in lid 1 bedoelde werkzaamheden en van de aanwezigheid van de in lid 1 bedoelde zaken (doen) herstellen of (doen) vergoeden.

#### **Artikel 24 Toelating personeel**

1. Medewerkers van Staatsbosbeheer alsmede zij die in opdracht van Staatsbosbeheer werkzaamheden verrichten, hebben ten behoeve van de hun opgedragen taak te allen tijde vrije toegang tot de in *erfpacht* gegeven grond, voor zover deze niet is bebouwd. Indien mogelijk wordt hiertoe van tevoren een afspraak gemaakt.
2. De in lid 1 bedoelde personen hebben uitsluitend ten behoeve van de hun opgedragen taak na een daartoe met de erfpachter gemaakte afspraak ook toegang tot de *opstallen*.

### **GEBREKEN, SCHADE, AANSPRAKELIJKHEID**

#### **Artikel 25 Gebreken**

Staatsbosbeheer is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) gebreken in of aan de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen*, die Staatsbosbeheer bij de vestiging van de *erfpacht* niet kende en volgens naar het moment van de vestiging gangbare opvattingen ook niet behoorde te kennen. Staatsbosbeheer is evenmin aansprakelijk voor (de gevolgen van) zichtbare en/of onzichtbare gebreken van welke aard en omvang dan ook, die na de vestiging van de erfpacht (zijn) ontstaan.

Voorts is Staatsbosbeheer niet aansprakelijk voor gebreken in de gebouwen en werken die de erfpachter heeft overgenomen van zijn rechtsvoorganger.

#### **Artikel 26 Herstel van schade**

Alle eigendommen van Staatsbosbeheer, welke ten gevolge van de uitoefening van de *erfpacht* mochten worden beschadigd, worden door en op kosten van de erfpachter op eerste aanschrijving van Staatsbosbeheer, binnen de daarbij te bepalen termijn, ten genoegen van Staatsbosbeheer hersteld, onverminderd het recht van Staatsbosbeheer tot het vorderen van schadevergoeding.

### Artikel 27 Calamiteiten

1. Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan door brand, storm of enige andere calamiteit van een gebouwde opstal is de erfpachter verplicht deze opstal in de oorspronkelijke staat te herstellen of te herbouwen binnen een termijn van ten hoogste twee jaar na die calamiteit, of zoveel eerder als Staatsbosbeheer en de erfpachter nader overeenkomen. Deze verplichting bestaat niet wanneer herstel of herbouw redelijkerwijs niet meer mogelijk is. Evenmin bestaat deze verplichting wanneer Staatsbosbeheer geen redelijk belang heeft bij herstel of herbouw van een opstal die geheel of gedeeltelijk teniet is gegaan en de erfpachter op diens verzoek schriftelijk meedeelt hem daarom niet te zullen houden aan deze herstel- en herbouwplicht.
2. Voor zover geen herstel of herbouw plaatsvindt van een gebouwde opstal die geheel of gedeeltelijk is tenietgegaan door brand, storm of enige andere calamiteit, is de erfpachter gehouden de restanten daarvan binnen één jaar na die calamiteit, of zoveel eerder als Staatsbosbeheer en de erfpachter nader overeenkomen, ten genoegen van Staatsbosbeheer te verwijderen, overigens onverminderd het recht van Staatsbosbeheer tot het vorderen van schadevergoeding.

### Artikel 28 Aansprakelijkheid van de erfpachter voor schade

1. De erfpachter is jegens Staatsbosbeheer aansprakelijk voor schade die het gevolg is van aantasting van de *erfpachtzaak* door handelen of nalaten van de erfpachter, dan wel van een derde of derden die zich met zijn toestemming, door zijn toedoen of door zijn nalaten op of in de erfpachtzaak en de daarop aanwezige *opstallen* heeft/hebben bevonden, tenzij er sprake is van overmacht aan de zijde van de erfpachter in de zin als bedoeld in artikel 6:75 BW.
2. De erfpachter is bovendien aansprakelijk voor de schade die het gevolg is van aantasting van de *erfpachtzaak* die is ontstaan door gebeurtenissen, die op grond van de wet of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening of risico komen.
3. Onder aantasting van de *erfpachtzaak* wordt mede begrepen de aantasting van natuurlijke waarden, bijvoorbeeld door verontreiniging van bodem, grond- of oppervlaktewater.
4. De erfpachter vrijwaart Staatsbosbeheer tegen alle aanspraken van derden op vergoeding van schade, hoe ook genaamd, verontreiniging van bodem, grond- of oppervlaktewater daaronder begrepen, voor zover de erfpachter voor die schade aansprakelijk is op grond van de leden 1 en 2.

### Artikel 29 Aansprakelijkheid van Staatsbosbeheer voor schade

Staatsbosbeheer is niet aansprakelijk voor schade die de erfpachter mocht lijden als gevolg van de erfpacht, het gebruik van de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* daaronder begrepen, door welke oorzaak ook ontstaan, tenzij sprake is van een toerekenbare tekortkoming dan wel een onrechtmatige daad die Staatsbosbeheer kan worden toegerekend.

### Artikel 30 Verzekering

1. Staatsbosbeheer heeft met betrekking tot de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* geen opstalverzekering (tegen onder meer brand- en stormschade) afgesloten.
2. De erfpachter is verplicht om de gebouwde *opstallen* te verzekeren en verzekerd te houden (opstalverzekering) tegen herbouwwaarde.

3. Voor zover het gaat om gebouwde *opstallen* waarvoor de erfpachter bij het einde van de *erfpacht* geen vergoeding ontvangt van Staatsbosbeheer, sluit de erfpachter de in lid 2 bedoelde verzekering af met Staatsbosbeheer als begunstigde. Wanneer de erfpachter overgaat tot herstel of herbouw van een opstal als hier bedoeld, dan stelt Staatsbosbeheer de door Staatsbosbeheer ontvangen verzekeringspenningen hiertoe ter beschikking aan de erfpachter.
4. De erfpachter is verplicht de aansprakelijkheid die op hem rust krachtens de wet, de *akte van vestiging* en deze algemene voorwaarden genoegzaam verzekerd te houden.
5. De erfpachter is verplicht Staatsbosbeheer desgevraagd inzage te geven in de door hem ten behoeve van de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen* gesloten verzekering(en).

### **Artikel 31 Melding schade**

De erfpachter stelt Staatsbosbeheer terstond schriftelijk op de hoogte wanneer zich schade voordoet of dreigt voor te doen als bedoeld in artikel 26, artikel 27 lid 1, artikel 28 lid 1 of lid 2 of wanneer zich schade voordoet of dreigt voor te doen aan de opstal die wordt gedekt door de opstalverzekering bedoeld in artikel 30 lid 3.

### **Artikel 32 Opzegging bij niet-nakoming**

1. Indien de erfpachter in verzuim is de *canon* over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, kan Staatsbosbeheer, onverminderd het bepaalde in de artikel 33 en onverminderd contractuele aanspraken op boete, de *erfpacht* bij exploit opzeggen met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:87 BW. Staatsbosbeheer stelt daarbij de dag vast waarop het recht geëindigd zal zijn, welke dag ten minste zes maanden na de opzegging zal liggen.
2. In de opzegging wordt vermeld dat deze als niet gedaan geldt indien de erfpachter, of in voorkomend geval de hypotheekhouder namens hem, binnen zes maanden na de opzegging alsnog tot genoegen van Staatsbosbeheer zekerheid heeft gesteld voor de nakoming van zijn toekomstige verplichtingen en alsnog zijn verplichtingen nagekomen is, met volledige vergoeding van de schade en kosten, daaronder tevens begrepen de kosten van de exploten als bedoeld in artikel 5:88 BW.
3. Jegens de eventuele hypotheekhouder(s) op de *erfpacht* en *opstallen* ziet Staatsbosbeheer af van de aftrekmogelijkheid, bedoeld in artikel 5:87 lid 2 BW, indien en voor zoveel het totaal van de in dat artikellid bedoelde vorderingen en kosten uitstijgt boven een bedrag ter hoogte van tweeënehalf maal de meest recente jaarcanon. In afwijking van de vorige volzin kan Staatsbosbeheer de bedoelde vorderingen en kosten wel in aftrek brengen indien en voor zoveel de na aftrek resterende vergoeding een hoger bedrag vormt dan de nog openstaande hypotheekschuld(en) van de erfpachter.

### **Artikel 33 Schadevergoeding**

Wanneer de erfpachter of Staatsbosbeheer in enigerlei verplichting tekortschiet, waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 6:96 lid 2 BW, vergoedt de partij die tekort schiet deze schade.

## **WIJZIGING, OVERDRACHT, VOORTZETTING, BEËINDIGING**

### **Artikel 34 Opzeggingsverbod**

De erfpachter kan de *erfpacht* niet opzeggen, behoudens in het geval van toepasselijkheid van artikel 38 lid 4.

### Artikel 35 Bevoegdheidsbeperkingen rechtshandelingen

1. Het is de erfpachter zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Staatsbosbeheer niet toegestaan:
  - a. de *erfpacht* geheel of gedeeltelijk over te dragen aan, toe te bedelen aan of in te brengen in een rechtspersoon, over te dragen of toe te bedelen aan een natuurlijk persoon, dan wel over te dragen in economische eigendom. Onder toedeling wordt mede begrepen de toedeling aan een of meerdere erfgenamen, die aanvankelijk slechts als deelgenoot of deelgenoten in de erfenis tot de erfpacht gerechtigd was of waren. Onder overdragen aan een rechtspersoon wordt tevens begrepen die handelingen waardoor de zeggenschap in de algemene vergadering van aandeelhouders en/of in het bestuur van de rechtspersoon die erfpachter is in andere handen komt;
  - b. erfpachten samen te voegen;
  - c. de erfpacht of enig deel daarvan te splitsen door overdracht of toedeling, of te splitsen in appartementsrechten, waarbij onder splitsing tevens wordt verstaan het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen;
  - d. de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige opstallen te verhuren, te verpachten of onder welke titel ook geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik of genot af te staan;
  - e. de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven;
  - f. op de erfpacht alsmede op de erfpachtzaak en de daarop aanwezige opstallen (beperkte) zakelijke rechten te vestigen, uitgezonderd het recht van vruchtgebruik en met uitzondering van het bepaalde in lid 2.
2. In uitzondering op het bepaalde in lid 1 sub f. geldt het toestemmingsvereiste niet voor het vestigen van een recht van hypotheek op de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige opstallen.
3. Indien de erfpachter met betrekking tot de *erfpacht* een rechtshandeling als bedoeld in lid 1 wil verrichten, vraagt hij daarvoor bij aangetekend schrijven voorafgaande toestemming aan Staatsbosbeheer.
4. Staatsbosbeheer maakt binnen zes weken na ontvangst van het verzoek bekend of Staatsbosbeheer gebruik wenst te maken van het voorkeursrecht zoals bepaald in artikel 36 lid 1. Wanneer Staatsbosbeheer geen gebruik maakt van het voorkeursrecht, maakt Staatsbosbeheer zijn beslissing inzake het toestemmingsverzoek binnen zes weken na ontvangst van dat verzoek schriftelijk bekend.
5. Toestemming als bedoeld in lid 1 zal in ieder geval niet behoeven te worden verleend indien aannemelijk is dat dit leidt tot verslechtering van de (rechts- en/of financiële-) positie van Staatsbosbeheer.
6. Aan toestemming als bedoeld in lid 1 kunnen voorwaarden worden verbonden, waaronder voorwaarden ten aanzien van de naleving van financiële verplichtingen en ten aanzien van de financiële gegoedheid van rechtsoptvolgers met het oog op toekomstige canonbetalingen. Aan toestemming voor rechtshandelingen als bedoeld in lid 1 sub a. kan evenwel niet de voorwaarde worden verbonden dat de wederzijdse rechten en plichten voortvloeiend uit deze akte zullen worden aangepast, anders dan ter tegemoetkoming aan eventuele verslechteringen van de (rechts- en/of financiële) positie van Staatsbosbeheer.
7. In afwijking van het bepaalde in lid 6 kan aan toestemming voor gehele of gedeeltelijke overdracht of toebedeling aan-, of inbreng in een rechtspersoon de voorwaarde worden verbonden dat een tussentijdse herziening van de *canon* plaatsvindt, welke ingaat vanaf het eerstvolgende erfpachtjaar na de overdracht. In

voorkomend geval stelt Staatsbosbeheer de erfpachter hier zo spoedig na ontvangst van het schrijven, bedoeld in lid 3, van op de hoogte. Artikel 11 is bij de tussentijdse herziening van overeenkomstige toepassing, met uitzondering van lid 1, eerste volzin, lid 2, tweede en derde volzin, lid 4, lid 6, laatste volzin, en lid 9. Staatsbosbeheer verzendt de aangetekende brief, bedoeld in artikel 7 lid 2, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen zes weken na de datum van het aangetekend schrijven, bedoeld in lid 3. In deze brief doet Staatsbosbeheer een waardevoorstel dat tot stand is gekomen volgens de procedure, beschreven in artikel 11 lid 3. De erfpachter is verplicht de tussentijds herziene canon, dan wel het gegeven dat een tussentijdse herziening van de canon plaatsvindt, te doen opnemen in de notariële overdrachtakte.

8. Na toepassing van het bepaalde in lid 7 blijft bij de bepaling van het moment waarop de eerstvolgende canonherziening als bedoeld in artikel 11, lid 1, eerste volzin plaatsvindt de tussentijdse herziening als bedoeld in lid 7 buiten beschouwing. Bij deze eerstvolgende canonherziening wordt voor de bepaling van 'de geïndexeerde oude waarde' als bedoeld in artikel 11 lid 4 uitgegaan van de (te indexerende) waarde die ten grondslag heeft gelegen aan de tussentijds herziene canon.
9. Binnen twee maanden na dagtekening van de akte, waarbij een in lid 1 genoemde rechtshandeling is vastgelegd, doet de erfpachter een gewaarmerkt afschrift daarvan aan Staatsbosbeheer toekomen.
10. Van iedere verkoop conform artikel 3:268 BW doet de erfpachter onverwijld schriftelijk mededeling aan Staatsbosbeheer.
11. Wanneer de erfpachter niet uiterlijk binnen een jaar na de datum van de schriftelijke toestemming, bedoeld in lid 1, de betreffende rechtshandeling heeft geëffectueerd, herleeft het toestemmingsvereiste en, in voorkomend geval, het voorkeursrecht bedoeld in artikel 36 lid 1. Wanneer, in geval van toepassing van lid 7, een externe deskundige is ingeschakeld op grond van artikel 11 lid 3, tweede volzin, dragen Staatsbosbeheer en de erfpachter ieder de helft van de kosten van die deskundige, wanneer niet binnen een jaar na de datum van de aangetekende brief, bedoeld in artikel 7 lid 2, de overdracht plaatsvindt dan wel artikel 7 lid 4 toepassing vindt.

#### **Artikel 36 Voorkeursrecht**

1. In geval van een verzoek om toestemming als bedoeld in artikel 35 lid 3 is Staatsbosbeheer gerechtigd de *erfpacht* over te nemen tegen een prijs op basis van de actuele waarde van de erfpacht, mits Staatsbosbeheer het voornemen daartoe schriftelijk kenbaar maakt binnen zes weken na ontvangst van de brief bedoeld in artikel 35 lid 3. De artikelen 41 tot en met 45 zijn alsdan van overeenkomstige toepassing.
2. Als actuele waarde van de *erfpacht*, bedoeld in lid 1, geldt de actuele *marktwaarde* van de *erfpacht*. Dit is de marktwaarde zoals gedefinieerd in artikel 1, waarbij de tweede zin van die definitie niet van toepassing is. Deze waarde wordt vastgesteld op basis van het bepaalde in artikel 7, waarbij, indien lid 6 van dat artikel toepassing vindt, de drie deskundigen de *Taxatie-instructie* zoveel mogelijk overeenkomstig toepassen.
3. Wanneer Staatsbosbeheer gebruik wil maken van het recht als bedoeld in lid 1, zendt Staatsbosbeheer de erfpachter binnen zes weken na zijn kennisgeving als bedoeld in lid 1 de aangetekende brief als bedoeld in artikel 7, lid 2, met daarin een waardevoorstel voor de hoogte van de actuele waarde van de erfpacht. Dit voorstel wordt gebaseerd op een in opdracht en voor rekening van Staatsbosbeheer uitgevoerde taxatie door een of meerdere *externe deskundigen*. De overige leden van artikel 7 zijn van overeenkomstige toepassing.
4. Staatsbosbeheer is bevoegd met de waarde van de *erfpacht* te verrekenen hetgeen Staatsbosbeheer nog uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, kosten daaronder begrepen.

### Artikel 37 Kettingbeding

Voor zover de verplichtingen, omschreven in de artikelen 22, 24, 26 en 27, artikel 28 lid 4, artikel 30 lid 2, 3 en 4, artikelen 31, artikel 35 lid 3 en artikel 36 niet reeds van rechtswege overgaan op de nieuwe erfpachter, ondererfpachter, beperkt gerechtigde of persoonlijk gerechtigde, is de erfpachter verplicht en verbindt hij zich jegens Staatsbosbeheer, die dit voor zich aanvaardt, deze verplichtingen, bij overdracht van de *erfpacht* alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe erfpachter, ondererfpachter, of beperkt of persoonlijk gerechtigde ten behoeve van Staatsbosbeheer op te leggen en die ten behoeve van Staatsbosbeheer aan te nemen, alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding/vestiging woordelijk te doen opnemen.

### Artikel 38 Voortzetting van de erfpacht

1. Behoudens het bepaalde in de volgende leden, wordt de *erfpacht* telkens voortgezet voor eenzelfde periode als de periode waarvoor de erfpacht aanvankelijk gevestigd is.
2. De erfpachter kan uiterlijk twee jaar vóór het einde van de *erfpacht* door middel van een aangetekende brief aan Staatsbosbeheer meedelen dat hij geen voortzetting van de erfpacht wenst. De erfpacht zal in dit geval niet worden voortgezet.
3. Staatsbosbeheer kan uiterlijk vijf jaar vóór het einde van de *erfpacht* door middel van een aangetekende brief de erfpachter meedelen dat de erfpacht, geheel of gedeeltelijk, niet zal worden voortgezet na het einde van de looptijd daarvan. Staatsbosbeheer maakt van deze bevoegdheid slechts gebruik wanneer voortzetting van de (gehele) erfpacht niet in overeenstemming is met de op dat moment bestaande doelstellingen van Staatsbosbeheer ten aanzien van de *erfpachtzaak* en de daarop aanwezige *opstallen*, welke zijn vastgelegd in een bestuurlijk gedragen plan, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een beheerplan van Staatsbosbeheer.
4. De erfpachter kan, na mededeling van Staatsbosbeheer dat geen of geen volledige voortzetting van de *erfpacht* zal plaatsvinden, de erfpacht bij aangetekende brief opzeggen tegen een eerdere datum dan de einddatum van de erfpacht, met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste één jaar. Het bepaalde in de artikelen 41 tot en met 45 is alsdan van overeenkomstige toepassing.
5. Voor zover geen sprake is van (gedeeltelijke) beëindiging als bedoeld in lid 3, deelt Staatsbosbeheer uiterlijk één jaar voor het einde van de looptijd de erfpachter mee onder welke voorwaarden de *erfpacht* kan worden voortgezet na het einde van de looptijd daarvan. De eventueel voorgestelde wijzigingen in de erfpachtvoorwaarden kunnen aanpassingen van deze algemene voorwaarden betreffen en aanpassingen van bijzondere erfpachtvoorwaarden welke voortvloeien uit een bestuurlijk gedragen plan, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een beheerplan van Staatsbosbeheer.
6. De erfpachter deelt Staatsbosbeheer binnen zes maanden na de datum van de in lid 5 bedoelde brief bij aangetekende brief mee of hij instemt met de wijzigingen. Indien de erfpachter niet of niet tijds instemt met de wijzigingen en nader overleg niet tot overeenstemming leidt, vindt geen voortzetting van de *erfpacht* plaats.
7. Voortzetting van de *erfpacht* vindt in voorkomend geval waar mogelijk plaats door verlenging van de erfpacht en anders door heruitgifte.

### Artikel 39 Beëindiging op grond van algemeen belang

Staatsbosbeheer kan te allen tijde de *erfpacht* tussentijds beëindigen op grond van redenen ontleend aan het algemeen belang. Beëindiging vindt plaats door opzegging van de erfpacht bij exploit, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één jaar. Deze opzegging wordt op straffe van nietigheid binnen acht dagen betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Staatsbosbeheer zal de erfpachter in dat geval schadeloos stellen conform de uitgangspunten van de Onteigeningswet.

#### **Artikel 40 Faillissement en beslag**

Wanneer de toekomstige erfpachter voor de datum van ondertekening van de *akte van vestiging* van de *erfpacht* in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling heeft verkregen of de schuldsaneringsregeling op hem van toepassing is, dan wel voor die datum beslag op zijn goederen is gelegd, is Staatsbosbeheer bevoegd om reeds gesloten overeenkomsten ten aanzien van de nog in erfpacht uit te geven zaak te ontbinden door middel van een aangetekende brief, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn en zonder dat Staatsbosbeheer tot vergoeding van eventuele schade gehouden zal zijn.

#### **Artikel 41 Opleverings- en waardevergoedingsregeling bij einde erfpacht**

1. Tenzij Staatsbosbeheer en de erfpachter na het vestigen van de *erfpacht* afwijkende afspraken maken en schriftelijk vastleggen, geldt bij het einde van de erfpacht de in de artikelen 41 tot en met 45 weergegeven opleverings- en vergoedingsregeling voor gebouwen, werken en beplantingen.
2. Uiterlijk twee jaren voor het einde van de *erfpacht* overleggen Staatsbosbeheer en de erfpachter over de toepassing van het bepaalde in de artikelen 41 tot en met 45 en trachten zij daarover afspraken te maken.

#### **Artikel 42 Oplevering bij einde erfpacht**

1. Het is de erfpachter niet toegestaan om bij het einde van de *erfpacht* de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen weg te nemen, behoudens het bepaalde in de hierna volgende leden.
2. Behoudens nader gemaakte en schriftelijk vastgelegde andere afspraken is de erfpachter verplicht gebouwen, werken en beplantingen die hij of zijn rechtsvoorganger onverplicht heeft aangebracht bij het einde van de *erfpacht* weg te nemen, wanneer:
  - a. Staatsbosbeheer dit als voorwaarde heeft gesteld bij het verlenen van toestemming aan de erfpachter of zijn rechtsvoorganger voor het aanbrengen van die gebouwen, werken of beplantingen, of
  - b. Staatsbosbeheer aan de erfpachter of zijn rechtsvoorganger geen schriftelijke toestemming heeft verleend voor het aanbrengen daarvan.
3. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid, mag de *erfpachter* gebouwen, werken en beplantingen die hij of zijn rechtsvoorganger onverplicht heeft aangebracht wegnemen, wanneer Staatsbosbeheer, bij het verlenen van toestemming aan de erfpachter of zijn rechtsvoorganger voor het aanbrengen daarvan, als voorwaarde heeft gesteld dat Staatsbosbeheer de waarde van deze gebouwen, werken en beplantingen niet zal vergoeden bij het einde van de erfpacht.
4. In de gevallen bedoeld in lid 2 en 3 dient de erfpachter de grond in goede staat te herstellen en dient hij er zorg voor te dragen dat de verwijdering van gebouwen, werken en beplantingen en het herstel van de grond gereed is uiterlijk voor het verstrijken van de erfpachtsduur.

5. Indien de erfpachter tekortschiet in het wegnemen, bedoeld in lid 2, of in het herstel van de grond, bedoeld in lid 4, is Staatsbosbeheer bevoegd deze werkzaamheden te doen uitvoeren op kosten van de erfpachter. Wanneer de erfpachter tekortschiet in het wegnemen, bedoeld in lid 2, is Staatsbosbeheer ook bevoegd om, in plaats van verwijdering, de gebouwen, werken en beplantingen te behouden, zonder waardevergoeding.
6. Gebouwen en werken die de erfpachter niet wegneemt, dient hij ontruimd en bezemschoon op te leveren.

#### **Artikel 43 Waardevergoeding gebouwen, werken en beplantingen bij einde erfpacht**

1. Bij het einde van de *erfpacht* zal Staatsbosbeheer de waarde vergoeden van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen die de *erfpachter* of een rechtsvoorganger voor eigen rekening heeft aangebracht of tegen vergoeding van de waarde van Staatsbosbeheer heeft overgenomen.
2. In afwijking van lid 1 zal Staatsbosbeheer niet de waarde vergoeden van gebouwen, werken en beplantingen
  - a. wanneer deze door de erfpachter dienen te worden weggenomen op grond van het bepaalde in artikel 42 lid 2;
  - b. wanneer dit, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:99 BW, is bepaald is in de *akte van vestiging*, of
  - c. wanneer dit, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:99 BW, door Staatsbosbeheer als voorwaarde is gesteld bij het verlenen aan de erfpachter of zijn rechtsvoorganger van toestemming voor het aanbrengen daarvan.
3. In afwijking van lid 1, zal Staatsbosbeheer geen vergoeding betalen voor beplantingen indien de *erfpachtzaak* een andere bestemming had dan die van woning, behoudens nader gemaakte en schriftelijk vastgelegde andere afspraken.
4. Staatsbosbeheer heeft bij het einde van de *erfpacht* geen verplichting tot vergoeding van de waarde van gebouwen, werken en beplantingen, anders dan volgt uit de vorige leden.

#### **Artikel 44 Vaststelling van de hoogte van de waardevergoeding**

1. In die gevallen waarin de erfpachter op basis van artikel 43 recht heeft op waardevergoeding voor gebouwen, werken of beplantingen, wordt de te vergoeden waarde daarvan vastgesteld op basis van het bepaalde in artikel 7.
2. Uiterlijk twaalf maanden voor het einde van de *erfpacht* zendt Staatsbosbeheer de erfpachter de aangetekende brief, bedoeld in artikel 7 lid 2, met daarin een waardevoorstel. Dit waardevoorstel wordt, waar het gaat om gebouwen, door middel van toerekening afgeleid van de *marktwaarde* van het geheel van de in erfpacht gegeven grond en de zich daarop bevindende gebouwen, werken of beplantingen. De bedoelde toerekening vindt plaats met inachtneming van de *Taxatie-instructie*.

#### **Artikel 45 Voldoening aan hypotheekhouders**

Ingeval Staatsbosbeheer aan de erfpachter een vergoeding dient te betalen op grond van artikel 5:87 lid 2 BW dan wel op grond van artikel 36 lid 1, artikel 39 of artikel 43 van deze algemene voorwaarden, is Staatsbosbeheer bevoegd om, tot ten hoogste het bedrag van de verschuldigde vergoeding, aan eventuele hypotheekhouders hun hypothecaire vordering te voldoen tot aan het bedrag dat zij in geval van openbare of onderhandse

executoriale verkoop krachtens artikel 3:268 BW zouden ontvangen. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de vergoeding aan de erfpachter.

**Artikel 46 Aantekening in de openbare registers**

Wanneer de blijkens de *akte van vestiging* gevestigde *erfpacht* door welke oorzaak ook zal zijn geëindigd, is Staatsbosbeheer bevoegd daarvan aantekening te laten doen in de openbare registers.

**SLOTBEPALINGEN**

**Artikel 47 Kosten vestiging erfpacht**

Alle kosten en belastingen met betrekking tot de vestiging of verlenging van de erfpacht, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting, omzetbelasting, het kadastrale recht, de eventuele kosten van kadastrale opmeting en de kosten van deze akte, zijn voor rekening van de erfpachter.

**Artikel 48 Aanduiding**

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als 'Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2015'



10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@actlegal-fort.com>  
**Verzonden:** zondag 11 april 2021 13:46  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**CC:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**Onderwerp:** FW: Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer(2823936.1).docx [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]  
**Bijlagen:** Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer(2823936.1).docx

De bijlage van dit document is identiek aan bijlage 1 behorend bij document 48.

Beste 10.2.e. [redacted]

Indien de verhoging van de canon, ter voorkoming van elk misverstand, in de overeenkomst uitgifte erfpacht wordt gemaximeerd tot 30% van de 'oude waarde', dan is 10.2.e. [redacted] op dit punt akkoord.

Graag voer ik maandag overleg met je over de verdere voortgang. Ik ben maandag goed bereikbaar. Geef maar aan wanneer het jou schikt, dan bel ik je.

Met vriendelijke groet • Kind regards

10.2.e. Wob [redacted]  
Partner

T +31 (0)20 10.2.e. Wob [redacted]  
10.2.e. Wob [redacted] [@actlegal-fort.com](mailto:10.2.e. Wob@actlegal-fort.com)



Fort Advocaten N.V.  
Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

[actlegal.com](http://actlegal.com) • [actlegal-fort.com](http://actlegal-fort.com)

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • Madrid • Milan • Prague • Vienna • Warsaw



Zelfde mailwisseling: 11 april 2021 - 12:19 uur

## **Bijlage 1 behorend bij document 49**

Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer

De bijlage van dit document is identiek aan bijlage 1 behorend bij document 48.

## ALGEMEEN, VESTIGING

### Artikel 1 Definities en begripsomschrijvingen

Waar in de *akte van vestiging*, in deze algemene voorwaarden of in de *Taxatie-instructie Erfpacht Staatsbosbeheer 2015* over de hierna volgende begrippen wordt gesproken, wordt daarmee bedoeld hetgeen hieronder is weergegeven. De betreffende begrippen zijn, waar dit van belang is, in de tekst van de genoemde documenten cursief weergegeven, als verwijzing naar onderstaande definities en begripsomschrijvingen.

#### Akte van vestiging:

De ten overstaan van een notaris verleden akte van vestiging van de *erfpacht*, dan wel de ten overstaan van een notaris verleden akte van vestiging van de *erfpacht* en het *recht van opstal*, waarin deze algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard.

#### Canon:

De periodieke vergoeding die de erfpachter voor de *erfpacht* aan Staatsbosbeheer verschuldigd is. Waar in deze algemene voorwaarden wordt gesproken over 'canon', wordt in het geval van erfpacht in combinatie met een *recht van opstal* de eventuele retributie (de voor recht van opstal te betalen vergoeding) geacht te zijn inbegrepen in de canon.

#### Consumentenprijsindex (CPI):

De consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

#### Erfpacht:

De blijkens de *akte van vestiging* gevestigde *erfpacht*. Erfpacht wordt ook wel aangeduid als 'erfpachtrecht' of 'recht van erfpacht'. In het geval van vestiging van erfpacht in combinatie met een *recht van opstal* wordt in deze algemene voorwaarden onder 'erfpacht' verstaan: de blijkens de *akte van vestiging* gevestigde erfpacht en het blijkens die *akte* gevestigde recht van opstal.

#### Erfpachter:

De gerechtigde tot de erfpacht. Waar in deze algemene voorwaarden wordt gesproken over 'de erfpachter', wordt in het geval van *erfpacht* in combinatie met een *recht van opstal* hieronder verstaan: 'de erfpachter/opstaller'.

#### Erfpachtjaar:

Een tijdvak van één jaar dat aanvangt op dezelfde datum als die waarop de *erfpacht* is ingegaan.

#### Erfpachtzaak:

De bij de *akte van vestiging* in *erfpacht* uitgegeven onroerende zaak of zaken. In het geval van erfpacht in combinatie met *recht van opstal* wordt onder 'de erfpachtzaak' verstaan: de zaak of zaken waarop de erfpacht en het recht van opstal rusten.

#### Externe deskundige:

Een gecertificeerde waarderingsdeskundige die is aangesloten bij een te goeder naam en faam bekend staande beroepsvereniging, die niet is aangesteld bij of in dienst is van Staatsbosbeheer of de erfpachter en die in opdracht van Staatsbosbeheer en/of de erfpachter een onafhankelijk advies of een onafhankelijke taxatie uitbrengt.

**10.2.e. Wob**

**Van:** **10.2.e. Wob** <[redacted]@actlegal-fort.com>  
**Verzonden:** zondag 11 april 2021 12:27  
**Aan:** **10.2.e. Wob**  
**CC:** **10.2.e. Wob**  
**Onderwerp:** FW: Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer(2823936.1).docx [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]  
**Bijlagen:** Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer(2823936.1).docx  
De bijlage van dit document is identiek aan bijlage 1 behorend bij document 48.

Met artikel 11 lid 1 en artikel 11 lid 4 doel ik uiteraard op de op de conceptovereenkomst uitgifte erfpacht toepasselijke (bijgesloten) algemene bepalingen van Staatsbosbeheer.  
Met vriendelijke groet • Kind regards

**10.2.e. Wob**

Partner

T +31 (0)20 **10.2.e. Wob****10.2.e. Wob** <[\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)>

Fort Advocaten N.V.  
Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

[actlegal.com](http://actlegal.com) • [actlegal-fort.com](http://actlegal-fort.com)

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • Madrid • Milan • Prague • Vienna • Warsaw



Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvan openbaring strafbaar is. Als dit bericht door een vergissing bij u is aangekomen, wordt u verzocht dit te vernietigen en ons te informeren. Fort Advocaten N.V. is gevestigd te Amsterdam en bij het Handelsregister ingeschreven onder nr. 34372941. Op alle werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, deze voorwaarden bevatten een beperking van aansprakelijkheid en zijn te lezen op [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com). This email is intended for use by the addressee only and may be confidential. Unauthorised use, disclosure or copying is prohibited. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete this email and any attachment. Fort Advocaten N.V. has its registered office and principal place of business in Amsterdam and is registered in the Trade Register of the Amsterdam Chamber of Commerce under no. 34372941. All instructions accepted and carried out by Fort Advocaten N.V. are subject to our Terms and Conditions which include limitations in respect of our liability and can be viewed at [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).  
Zelfde mailwisseling: 11 april 2021 - 12:19 uur

# **Bijlage 1 behorend bij document 50**

Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer

De bijlage van dit document is identiek aan bijlage 1 behorend bij document 48.

## ALGEMEEN, VESTIGING

### Artikel 1 Definities en begripsomschrijvingen

Waar in de *akte van vestiging*, in deze algemene voorwaarden of in de *Taxatie-instructie Erfpacht Staatsbosbeheer 2015* over de hierna volgende begrippen wordt gesproken, wordt daarmee bedoeld hetgeen hieronder is weergegeven. De betreffende begrippen zijn, waar dit van belang is, in de tekst van de genoemde documenten cursief weergegeven, als verwijzing naar onderstaande definities en begripsomschrijvingen.

#### Akte van vestiging:

De ten overstaan van een notaris verleden akte van vestiging van de *erfpacht*, dan wel de ten overstaan van een notaris verleden akte van vestiging van de *erfpacht* en het *recht van opstal*, waarin deze algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard.

#### Canon:

De periodieke vergoeding die de erfpachter voor de *erfpacht* aan Staatsbosbeheer verschuldigd is. Waar in deze algemene voorwaarden wordt gesproken over 'canon', wordt in het geval van erfpacht in combinatie met een *recht van opstal* de eventuele retributie (de voor recht van opstal te betalen vergoeding) geacht te zijn inbegrepen in de canon.

#### Consumentenprijsindex (CPI):

De consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

#### Erfpacht:

De blijkens de *akte van vestiging* gevestigde *erfpacht*. Erfpacht wordt ook wel aangeduid als 'erfpachtrecht' of 'recht van erfpacht'. In het geval van vestiging van erfpacht in combinatie met een *recht van opstal* wordt in deze algemene voorwaarden onder 'erfpacht' verstaan: de blijkens de *akte van vestiging* gevestigde erfpacht en het blijkens die *akte* gevestigde recht van opstal.

#### Erfpachter:

De gerechtigde tot de erfpacht. Waar in deze algemene voorwaarden wordt gesproken over 'de erfpachter', wordt in het geval van *erfpacht* in combinatie met een *recht van opstal* hieronder verstaan: 'de erfpachter/opstaller'.

#### Erfpachtjaar:

Een tijdvak van één jaar dat aanvangt op dezelfde datum als die waarop de *erfpacht* is ingegaan.

#### Erfpachtzaak:

De bij de *akte van vestiging* in *erfpacht* uitgegeven onroerende zaak of zaken. In het geval van erfpacht in combinatie met *recht van opstal* wordt onder 'de erfpachtzaak' verstaan: de zaak of zaken waarop de erfpacht en het recht van opstal rusten.

#### Externe deskundige:

Een gecertificeerde waarderingsdeskundige die is aangesloten bij een te goeder naam en faam bekend staande beroepsvereniging, die niet is aangesteld bij of in dienst is van Staatsbosbeheer of de erfpachter en die in opdracht van Staatsbosbeheer en/of de erfpachter een onafhankelijk advies of een onafhankelijke taxatie uitbrengt.

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** dinsdag 13 april 2021 16:40  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** RE: Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer(2823936.1).docx [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Hallo 10.2.e

Ik neem eind van de middag contact met je op. Ik denk dat wij er uit zijn. Ik ben alleen nog in afwachting van een reactie van de zijde van Riena Tienkamp.

Hartelijke groet,

10.2.e.

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@actlegal-fort.com]  
**Verzonden:** dinsdag 13 april 2021 12:49  
**Aan:** 10.2.e. Wob <10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl>  
**CC:** '10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Onderwerp:** RE: Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer(2823936.1).docx [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste 10.2.e

Vanmiddag even bellen voor een afstemming?

Met vriendelijke groet • Kind regards

10.2.e. Wob

Partner

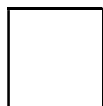
T +31 (0)20 10.2.e. Wob [redacted]  
[redacted]@actlegal-fort.com



Fort Advocaten N.V.  
Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

[actlegal.com](http://actlegal.com) • [actlegal-fort.com](http://actlegal-fort.com)

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • Madrid • Milan • Prague • Vienna • Warsaw



# 51 (2/2)

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvan openbaring strafbaar is. Als dit bericht door een vergissing bij u is aangekomen, wordt u verzocht dit te vernietigen en ons te informeren. Fort Advocaten N.V. is gevestigd te Amsterdam en bij het Handelsregister ingeschreven onder nr. 34372941. Op alle werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, deze voorwaarden bevatten een beperking van aansprakelijkheid en zijn te lezen op [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

This email is intended for use by the addressee only and may be confidential. Unauthorised use, disclosure or copying is prohibited. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete this email and any attachment. Fort Advocaten N.V. has its registered office and principal place of business in Amsterdam and is registered in the Trade Register of the Amsterdam Chamber of Commerce under no. 34372941. All instructions accepted and carried out by Fort Advocaten N.V. are subject to our Terms and Conditions which include limitations in respect of our liability and can be viewed at [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

Zelfde mailwisseling: 11 april 2021 - 13:46 uur

10.2.e. Wob

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@actlegal-fort.com>  
**Verzonden:** woensdag 14 april 2021 12:00  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**CC:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**Onderwerp:** FW: Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer(2823936.1).docx [FORT-DOSSIERS.FID119120]  
**Bijlagen:** Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer(2823936.1).docx

De bijlage van dit document is identiek aan bijlage 1 behorend bij document 48.

Beste 10.2.e

Onder verwijzing naar het zojuist met jou gevoerde telefoongesprek, bevestig ik dat Staatsbosbeheer ermee akkoord is dat de verhoging van de canon in de overeenkomst uitgifte erfpacht wordt gemaximeerd tot 30% van de 'oude waarde'.

Zoals besproken overleg ik met 10.2.e. over de overige opmerkingen van Staatsbosbeheer.

Met vriendelijke groet • Kind regards

10.2.e. Wob  
Partner

T +31 (0)20 10.2.e. Wob [redacted]  
10.2.e. Wob [redacted] [@actlegal-fort.com](mailto:10.2.e. Wob@actlegal-fort.com)



Fort Advocaten N.V.  
Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

[actlegal.com](http://actlegal.com) • [actlegal-fort.com](http://actlegal-fort.com)

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • Madrid • Milan • Prague • Vienna  
• Warsaw



Zelfde mailwisseling: 11 april 2021 - 13:46 uur

# **Bijlage 1 behorend bij document 52**

Bijlage Algemene bepalingen Staatsbosbeheer

De bijlage van dit document is identiek aan bijlage 1 behorend bij document 48.

## ALGEMEEN, VESTIGING

### Artikel 1 Definities en begripsomschrijvingen

Waar in de *akte van vestiging*, in deze algemene voorwaarden of in de *Taxatie-instructie Erfpacht Staatsbosbeheer 2015* over de hierna volgende begrippen wordt gesproken, wordt daarmee bedoeld hetgeen hieronder is weergegeven. De betreffende begrippen zijn, waar dit van belang is, in de tekst van de genoemde documenten cursief weergegeven, als verwijzing naar onderstaande definities en begripsomschrijvingen.

#### Akte van vestiging:

De ten overstaan van een notaris verleden akte van vestiging van de *erfpacht*, dan wel de ten overstaan van een notaris verleden akte van vestiging van de *erfpacht* en het *recht van opstal*, waarin deze algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard.

#### Canon:

De periodieke vergoeding die de erfpachter voor de *erfpacht* aan Staatsbosbeheer verschuldigd is. Waar in deze algemene voorwaarden wordt gesproken over 'canon', wordt in het geval van erfpacht in combinatie met een *recht van opstal* de eventuele retributie (de voor recht van opstal te betalen vergoeding) geacht te zijn inbegrepen in de canon.

#### Consumentenprijsindex (CPI):

De consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

#### Erfpacht:

De blijkens de *akte van vestiging* gevestigde *erfpacht*. Erfpacht wordt ook wel aangeduid als 'erfpachtrecht' of 'recht van erfpacht'. In het geval van vestiging van erfpacht in combinatie met een *recht van opstal* wordt in deze algemene voorwaarden onder 'erfpacht' verstaan: de blijkens de *akte van vestiging* gevestigde erfpacht en het blijkens die *akte* gevestigde recht van opstal.

#### Erfpachter:

De gerechtigde tot de erfpacht. Waar in deze algemene voorwaarden wordt gesproken over 'de erfpachter', wordt in het geval van *erfpacht* in combinatie met een *recht van opstal* hieronder verstaan: 'de erfpachter/opstaller'.

#### Erfpachtjaar:

Een tijdvak van één jaar dat aanvangt op dezelfde datum als die waarop de *erfpacht* is ingegaan.

#### Erfpachtzaak:

De bij de *akte van vestiging* in *erfpacht* uitgegeven onroerende zaak of zaken. In het geval van erfpacht in combinatie met *recht van opstal* wordt onder 'de erfpachtzaak' verstaan: de zaak of zaken waarop de erfpacht en het recht van opstal rusten.

#### Externe deskundige:

Een gecertificeerde waarderingsdeskundige die is aangesloten bij een te goeder naam en faam bekend staande beroepsvereniging, die niet is aangesteld bij of in dienst is van Staatsbosbeheer of de erfpachter en die in opdracht van Staatsbosbeheer en/of de erfpachter een onafhankelijk advies of een onafhankelijke taxatie uitbrengt.

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e.  
**Verzonden:** donderdag 15 april 2021 17:30  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** FW: Afbeelding van 10.2.e.  
**Bijlagen:** IMG-20210408-WA0000.jpg

**Urgentie:** Hoog

Ha 10.2.e

Ik heb van de boswachter ecologie deze foto gekregen van een bult zand die bij Oud Valkeveen ligt.

Toch in het kader van handhaven dat er niets aan de kust mag worden gewijzigd navraag doen bij 10.2.e. Wob wat dit te betekenen heeft.

Zou jij dat willen doen?

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob



### Staatsbosbeheer

Team Advies & Projecten Noord-Holland | Naritaweg 221 Amsterdam Sloterdijk | 1043 CB |  
Postbus 2 | 3800 AA Amersfoort | 10.2.e. Wob @staatsbosbeheer.nl |  
[www.staatsbosbeheer.nl](http://www.staatsbosbeheer.nl)

*Lid van de Ondernemingsraad*

 @twitter |  facebook.com/staatsbosbeheer |  staatsbosbeheer1

*Aanwezig op maandag t/m donderdag en vrijdagochtend*



Magische momenten: **Het zit in onze natuur.**

# **Bijlage 1 behorend bij document 53**

IMG-20210408

Niet jaarlijks toch? 20:28



Dit is een enorme berg zand dat bij speeltuin Oudvalkeveen ligt. Hoop niet dat het in het rietland wordt geschoven 😜

20:30



Typ een bericht

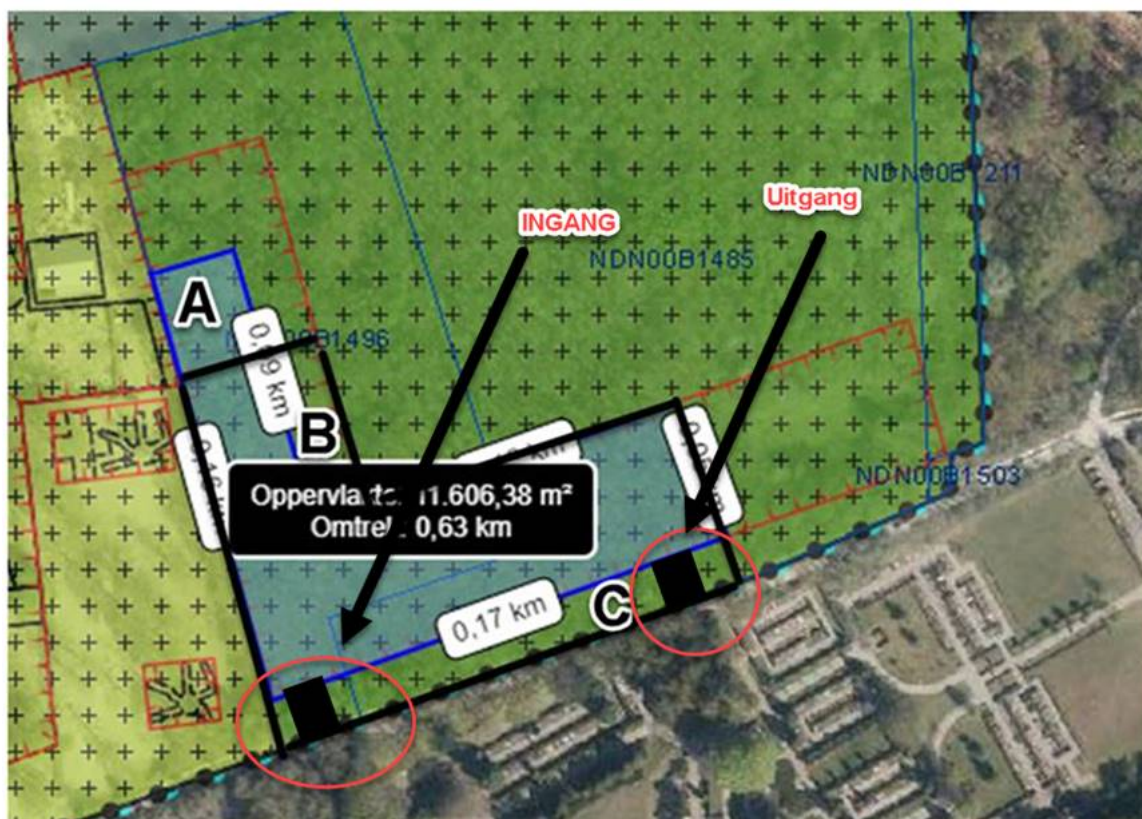


10.2.e. Wob

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** maandag 19 april 2021 15:15  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**CC:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**Onderwerp:** Oud Valkeveen

Wellicht goed even de inmeting te doen terwijl we de aktes afronden.

Een entree via het pad en een uitgang. Ik heb vandaag de Herras hekwerken laten inmeten zodat we snel het terrein kunnen afsluiten.



10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@actlegal-fort.com>  
**Verzonden:** maandag 19 april 2021 23:07  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**CC:** '10.2.e. Wob [redacted]'  
**Onderwerp:** RE: Oud Valkeveen [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Dank!

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted] <10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl>  
**Verzonden:** maandag 19 april 2021 19:17  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]@actlegal-fort.com>  
**Onderwerp:** RE: Oud Valkeveen [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Hallo 10.2.e,

Ik doe je morgenochtend een voorstel per mail toekomen.

Hartelijke groet,

10.2.e

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@actlegal-fort.com]  
**Verzonden:** maandag 19 april 2021 19:00  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted] <10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl>  
**CC:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Onderwerp:** RE: Oud Valkeveen [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste 10.2.e

Wanneer kunnen we de reactie van Staatsbosbeheer op de opmerkingen van 10.2.e. [redacted] doornemen?

Met vriendelijke groet • Kind regards

10.2.e. Wob [redacted]

Partner

T +31 (0)20 10.2.e. Wob [redacted]

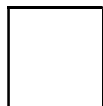
[redacted]@actlegal-fort.com



Fort Advocaten N.V.  
Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

[actlegal.com](http://actlegal.com) • [actlegal-fort.com](http://actlegal-fort.com)

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • Madrid • Milan • Prague • Vienna • Warsaw



## 55 (2/2)

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvan openbaring strafbaar is. Als dit bericht door een vergissing bij u is aangekomen, wordt u verzocht dit te vernietigen en ons te informeren. Fort Advocaten N.V. is gevestigd te Amsterdam en bij het Handelsregister ingeschreven onder nr. 34372941. Op alle werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, deze voorwaarden bevatten een beperking van aansprakelijkheid en zijn te lezen op [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

This email is intended for use by the addressee only and may be confidential. Unauthorised use, disclosure or copying is prohibited. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete this email and any attachment. Fort Advocaten N.V. has its registered office and principal place of business in Amsterdam and is registered in the Trade Register of the Amsterdam Chamber of Commerce under no. 34372941. All instructions accepted and carried out by Fort Advocaten N.V. are subject to our Terms and Conditions which include limitations in respect of our liability and can be viewed at [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

Zelfde mailwisseling: 19 april 2021 - 15:15 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob <[redacted]@vanriezenenpartners.nl>  
**Verzonden:** woensdag 21 april 2021 09:14  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**CC:** Tienkamp, Riena; 10.2.e. [redacted]; 10.2.e. Wob <[redacted]@gooisemeren.nl>; 10.2.e. [redacted]  
**Onderwerp:** Correspondentie over Vervolg procedure nav de uitspraak RvS bestemmingsplan Oud Valkeveen  
**Urgentie:** Hoog

Dag 10.2.e

De in onderstaande email aangekondigde brief is door de gemeente nog niet ontvangen. Kun je ons aangeven of deze brief wel is verzonden en zo ja, wil je dan svp een kopie per mail zenden want bij de gemeente is de brief niet gevonden.

Als de brief nog niet is verzonden, kun je dan svp aangeven waarom niet en of / op welke termijn de gemeente deze dan alsnog kan ontvangen?

Zonder formele, schriftelijke bevestiging van daartoe bevoegde personen van Staatsbosbeheer kan de gemeente niet uitgaan van het bestaan van overeenstemming tussen Staatsbosbeheer en Oud Valkeveen en kan het bosparkeren / de grondruil niet in het nieuw te nemen besluit over het bestemmingsplan worden opgenomen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

#### Van Riezen & Partners

Amstelplein 1 (3e etage)  
1096 HA Amsterdam  
tel: 020 - 10.2.e [redacted]  
mobiel: 06 - 10.2.e [redacted]  
<[redacted]@vanriezenenpartners.nl>  
website: [www.vanriezenenpartners.nl](http://www.vanriezenenpartners.nl)

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** donderdag 4 maart 2021 12:56  
**Aan:** 10.2.e. Wob <[redacted]@staatsbosbeheer.nl>  
**Onderwerp:** RE: nav brief mbt Oud Valkeveen

Dag 10.2.e

Helder, dank voor jouw reactie.

Als de tekst in beide brieven met elkaar overeenkomt is dat inderdaad ook goed, gaven wij aan OVV aan. Maar als er verschillen in de tekst zijn moet de gemeente gaan interpreteren of er nou wel of niet verschillen van inzicht bestaan en dat word graag voorkomen.

De termijn hadden we overigens 16 febr telefonisch afgestemd.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

#### Van Riezen & Partners

# 56 (2/2)

Amstelplein 1 (3e etage)  
1096 HA Amsterdam  
tel: 020 - 102 e  
mobiel: 06 - 102 e  
@vanriezenenpartners.nl  
website: [www.vanriezenenpartners.nl](http://www.vanriezenenpartners.nl)

Mailwisseling reeds openbaar in Z21-2259 - 4 maart 2021 - 12:49 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** woensdag 21 april 2021 08:34  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]

10.2. ik loop er om 10.00 met 10.2. nog eenmaal doorheen dan kan jij verder met 10.2.e de contracten komende week finaliseren zodat we kunnen overdragen.

10.2.e. Wob [redacted]

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** woensdag 21 april 2021 12:18  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**CC:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**Onderwerp:** Re:  
  
**Opvolgingsmarkering:** FollowUp  
**Markeringsstatus:** Gemarkeerd

Heb met 10.2.e alles doorgelopen we kunnen afronden .

10.2.e. Wob [redacted]

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

Op 21 apr. 2021 om 12:12 heeft 10.2.e. Wob [redacted] <10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Ok 10.2.e. [redacted]

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob [redacted]

Verzonden vanaf mijn Galaxy

Zelfde mailwisseling: 21 april 2021 - 08:34 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** donderdag 22 april 2021 16:46  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**Onderwerp:** Afwikkeling

Beste 10.2.e. hoor ik even

10.2.e. Wob [redacted]

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** donderdag 22 april 2021 10:18  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**Onderwerp:** Hekken padzijde

Beste 10.2.e.

Vandaag komt herras en wij laten nu offerte maken voor de hekken in ieder geval aan de pad zijde. Deze wil ik daags na levering laten plaatsen.

10.2.e. Wob [redacted]

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** donderdag 22 april 2021 09:56  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**CC:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**Onderwerp:** Re: [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Het zou wenselijk zijn dat we nu echt tot een afronding komen.

10.2.e. Wob [redacted]

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

Op 22 apr. 2021 om 09:54 heeft 10.2.e. Wob [redacted]@actlegal-fort.com> het volgende geschreven:

10.2.e

Kunnen we aan het eind van de dag een call inplannen? Bv. om half 5? Anders kan ik morgen vanaf 10.30 uur de hele dag. We willen het deze week wel afkaarten. Telefonisch is beter dan heen en weer (blijven) schrijven.  
Hoor ik even?

Met vriendelijke groet • Kind regards

10.2.e. Wob [redacted]

Partner

T +31 (0)20 10.2.e. Wob [redacted]

[redacted]@actlegal-fort.com



Fort Advocaten N.V.

Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

[actlegal.com](http://actlegal.com) • [actlegal-fort.com](http://actlegal-fort.com)

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • Madrid • Milan • Prague • Vienna • Warsaw



Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvan openbaring strafbaar is. Als dit bericht door een vergissing bij u is aangekomen, wordt u verzocht dit te vernietigen en ons te informeren. Fort Advocaten N.V. is gevestigd te Amsterdam en bij het Handelsregister ingeschreven onder nr. 34372941. Op alle werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, deze voorwaarden bevatten een beperking van aansprakelijkheid en zijn te lezen op [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

This email is intended for use by the addressee only and may be confidential. Unauthorised use, disclosure or copying is prohibited. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete this email and any attachment. Fort Advocaten N.V. has its registered office and principal place of business in Amsterdam and is registered in the Trade Register of the Amsterdam Chamber of Commerce under no. 34372941. All instructions

# 61 (2/2)

accepted and carried out by Fort Advocaten N.V. are subject to our Terms and Conditions which include limitations in respect of our liability and can be viewed at [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@actlegal-fort.com>

**Verzonden:** woensdag 21 april 2021 12:20

**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted] <10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl>

**CC:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>

**Onderwerp:** Re:

Bel je mij, 10.2.P

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Zelfde mailwisseling: 21 april 2021 - 12:18 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** Tienkamp, Riena  
**Verzonden:** vrijdag 23 april 2021 14:07  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** FW: Correspondentie over Vervolg procedure nav de uitspraak RvS bestemmingsplan Oud Valkeveen

**Urgentie:** Hoog

Volgens mij is het netjes om aan de gemeente te melden dat de brief nog steeds wacht op de definitieve overeenkomst tussen Staatsbosbeheer en het speelpark!

met vriendelijke groet,

*Riena Tienkamp*  
*hoofd Staatsbosbeheer Noord-Holland*

*mobiel 06-10.2.e. [redacted]*  
*e-mail 10.2.e. [redacted]@Staatsbosbeheer.nl*

Locatie : Naritaweg 221 | 1043 CB | Amsterdam



Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort  
Postbus 2 | 3800 AA | Amersfoort

Zelfde mailwisseling: 21 april 2021 - 09:14 uur

**10.2.e. Wob**

**Van:** **10.2.e. Wob** <[redacted]@actlegal-fort.com>  
**Verzonden:** vrijdag 23 april 2021 16:27  
**Aan:** **10.2.e. Wob**  
**Onderwerp:** RE: Overleg [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Hi **10.2.e**

Erg fijn dat we vanmiddag alle punten met elkaar hebben kunnen af kaarten.

Jij liet mij weten dat je maandag met **10.2.e.** en Riena Tienkamp overlegt en mij daarna, maandag, belt voor een terugkoppeling. Vervolgens pas jij de akte aan conform hetgeen wij vanmiddag hebben afgesproken. De planning bespreken wij maandag. Wij spraken vandaag over en weer uit er alles aan te doen om op de kortst mogelijke termijn tot een definitieve afronding te komen.

Dank alvast en een fijn weekend!

Met vriendelijke groet • Kind regards

**10.2.e. Wob**

Partner

T +31 (0)20 **10.2.e. Wob**

[\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)



Fort Advocaten N.V.

Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

[actlegal.com](http://actlegal.com) • [actlegal-fort.com](http://actlegal-fort.com)

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • Madrid • Milan • Prague • Vienna • Warsaw



Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvan openbaring strafbaar is. Als dit bericht door een vergissing bij u is aangekomen, wordt u verzocht dit te vernietigen en ons te informeren. Fort Advocaten N.V. is gevestigd te Amsterdam en bij het Handelsregister ingeschreven onder nr. 34372941. Op alle werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, deze voorwaarden bevatten een beperking van aansprakelijkheid en zijn te lezen op [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

This email is intended for use by the addressee only and may be confidential. Unauthorised use, disclosure or copying is prohibited. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete this email and any attachment. Fort Advocaten N.V. has its registered office and principal place of business in Amsterdam and is registered in the Trade Register of the Amsterdam Chamber of Commerce under no. 34372941. All instructions accepted and carried out by Fort Advocaten N.V. are subject to our Terms and Conditions which include limitations in respect of our liability and can be viewed at [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@actlegal-fort.com>  
**Verzonden:** vrijdag 23 april 2021 12:43  
**Aan:** 10.2.e. Wob <10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl>  
**Onderwerp:** Re: Overleg

Akkoord 10.2.e ik bel je om 14.00 uur.

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 23 apr. 2021 om 12:40 heeft 10.2.e. Wob <10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl> het volgende geschreven:

Hallo 10.2.e

Buiten reikwijdte verzoek  
[redacted]  
[redacted]

[redacted] Ik zou daarom ons overleg graag een uurtje willen opschuiven. Kan dat wat jou betreft?

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Jurist

**Staatsbosbeheer**

Bezoekadres: Overschieweg 310, Schiedam

Postadres: Postbus 2 | 3800 AA AMERSFOORT

GSM: 10.2.e. Wob

E 10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl | [www.staatsbosbeheer.nl](http://www.staatsbosbeheer.nl)

<image001.png>

[@staatsbosbeheer](https://twitter.com/staatsbosbeheer) |

<image002.png>

[facebook.com/staatsbosbeheer](https://facebook.com/staatsbosbeheer) |

<image003.png>

[staatsbosbeheer1](https://www.staatsbosbeheer1.nl) |

<image004.png>

[staatsbosbeheer](https://www.staatsbosbeheer.nl)

<image005.jpg> Magische momenten: **Het zit in onze natuur.**

Disclaimer [Nederlands](#) [English](#)

**10.2.e. Wob**

**Van:** **10.2.e. Wob** <[redacted]@actlegal-fort.com>  
**Verzonden:** maandag 26 april 2021 17:36  
**Aan:** **10.2.e. Wob**  
**CC:** **10.2.e. Wob**  
**Onderwerp:** RE: Overleg [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste **10.2.**

Je zou mij vandaag een terugkoppeling geven van jouw gesprek met Riena Tienkamp en **10.2.e.**

Bel mij ajb even.

Wij willen op de kortst mogelijke termijn afronden.

Met vriendelijke groet • Kind regards

**10.2.e. Wob**

Partner

T +31 (0)20 **10.2.e. Wob**

[\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)



Fort Advocaten N.V.

Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

[actlegal.com](http://actlegal.com) • [actlegal-fort.com](http://actlegal-fort.com)

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • Madrid • Milan • Prague • Vienna • Warsaw



Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvan openbaring strafbaar is. Als dit bericht door een vergissing bij u is aangekomen, wordt u verzocht dit te vernietigen en ons te informeren. Fort Advocaten N.V. is gevestigd te Amsterdam en bij het Handelsregister ingeschreven onder nr. 34372941. Op alle werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, deze voorwaarden bevatten een beperking van aansprakelijkheid en zijn te lezen op [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

This email is intended for use by the addressee only and may be confidential. Unauthorised use, disclosure or copying is prohibited. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete this email and any attachment. Fort Advocaten N.V. has its registered office and principal place of business in Amsterdam and is registered in the Trade Register of the Amsterdam Chamber of Commerce under no. 34372941. All instructions accepted and carried out by Fort Advocaten N.V. are subject to our Terms and Conditions which include limitations in respect of our liability and can be viewed at [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

Zelfde mailwisseling: 23 april 2021 - 16:27 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** maandag 26 april 2021 19:54  
**Aan:** Pieter Twaalfhoven  
**CC:** '10.2.e. Wob'  
**Onderwerp:** RE: Overleg [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Hallo 10.2.e. Buiten reikwijdte verzoek Hen vanmorgen noch Riena Tienkamp, noch 10.2.e. Wob te pakken gekregen. Ik probeer je zo spoedig mogelijk te bereiken i.,vm planning verdere procedure. Ik pas met koningsdag de tekst van de overeenkomst aan nav ons overleg van afgelopen vrijdag.

Met vriendelijke groet 10.2.e. Wob

Verzonden vanaf mijn Galaxy

Zelfde mailwisseling: 26 april 2021 - 17:36 uur

**10.2.e. Wob**

**Van:** **10.2.e. Wob** @actlegal-fort.com>  
**Verzonden:** donderdag 29 april 2021 12:53  
**Aan:** **10.2.e. Wob**  
**CC:** **10.2.e. Wob**  
**Onderwerp:** FW: DRINGEND! [FORT-DOSSIERS.FID119120]

**Urgentie:** Hoog

Beste **10.2.**

Dank voor jouw bericht.

Bijgaande brief van de gemeente Gooise Meren onderstreept het belang bij een spoedige afronding.

Inhoudelijk zijn partijen eruit.

De gemeente schrijft:

*'De door de Afdeling gestelde termijn verloopt in de eerste week van juli. Het uitblijven van uw reactie is daardoor nijpend geworden. Bij het uitblijven van uw reactie moeten wij constateren dat de door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geconstateerde twijfel of de grondruil zal plaatsvinden niet kan worden weggenomen. Evenmin kan duidelijkheid worden verkregen ten aanzien van het eigendom en rechtmatig gebruik van het kadastrale perceel 1495. Beide hebben consequenties voor het nieuw te nemen besluit over het bestemmingsplan.'*

Alsmede:

*'Met deze brief verzoeken wij u voor de laatste maal om uw standpunt aan ons schriftelijk bekend te maken. Deze ontvangen graag wij uiterlijk een week na verzending van deze brief.'*

Ik ga ervan uit dat je de gemeente Gooise Meren binnen de gestelde termijn van een (1) week na 28 april jl. laat weten dat Staatsbosbeheer en Speelpark Oud Valkeveen B.V. tot overeenstemming zijn gekomen over de voorwaarden van de grondruil en de uitgifte in erfpacht aan Speelpark Oud Valkeveen B.V van, onder meer, het kadastrale perceel 1495 en de overeenstemming zo spoedig mogelijk in concept notariële akten zal worden gefinaliseerd. De verwachting is dat de notariële akten (ruim) voor eind juni, dus voor afloop van de door de Raad van State gestelde deadline (de eerste week van juli), zullen zijn gepasseerd.

Ik zou ernaar willen streven de notariële akten in de maand mei te laten passeren. Laten we ons daar sterk voor maken.

Met vriendelijke groet • Kind regards

**10.2.e. Wob**

Partner

T +31 (0)20 **10.2.e. Wob**  
**10.2.e. Wob** @actlegal-fort.com



Fort Advocaten N.V.  
Koning slaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

[actlegal.com](http://actlegal.com) • [actlegal-fort.com](http://actlegal-fort.com)

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • Madrid • Milan • Prague • Vienna • Warsaw



Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvan openbaring strafbaar is. Als dit bericht door een vergissing bij u is aangekomen, wordt u verzocht dit te vernietigen en ons te informeren. Fort Advocaten N.V. is gevestigd te Amsterdam en bij het Handelsregister ingeschreven onder nr. 34372941. Op alle werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, deze voorwaarden bevatten een beperking van aansprakelijkheid en zijn te lezen op [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

This email is intended for use by the addressee only and may be confidential. Unauthorised use, disclosure or copying is prohibited. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete this email and any attachment. Fort Advocaten N.V. has its registered office and principal place of business in Amsterdam and is registered in the Trade Register of the Amsterdam Chamber of Commerce under no. 34372941. All instructions accepted and carried out by Fort Advocaten N.V. are subject to our Terms and Conditions which include limitations in respect of our liability and can be viewed at [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

---

**Van:** 10.2.e. Wob <10.2.e. [REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>  
**Verzonden:** donderdag 29 april 2021 12:21  
**Aan:** 10.2.e. Wob [REDACTED]@actlegal-fort.com>  
**Onderwerp:** FW: DRINGEND!  
**Urgentie:** Hoog

Hallo 10.2.e.

Ik heb Riena Tienkamp al gesproken. Ik ben in afwachting van een reactie van de zijde van 10.2.e. Wob. Bij ons speelt op dit moment onderstaande e-mail van de gemeente Gooise Meren. Riena Tienkamp heeft mij gevraagd hier nu zo spoedig mogelijk op te willen reageren. Die reactie is ook in het belang van Oud – Valkeveen. Ik reageer zo spoedig mogelijk, maar heb op dit moment even een aantal zaken die mijn aandacht vragen. Excuses daarvoor, maar het is op dit moment even niet anders.

Hartelijke groet,

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [REDACTED]@gooisemeren.nl]  
**Verzonden:** woensdag 28 april 2021 14:49  
**Aan:** 10.2.e. Wob <10.2.e. [REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>; Tienkamp, Riena <10.2.e. [REDACTED]@staatsbosbeheer.nl>  
**CC:** 10.2.e. Wob [REDACTED]@vanriezenenpartners.nl>; 10.2.e. Wob [REDACTED]@vanriezenenpartners.nl>

**Onderwerp:** DRINGEND!

**Urgentie:** Hoog

Geachte heer **10.2.e.** en mevrouw Tienkamp,

Al meerdere malen (zowel schriftelijk als per email) hebben wij u verzocht om te komen met een reactie inzake de gronden betrokken bij het Speelpark.

Bijgaand de brief die vandaag per post, aangetekend is verzonden met nogmaals het dringende verzoek met een reactie te komen.

We zullen hiervan ook een afschrift doen toekomen aan het Speelpark.

Ik hoop nu toch echt een reactie op schrift te ontvangen.

Groet

**10.2.e. Wob**

Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

tel: 06 **10.2.e. Wob**

Aanwezig op: ma-di-woe-do

**gn gooisemerén**

Postbus 6000, 1400 HA Bussum

**Bezoekadres Brinklaan 35 Bussum**

**Algemeen nummer 035 207 00 00**

<https://www.gooisemerén.nl>

*Denk aan het milieu voordat u dit bericht print*

Disclaimer [Nederlands](#) [English](#)

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** donderdag 29 april 2021 13:04  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**CC:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**Onderwerp:** Re: DRINGEND! [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Dot moet direct worden opgelost ! Attractie besteld en deels betaald.

10.2.e. Wob [redacted]

Have a great day and enjoy !! Stay Safe !

Zelfde mailwisseling: 29 april 2021 - 12:53 uur

10.2.e. Wob

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@actlegal-fort.com>  
**Verzonden:** donderdag 29 april 2021 13:56  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**CC:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**Onderwerp:** RE: DRINGEND! [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Hi 10.2.e

Wij spraken af dat je mij de naam van de notaris van Staatsbosbeheer zult doorgeven en wij in overleg met de notaris een datum zullen vaststellen in de maand mei, waarop de aktes zullen worden gepasseerd. Mag ik ervan uitgaan dat ik de naam van de notaris morgen doorkrijg en ik van jou een voorstel ontvang voor een passeerdatum in mei?

Verder bevestig ik jouw mededeling dat je een concept van jouw reactie aan de gemeente Gooise Meren aan mij (en graag ook aan 10.2.e. Wob [redacted]) toestuurt.

Dank alvast!

Met vriendelijke groet • Kind regards

10.2.e. Wob [redacted]

Partner

T +31 (0)20 10.2.e. Wob [redacted]

[redacted]@actlegal-fort.com



Fort Advocaten N.V.  
Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

[actlegal.com](http://actlegal.com) • [actlegal-fort.com](http://actlegal-fort.com)

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • Madrid • Milan • Prague • Vienna • Warsaw



Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvan openbaring strafbaar is. Als dit bericht door een vergissing bij u is aangekomen, wordt u verzocht dit te vernietigen en ons te informeren. Fort Advocaten N.V. is gevestigd te Amsterdam en bij het Handelsregister ingeschreven onder nr. 34372941. Op alle werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, deze voorwaarden bevatten een beperking van aansprakelijkheid en zijn te lezen op [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

This email is intended for use by the addressee only and may be confidential. Unauthorised use, disclosure or copying is prohibited. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete this email and any attachment. Fort Advocaten N.V. has its registered office and principal place of business in Amsterdam and is registered in the Trade Register of the Amsterdam Chamber of Commerce under no. 34372941. All instructions accepted and carried out by Fort Advocaten N.V. are subject to our Terms and Conditions which include limitations in respect of our liability and can be viewed at [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

**Van:** 10.2.e. Wob

**Verzonden:** donderdag 29 april 2021 12:54

**Aan:** '10.2.e. Wob' <10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>

**CC:** 10.2.e. Wob @nedstede.com>; 10.2.e. Wob @hbradvocaten.nl>

**Onderwerp:** RE: DRINGEND! [FORT-DOSSIERS.FID119120]

En zou je mij een afschrift van jouw reactie aan de gemeente Gooise Meren willen sturen?

Met vriendelijke groet • Kind regards

10.2.e. Wob

Partner

T +31 (0)20 10.2.e. Wob

@actlegal-fort.com



Fort Advocaten N.V.

Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

[actlegal.com](http://actlegal.com) • [actlegal-fort.com](http://actlegal-fort.com)

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • Madrid • Milan • Prague • Vienna • Warsaw



Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvan openbaring strafbaar is. Als dit bericht door een vergissing bij u is aangekomen, wordt u verzocht dit te vernietigen en ons te informeren. Fort Advocaten N.V. is gevestigd te Amsterdam en bij het Handelsregister ingeschreven onder nr. 34372941. Op alle werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, deze voorwaarden bevatten een beperking van aansprakelijkheid en zijn te lezen op [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

This email is intended for use by the addressee only and may be confidential. Unauthorised use, disclosure or copying is prohibited. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete this email and any attachment. Fort Advocaten N.V. has its registered office and principal place of business in Amsterdam and is registered in the Trade Register of the Amsterdam Chamber of Commerce under no. 34372941. All instructions accepted and carried out by Fort Advocaten N.V. are subject to our Terms and Conditions which include limitations in respect of our liability and can be viewed at [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

Zelfde mailwisseling: 29 april 2021 - 12:53 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@actlegal-fort.com>  
**Verzonden:** donderdag 29 april 2021 12:13  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**CC:** '10.2.e. Wob [redacted]'  
**Onderwerp:** RE: Overleg [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste 10.2.

Kan je mij de aangepaste tekst van de akte alvast mailen?

Heb jij inmiddels kunnen spreken met Riena Tienkamp en 10.2.e. [redacted]?

Ik stel voor dat we een leveringsdatum bepalen en daarnaartoe werken.

Graag een bericht.

Met vriendelijke groet • Kind regards

10.2.e. Wob [redacted]

Partner

T +31 (0)20 10.2.e. Wob [redacted]

[redacted]@actlegal-fort.com



Fort Advocaten N.V.  
Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

[actlegal.com](http://actlegal.com) • [actlegal-fort.com](http://actlegal-fort.com)

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • Madrid • Milan • Prague • Vienna • Warsaw



Zelfde mailwisseling: 26 april 2021 - 19:54 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** maandag 3 mei 2021 17:20  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** FW: D20-2663 concept akte erfpacht strand Gooimeer 787576\_445220\_0.DOCX  
**Bijlagen:** D20-2663 concept akte erfpacht strand Gooimeer 787576\_445220\_0.DOCX

De bijlage van dit document is reeds openbaar in Z21-2259 onder document 117.

Hallo 10.2.e.

10.2.e. Wob is de gehele week afwezig vanwege vakantie. Maandag 10 mei a.s. is hij pas weer bereikbaar. Ook Riena Tienkamp is afwezig vanwege vakantie. Ik kan jou op dit moment geen verdere planning doen toekomen voor de afwikkeling naar de notaris omdat dit ligt bij de rentmeester.

Ik stuur je bijgaand wel al de laatste versie van de concept akte erfpacht toe. Deze hebben wij – hangende ons overleg over de gecombineerde overeenkomst ruil & erfpacht niet meer besproken. Misschien is het een idee dat jij vast naar de tekst van de akte kijkt? Dan kunnen we eventuele opmerkingen van jou bij de akte mogelijk de aankomende week al met 10.2.e. Wob bespreken.

Hartelijke groet,

10.2.e. Wob

Mailwisseling reeds openbaar in Z21-2259 - 25 mei 2020 - 11:45 uur

## **Bijlage 1 behorend bij document 70**

D20-2663 concept akte erfpacht strand Gooimeer

Bijlage 1 is reeds openbaar in Z21-2259 onder document 117

---

## Staatsbosbeheer

Bezoekadres: Naritaweg 221, 1043 CB Amsterdam Sloterdijk

Postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

Telefoon: 030-692 61 11

Planeenheid: het Gooi

Object: Gooi- en Eemkust

Relatie: UBW016442

Overeenkomst: .....

Zaak: Z18-16122

Versienummer: **Z02.02.ak.17.1**

---



## Erfpacht en opstal niet-woning

ontwerpakte tot vestiging van erfpacht en een recht van opstal voor een object dat buiten de definitie van 'woning' valt.

### Concept 6 mei 2020

Op ###,  
verschenen voor mij, ###,  
notaris ter standplaats ###:

1. de heer ir. Sylvo Thijsen BNT, geboren op 12 maart 1959 te Ommen, paspoortnummer NMFDBLC01, directeur, Staatsbosbeheer, gevestigd op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort (postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort) in deze hoedanigheid handelend namens Staatsbosbeheer, die zijn bevoegdheid tot het verrichten van na te melden rechtshandeling ontleent aan artikel 13 van de Wet van 11 september 1997, Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 1997/514 (Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30263544,

en

2. Speelpark "Oud Valkeveen" B.V., te dezer zake vertegenwoordigd door de heer J.W. de Langen, in zijn functie als directeur, gevestigd aan de Oud Huizerweg 2 A, te 1411 GZ Naarden, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32064367, hierna te noemen: '**erfpachter**'.

### De comparanten, het volgende overwegend:

- Erfpachter en Staatsbosbeheer overeenstemming hebben bereikt over de vestiging ten behoeve van erfpachter van een recht van erfpacht en een recht van opstal op het hierna te noemen perceel grond waarvan Staatsbosbeheer eigenaar is;
- De in deze akte (in artikel 2) opgenomen canonsystematiek is bestemd voor objecten die niet onder de definitie van 'woning' vallen. Onder 'woning' wordt hier verstaan:
- 'een object waarvoor een erfpachtrecht en een recht van opstal worden gevestigd, welk object volgens de erfpachtvoorwaarden bestemd is als zelfstandige woning of recreatiewoning. Met de toevoeging 'zelfstandig' wordt (uitsluitend) bedoeld dat die woning volgens de erfpachtvoorwaarden geen onderdeel uitmaakt van een groter (bedrijfsmatig) geheel, zoals het geval is bij bijvoorbeeld een bedrijfswoning, een boerderij of een beheerderswoning bij een camping. Van een woning is eveneens sprake wanneer de bestemming als woning

10.2.e. Wob

**Van:** Tienkamp, Riena  
**Verzonden:** maandag 3 mei 2021 10:36  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** RE: Oud Valkenveen toestemming geven ecologisch onderzoek?

Het is niet vooraf met ons besproken. We hebben het achteraf onder de aandacht gebracht van de speelparkeigenaar.

We hebben geen probleem met het onderzoek op zich. Dus Ecogroen kan aan de slag.

met vriendelijke groet,

*Riena Tienkamp*  
hoofd Staatsbosbeheer Noord-Holland

mobiel 10.2.e. [redacted]  
e-mail 10.2.e. [redacted]@Staatsbosbeheer.nl

Locatie : Naritaweg 221 | 1043 CB | Amsterdam



Smallepad 5 | 3811 MG | Amersfoort  
Postbus 2 | 3800 AA | Amersfoort

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** maandag 3 mei 2021 10:32  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]@staatsbosbeheer.nl; Tienkamp, Riena <10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl>; 10.2.e. [redacted] <10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl>  
**Onderwerp:** RE: Oud Valkenveen toestemming geven ecologisch onderzoek?

Hallo Riena, 10.2.e. Wob

Hoe is de stand van zaken op dit moment? Ik heb nog geen reactie ontvangen over de vraag of het ecologisch onderzoek op ons terrein vooraf is besproken met Staatsbosbeheer? Kan ik daarmee Ecogroen toestemming verlenen tot het uitvoeren van onderzoek?

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob  
Boswachter Ecologie en fauna coördinator Noord-Holland

**Staatsbosbeheer**  
Team Gooi- en Kennemerland  
Bezoek adres: Elswoutslaan 14 | 2051 AE Overveen  
Postadres: Postbus 2 | 3800 AA Amersfoort

T: 023 10.2.e. [redacted]  
M: 06 10.2.e. [redacted]

E. 10.2.e. Wob [@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl)

Niet aanwezig op Woensdagen.

[www.staatsbosbeheer.nl/natuurgebieden/zuid-kennemerland](http://www.staatsbosbeheer.nl/natuurgebieden/zuid-kennemerland)

[@10.2.e. Wob](https://twitter.com/10.2.e. Wob) | Blog: <https://www.boswachtersblog.nl/noord-holland>



Magische momenten: **Het zit in onze natuur.**

Kijk op <http://bit.ly/VjXti3>

*Staat uw naam achter cc., dan wordt deze e-mail u ter info gestuurd en wordt er geen actie van u verwacht. Wanneer ik een e-mail ontvang waarin mijn naam staat achter cc., ga ik er vanuit dat deze mail mij ter info*

*wordt gestuurd.*

*Ik zal dan ook hierop (in principe) niet reageren en de mail ook niet bewaren.*

---

**Van:** 10.2.e. Wob

**Verzonden:** maandag 19 april 2021 20:15

**Aan:** Tienkamp, Riena <[10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl)>; 10.2.e. Wob <[10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl)>

**CC:** 10.2.e. Wob <[10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl)>

**Onderwerp:** Oud Valkenveen toestemming geven ecologisch onderzoek?

**Urgentie:** Hoog

Hallo Riena en 10.2.e.

Een paar weken geleden kwam 10.2. in het veld per ongeluk iemand van Ecogroen tegen. Zij waren in opdracht van Oud Valkenveen onderzoek aan het doen op het weiland ten westen van Oud Valkenveen (huidige overloopparkeerplaats). 10.2. heeft hen gemeld dat ze wel eerst aan Staatsbosbeheer toestemming voor het betreden van ons terrein moeten vragen ook al wordt het onderzoek door een ander betaald. En normaal gesproken doen ze dit eigenlijk ook altijd.

Nu krijgen we de vraag van Ecogroen of zij toestemming krijgen om ecologisch onderzoek te doen naar jaarrond beschermde soorten in het bos ten oosten van Oud Valkenveen ivm uitbreiding van de p-plaats. Weten jullie daarvan? Het ligt hier natuurlijk supergevoelig dus ik kan me voorstellen dat het onderzoek in het terrein dat nu nog van ons is vragen op gaat leveren. Qua ecologie (mits ze rekening houden met de das) is er geen probleem en kunnen we toestemming verlenen maar is dit van te voren met jullie besproken?

Verder kregen we een foto doorgestuurd van een enorme berg zand op/naast het strand van Oud Valkenveen. Weten jullie wat ze hiermee gaan doen? Vanaf de foto gezien lijkt het zo veel dat het te veel is voor alleen ophogen van het strand. Gaan ze hier uitbreiden? Zo ja waarheen? Richting water of in het rietveld? Het is beiden niet wenselijk en ook niet bij ons bekend. Maar wellicht is er een goede verklaring voor.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Teamleider Gooi & Kennemerland

Staatsbosbeheer

Provinciale eenheid Noord-Holland | Team Gooi & Kennemerland

Elswoutslaan 14 | 2051 AE | Overveen

T 06-10.2.e. Wob [@staatsbosbeheer.nl](mailto:10.2.e. Wob@staatsbosbeheer.nl)

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** maandag 3 mei 2021 17:24  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** Ruilakte bos tegen Natura 2000 concept 190709.pdf  
**Bijlagen:** Ruilakte bos tegen Natura 2000 concept 190709.pdf

De bijlage van dit document is reeds openbaar in Z21-2259 in bijlage 2 behorend bij document 211.

Hallo 10.2.e.

In vervolg op mijn e-mail van zo-even doe ik je bijgaand ook de ruilakte toekomen, zoals we die vorig jaar al gewisseld hebben. Daarmee beschik jij nu in ieder geval over de conceptteksten van beide akten. Misschien ben jij in de gelegenheid om ook deze week al naar bijgaande akte te kunnen kijken, zodat wij aankomende week samen met 10.2.e. Wob kunnen overleggen over aanpassing van de beide akten.

Hartelijke groet,

10.2.e. Wob

## **Bijlage 1 behorend bij document 72**

Ruilakte bos tegen Natura 2000 concept 190709

Bijlage 1 is reeds openbaar in Z21-2259 in bijlage 2 behorend bij document 211

---

## Staatsbosbeheer

Bezoekadres: Naritaweg 221, 1043 CB Amsterdam Sloterdijk

Postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

Telefoon: 030-692 61 11

Planeenheid: Het Gooi

Object: Gooi- en Eemkust

Relatienummer: UBW016442

Overeenkomstnummer: Vervreemding: VGT058508

verwerving: VGT058509

Versienummer: **V01.02.an.17.1**

---



Aangepaste concept: 9 juli 2019

## Ruil

### De ondergetekenden:

1. de heer ir. Sylvio Thijsen BNT, geboren op **10.2.e. Wob** paspoortnummer **10.2.e.** directeur, Staatsbosbeheer, gevestigd op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort (postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort) in deze hoedanigheid handelend namens Staatsbosbeheer, die zijn bevoegdheid tot het verrichten van na te melden rechtshandeling ontleent aan artikel 13 van de Wet van 11 september 1997, Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 1997/514 (Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30263544,

hierna te noemen: '**Staatsbosbeheer**',

en

2. Speelpark "Oud Valkeveen B.V., te dezer zake vertegenwoordigd door de heer **10.2.e. Wob** in zijn functie als zelfstandig bevoegd bestuurder gevestigd aan de Oud Huizerweg 2 A, te 1411 GZ Naarden, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32064367,

hierna te noemen: '**wederpartij**',

Beide partijen ook te noemen 'verkoper' of 'koper':

- verkoper: elke partij voor de prestaties die zij verschuldigd is;
- koper: elke partij voor de prestaties die haar toekomen.

### Overwegende dat:

- Staatsbosbeheer heeft de taak om natuur- en recreatiegebieden die Staatsbosbeheer in eigendom heeft te beheren en duurzaam in stand te houden, zo ook de Gooimeerse kust, de "oude Zuiderzeekust";
- Oud-Valkeveen meer dan honderd jaar bestaat en in die tijd is veranderd van een "uitspanning" naar een speelpark dat door veel dagjesmensen wordt bezocht;

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@actlegal-fort.com>  
**Verzonden:** dinsdag 4 mei 2021 09:03  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**CC:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**Onderwerp:** Fwd: D20-2663 concept akte erfpacht strand Gooimeer 787576\_445220\_0.DOCX  
**Bijlagen:** image001.png; D20-2663 concept akte erfpacht strand Gooimeer 787576\_445220\_0.DOCX

De bijlage van dit document is reeds openbaar in Z21-2259 onder document 117.

Beste 10.2.e

Dank voor jouw e-mail met als bijlage de conceptakte erfpacht (de concept leveringsakte).

Mijn eerste indruk is dat daarmee de eerder besproken gecombineerde concept erfpacht- en ruilovereenkomst (de overeenkomst/titel voor uitgifte in erfpacht en levering van de percelen) grotendeels wordt overgedaan.

Mijn voorstel is nu eerst de besproken concept erfpacht- en ruilovereenkomst definitief te maken en te tekenen.

Dan kan in de erfpachtakte hetzij worden verwezen naar de erfpacht- en ruilovereenkomst, hetzij kunnen de bepalingen zoveel mogelijk worden overgenomen. Dat voorkomt tegenstrijdigheden tussen de erfpacht- en ruilovereenkomst en de erfpachtakte. Hier heeft de notaris ook een taak.

Zal ik jou vanmiddag even bellen om een en ander af te stemmen?

Groet,

10.2.e. Wob [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Zelfde mailwisseling: 3 mei 2021 - 17:20 uur

## **Bijlage 1 behorend bij document 73**

D20-2663 concept akte erfpacht strand Gooimeer

Bijlage 1 is reeds openbaar in Z21-2259 onder document 117

---

## Staatsbosbeheer

Bezoekadres: Naritaweg 221, 1043 CB Amsterdam Sloterdijk

Postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

Telefoon: 030-692 61 11

Planeenheid: het Gooi

Object: Gooi- en Eemkust

Relatie: UBW016442

Overeenkomst: .....

Zaak: Z18-16122

Versienummer: **Z02.02.ak.17.1**

---



## Erfpacht en opstal niet-woning

ontwerpakte tot vestiging van erfpacht en een recht van opstal voor een object dat buiten de definitie van 'woning' valt.

### Concept 6 mei 2020

Op ###,  
verschenen voor mij, ###,  
notaris ter standplaats ###:

1. de heer ir. Sylvo Thijsen BNT, geboren op 12 maart 1959 te Ommen, paspoortnummer NMFDBLC01, directeur, Staatsbosbeheer, gevestigd op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort (postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort) in deze hoedanigheid handelend namens Staatsbosbeheer, die zijn bevoegdheid tot het verrichten van na te melden rechtshandeling ontleent aan artikel 13 van de Wet van 11 september 1997, Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 1997/514 (Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30263544,

en

2. Speelpark "Oud Valkeveen" B.V., te dezer zake vertegenwoordigd door de heer J.W. de Langen, in zijn functie als directeur, gevestigd aan de Oud Huizerweg 2 A, te 1411 GZ Naarden, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32064367, hierna te noemen: '**erfpachter**'.

### De comparanten, het volgende overwegend:

- Erfpachter en Staatsbosbeheer overeenstemming hebben bereikt over de vestiging ten behoeve van erfpachter van een recht van erfpacht en een recht van opstal op het hierna te noemen perceel grond waarvan Staatsbosbeheer eigenaar is;
- De in deze akte (in artikel 2) opgenomen canonsystematiek is bestemd voor objecten die niet onder de definitie van 'woning' vallen. Onder 'woning' wordt hier verstaan:
- 'een object waarvoor een erfpachtrecht en een recht van opstal worden gevestigd, welk object volgens de erfpachtvoorwaarden bestemd is als zelfstandige woning of recreatiewoning. Met de toevoeging 'zelfstandig' wordt (uitsluitend) bedoeld dat die woning volgens de erfpachtvoorwaarden geen onderdeel uitmaakt van een groter (bedrijfsmatig) geheel, zoals het geval is bij bijvoorbeeld een bedrijfswoning, een boerderij of een beheerderswoning bij een camping. Van een woning is eveneens sprake wanneer de bestemming als woning

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@actlegal-fort.com>  
**Verzonden:** dinsdag 4 mei 2021 09:11  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**CC:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**Onderwerp:** Fwd: Ruilakte bos tegen Natura 2000 concept 190709.pdf

Beste 10.2.e

Voor deze akte geldt hetzelfde als in mijn zojuist aan jou verzonden e-mail.

Laten we vanmiddag even bellen om een en ander af te stemmen.

Groet,

10.2.e. Wob [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Zelfde mailwisseling: 3 mei 2021 - 17:24 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>  
**Verzonden:** woensdag 5 mei 2021 11:55  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Ruilakte bos tegen Natura 2000 concept 190709.pdf

Please kunnen we afronden.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob [redacted]



T: +31 20 10.2.e. [redacted] Gustav Mahlerlaan 999  
F: +31 20 670 29 10 1082 MK Amsterdam

**Please consider the environment before printing this e-mail.**

This e-mail message is intended exclusively for the addressee. If the e-mail was sent to you by mistake, we request you to destroy the e-mail and neither to use the contents or disclose them in any manner to third parties. We also request you to inform us by (r)e-mail concerning the receipt of the e-mail message or contact us by telephone 00 31 (0)20 10.2.e. [redacted]

The e-mail message may contain confidential information. You are liable for abuse of this information. Sender accepts no liability for any damage resulting from the use and/or acceptance of the content of this e-mail. Always scan attachments before opening them.

Zelfde mailwisseling: 4 mei 2021 - 09:11 uur

10.2.e. Wob

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@actlegal-fort.com>  
**Verzonden:** vrijdag 7 mei 2021 12:55  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**CC:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**Onderwerp:** FW: beoogde grondruil, verzoek om antwoord SBB DRINGEND! [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

10.2. [redacted] zojuist gesproken.

10.2. [redacted] belt en mailt vandaag met de gemeente dat we er volledig uit zijn incl. uitgifte in erfpacht van perceel 1495. Hij zal aangeven dat de officiële brief maandag volgt en stuurt ons maandag eerst een concept.

10.2.e. [redacted] heeft intern de taak dit af te ronden 10.2.e. [redacted] spreekt hem maandag en komt met een planning, die uitgaat van een zeer spoedige afronding en levering. Er is ook al een naam van een notaris bekend.

@ 10.2.e. [redacted] Ik zie de conceptbrief aan de gemeente maandag graag tegemoet en ik ga ervan uit dat je mij maandag belt nadat je 10.2.e. [redacted] hebt gesproken.

Met vriendelijke groet • Kind regards

10.2.e. Wob [redacted]

Partner

T +31 (0)20 10.2.e. Wob [redacted]

[redacted]@actlegal-fort.com



Fort Advocaten N.V.

Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

[actlegal.com](http://actlegal.com) • [actlegal-fort.com](http://actlegal-fort.com)

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • Madrid • Milan • Prague • Vienna • Warsaw



Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvan openbaring strafbaar is. Als dit bericht door een vergissing bij u is aangekomen, wordt u verzocht dit te vernietigen en ons te informeren. Fort Advocaten N.V. is gevestigd te Amsterdam en bij het Handelsregister ingeschreven onder nr. 34372941. Op alle werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, deze voorwaarden bevatten een beperking van aansprakelijkheid en zijn te lezen op [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

This email is intended for use by the addressee only and may be confidential. Unauthorised use, disclosure or copying is prohibited. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete this email and any attachment. Fort Advocaten N.V. has its registered office and principal place of business in Amsterdam and is registered in the Trade Register of the Amsterdam Chamber of Commerce under no. 34372941. All instructions accepted and carried out by Fort Advocaten N.V. are subject to our Terms and Conditions which include limitations in respect of our liability and can be viewed at [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

---

**Van:** 10.2.e. Wob

**Verzonden:** vrijdag 7 mei 2021 12:04

**Aan:** 10.2.e. Wob <10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>

**CC:** 10.2.e. Wob @nedstede.com>; 10.2.e. Wob @hbradvocaten.nl>

**Onderwerp:** FW: beoogde grondruil, verzoek om antwoord SBB DRINGEND! [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

10.2.

Ik mailde jou eerder deze week en ik belde jou vanmorgen rond 10.00 uur met een terugbelverzoek.

We moeten nu echt afronden. Er staat grote druk op, zie de e-mail hieronder van 10.2.e. Wob

Is bijgaande brief van de gemeente wel beantwoord? Er zou toch eerst een concept naar 10.2.e. Wob en mij worden verstuurd? Leg jij contact met de gemeente dat de reactie vandaag/uitelijk maandag volgt?

Graag met spoed contact.

Met vriendelijke groet • Kind regards

10.2.e. Wob

Partner

T +31 (0)20 10.2.e. Wob

@actlegal-fort.com



Fort Advocaten N.V.

Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

[actlegal.com](http://actlegal.com) • [actlegal-fort.com](http://actlegal-fort.com)

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • Madrid • Milan • Prague • Vienna • Warsaw



Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvan openbaring strafbaar is. Als dit bericht door een vergissing bij u is aangekomen, wordt u verzocht dit te vernietigen en ons te informeren. Fort Advocaten N.V. is gevestigd te Amsterdam en bij het Handelsregister ingeschreven onder nr. 34372941. Op alle werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, deze voorwaarden bevatten een beperking van aansprakelijkheid en zijn te lezen op [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

This email is intended for use by the addressee only and may be confidential. Unauthorised use, disclosure or copying is prohibited. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete this email and any attachment. Fort Advocaten N.V. has its registered office and principal place of business in Amsterdam and is registered in the Trade Register of the Amsterdam Chamber of Commerce under no. 34372941. All instructions accepted and carried out by Fort Advocaten N.V. are subject to our Terms and Conditions which include limitations in respect of our liability and can be viewed at [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted] <[\[redacted\]@hbradvocaten.nl](mailto:[redacted]@hbradvocaten.nl)>  
**Verzonden:** vrijdag 7 mei 2021 11:57  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted] <[\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)>  
**Onderwerp:** Fwd: beoogde grondruil, verzoek om antwoord SBB DRINGEND!

Ter info... de druk op het sluiten van de overeenkomst wordt opgevoerd. Kun jij dit oppakken? Wellicht de onderstaande mail ook doorsturen aan Sbb?

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob [redacted]

Advocaat

+31 10.2.e. [redacted]

Wob <[\[redacted\]@hbradvocaten.nl](mailto:[redacted]@hbradvocaten.nl)>

Weteringstraat 23, 3741 TD Baarn  
Postbus 4, 3740 AA Baarn  
tel 035 54 31 333 fax 035 30 34 248  
[info@hbradvocaten.nl](mailto:info@hbradvocaten.nl) [hbradvocaten.nl](http://hbradvocaten.nl)

**hbr | advocaten**  
OMGEVINGSRECHT | OVERHEIDSPRIVAATRECHT

Begin doorgestuurd bericht:

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted] <[\[redacted\]@vanriezenenpartners.nl](mailto:[redacted]@vanriezenenpartners.nl)>  
**Datum:** 7 mei 2021 om 10:50:26 CEST  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted] <[\[redacted\]@hbradvocaten.nl](mailto:[redacted]@hbradvocaten.nl)>  
**Kopie:** 10.2.e. Wob [redacted] <[\[redacted\]@gooisemeren.nl](mailto:[redacted]@gooisemeren.nl)>, 10.2.e. Wob [redacted] <[\[redacted\]@vanriezenenpartners.nl](mailto:[redacted]@vanriezenenpartners.nl)>  
**Onderwerp:** beoogde grondruil, verzoek om antwoord SBB DRINGEND!

Dag 10.2.e. dit gaat niet goed zo is ons gebleken.

Feitelijk is er geen sprake van een overeenstemming over de grondruil tussen SBB en het speelpark.

Er wordt nog gesproken over condities.

Kun jij bewerkstelligen dat dit komende week wordt afgerond in een overeenkomst waar beide partijen mee akkoord zijn.

Er dreigt nu zoals de brief stelt:

*Bij het uitblijven van uw reactie moeten wij constateren dat de door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geconstateerde twijfel of de grondruil zal plaatsvinden niet kan worden weggelaten. Evenmin kan duidelijkheid worden verkregen ten aanzien van het eigendom en rechtmatig gebruik van het kadastrale perceel 1495. Beide hebben consequenties voor het nieuw te nemen besluit over het bestemmingsplan.*

Graag je reactie & inzet.

Met vriendelijke groet,  
Namens de gemeente Gooise Meren

10.2.e. Wob

**Van Riezen Consult BV**

Amstelplein 1

1096 HA Amsterdam

t 020 - 10.2.e.

m +31 10.2.e.

e [10.2.e.@vanriezenpartners.nl](mailto:10.2.e.@vanriezenpartners.nl)

10.2.e. Wob

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@actlegal-fort.com>  
**Verzonden:** vrijdag 7 mei 2021 13:56  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**CC:** 10.2. [redacted]@hbradvocaten.nl'; 10.2.e. Wob [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Correspondentie over Vervolg procedure nav de uitspraak RvS bestemmingsplan Oud Valkeveen [FORT-DOSSIERS.FIDX119120]

Veel dank 10.2.e  
 Met vriendelijke groet • Kind regards

10.2.e. Wob

Partner

T +31 (0)20 10.2.e. Wob

[\[redacted\]@actlegal-fort.com](mailto:[redacted]@actlegal-fort.com)

Fort Advocaten N.V.  
 Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

[actlegal.com](http://actlegal.com) • [actlegal-fort.com](http://actlegal-fort.com)

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • Madrid • Milan • Prague • Vienna • Warsaw



Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvan openbaring strafbaar is. Als dit bericht door een vergissing bij u is aangekomen, wordt u verzocht dit te vernietigen en ons te informeren. Fort Advocaten N.V. is gevestigd te Amsterdam en bij het Handelsregister ingeschreven onder nr. 34372941. Op alle werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, deze voorwaarden bevatten een beperking van aansprakelijkheid en zijn te lezen op [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

This email is intended for use by the addressee only and may be confidential. Unauthorised use, disclosure or copying is prohibited. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete this email and any attachment. Fort Advocaten N.V. has its registered office and principal place of business in Amsterdam and is registered in the Trade Register of the Amsterdam Chamber of Commerce under no. 34372941. All instructions accepted and carried out by Fort Advocaten N.V. are subject to our Terms and Conditions which include limitations in respect of our liability and can be viewed at [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted] <10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl>

**Verzonden:** vrijdag 7 mei 2021 13:32

**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]@actlegal-fort.com>; 10.2.e. [redacted]@hbradvocaten.nl'

10.2.e. [redacted]@hbradvocaten.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>

**Onderwerp:** FW: Correspondentie over Vervolg procedure nav de uitspraak RvS bestemmingsplan Oud Valkeveen

**Urgentie:** Hoog

TKN

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]

**Verzonden:** vrijdag 7 mei 2021 13:29

**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]@vanriezenenpartners.nl>

**CC:** Tienkamp, Riena <10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl>; 10.2.e. Wob [redacted] <10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl>; 10.2.e. [redacted]

[redacted]@gooisemeren.nl) 10.2.e. [redacted]@gooisemeren.nl>; 10.2.e. Wob [redacted]

[redacted]@vanriezenenpartners.nl>

**Onderwerp:** RE: Correspondentie over Vervolg procedure nav de uitspraak RvS bestemmingsplan Oud Valkeveen

**Urgentie:** Hoog

Geachte heer **10.2.e. Wob**

Vooruitlopend op de brief van mevrouw Tienkamp, Hoofd van de Provinciale Eenheid Noord – Holland van Staatsbosbeheer in reactie op de brief van het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Gooise Meren van 28 april jl., bevestig ik middels deze e-mail dat Staatsbosbeheer en het Speelpark Oud – Valkeveen zeer recent volledige overeenstemming met elkaar hebben bereikt over de voorgenomen grondruil, als ook de uitgifte in erfpacht van het strandje aan het Gooimeer, zoals thans door het Speelpark Oud – Valkeveen van Staatsbosbeheer werd gehuurd.

Het kadastrale perceel 1495 maakt onderdeel uit van de overeengekomen erfpacht met het Speelpark en wordt door het Speelpark derhalve rechtmatig gebuikt.

De schriftelijke reactie van mevrouw Tienkamp wordt maandag 10 mei a.s. ter attentie van het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Gooise Meren verzonden. U ontvangt een afschrift van deze brief.

Met vriendelijke groet,

**10.2.e. Wob**

Jurist

**Staatsbosbeheer**

Bezoekadres: Overschieseweg 310, Schiedam

Postadres: Postbus 2 | 3800 AA AMERSFOORT

GSM: **10.2.e. Wob**

E **10.2.e.** [@staatsbosbeheer.nl](mailto:@staatsbosbeheer.nl) | [www.staatsbosbeheer.nl](http://www.staatsbosbeheer.nl)

[@staatsbosbeheer](https://twitter.com/staatsbosbeheer) | [facebook.com/staatsbosbeheer](https://facebook.com/staatsbosbeheer) | [staatsbosbeheer1](https://youtube.com/staatsbosbeheer1) | [staatsbosbeheer](https://instagram.com/staatsbosbeheer)



Magische momenten: **Het zit in onze natuur.**

Zelfde mailwisseling: 21 april 2021 - 09:14 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@actlegal-fort.com>  
**Verzonden:** maandag 10 mei 2021 21:54  
**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted]  
**CC:** 10.2.e.@hbradvocaten.nl'; 10.2.e. Wob [redacted]  
**Onderwerp:** RE: Correspondentie over Vervolg procedure nav de uitspraak RvS bestemmingsplan Oud Valkeveen [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Beste 10.2.e

In jouw e-mail van vrijdag aan de gemeente schreef jij:

*'De schriftelijke reactie van mevrouw Tienkamp wordt maandag 10 mei a.s. ter attentie van het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Gooise Meren verzonden. U ontvangt een afschrift van deze brief.'*

10.2.e. Wob [redacted] en ik zouden conform jouw toezegging eerst een concept toegezonden krijgen.

Is de brief wel aan de gemeente toegezonden?

Ik hoor graag.

Met vriendelijke groet • Kind regards

10.2.e. Wob [redacted]

Partner

T +31 (0)20 10.2.e. Wob [redacted]

[redacted]@actlegal-fort.com



Fort Advocaten N.V.  
Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

[actlegal.com](http://actlegal.com) • [actlegal-fort.com](http://actlegal-fort.com)

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • Madrid • Milan • Prague • Vienna • Warsaw



Zelfde mailwisseling: 7 mei 2021 - 13:56 uur

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** dinsdag 11 mei 2021 13:55  
**Aan:** Tienkamp, Riena; 10.2.e.  
**Onderwerp:** FW: Brief aan Gemeente Gooise Meren JZ 11052021.pdf  
**Bijlagen:** Brief aan Gemeente Gooise Meren JZ 11052021.pdf

**Urgentie:** Hoog

Hallo Riena en 10.2.

Bijgaand ter kennisneming een afschrift van mijn email van heden aan mevrouw 10.2.e. van de Gemeente Gooise Meren. Ik deze email eveneens verzonden ter attentie van de heer 10.2.e. Wob van de gemeentelijke adviseur Van Riezen en partners.

De brief heb ik eveneens per post verzonden.

Hartelijke groet,

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** dinsdag 11 mei 2021 13:49  
**Aan:** 10.2.e. @gooisemeren.nl | 10.2.e. @gooisemeren.nl  
**Onderwerp:** Brief aan Gemeente Gooise Meren JZ 11052021.pdf  
**Urgentie:** Hoog

Geachte mevrouw 10.2.e.

Bijgaand doe ik u een afschrift toekomen van de brief van mevr. ir. S. Tienkamp, Hoofd van de Provinciale Eenheid Noord – Holland van Staatsbosbeheer, naar de inhoud waarvan ik u verwijfs.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Jurist

#### Staatsbosbeheer

Bezoekadres: Overschieseweg 310, Schiedam

Postadres: Postbus 2 | 3800 AA AMERSFOORT

GSM: 10.2.e. Wob

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | [www.staatsbosbeheer.nl](http://www.staatsbosbeheer.nl)

[@staatsbosbeheer](https://twitter.com/staatsbosbeheer) | [facebook.com/staatsbosbeheer](https://facebook.com/staatsbosbeheer) | [staatsbosbeheer1](https://www.youtube.com/channel/UC...) | [@staatsbosbeheer](https://www.instagram.com/staatsbosbeheer)



Magische momenten: **Het zit in onze natuur.**

# **Bijlage 1 behorend bij document 79**

Brief aan Gemeente Gooise Meren JZ

Gemeente Gooise Meren  
T.a.v. het College van Burgemeester & Wethouders  
Postbus 6000  
1400 HA BUSSUM  
Per e-mail naar: 10.2.e@gooisemeren.nl



Datum: 10 mei 2021  
Onderwerp: Uw brief d.d. 28 april 2021 inzake Speelpark Oud - Valkeveen  
Betreft door: 10.2.e. Wob  
Omschrijving: Z11-3600 / D21-01205  
Uw kenmerk:  
Bijlagen:

Geacht College,

In verschillende brieven en e-mails van respectievelijk van 17 februari 2021, 4 maart 2021 en 21 april 2021, heeft u Staatsbosbeheer verzocht duidelijkheid te willen verschaffen aangaande (I) de voorgenomen grondruil tussen Staatsbosbeheer en het Speelpark Oud - Valkeveen (hierna het Speelpark) ten behoeve van een door het Speelpark te realiseren parkeerplaats en (II) de vestiging van een recht van erfpacht voor wat betreft de Ligweide en het Strand die al sinds 1987 in gebruik zijn bij het Speelpark op basis van een huurovereenkomst met Staatsbosbeheer en de status van het kadastrale perceel 1495.

Per e-mail d.d. 4 maart 2021 heeft de heer 10.2 de heer 10.2 en mevrouw 10.2 van uw gemeente al het navolgende laten weten:

*"Vooruitlopend op de officiële reactie van Staatsbosbeheer en zoals ik eerder aan u al telefonisch heb bevestigd, bestaat er tussen Staatsbosbeheer en het Speelpark Oud Valkeveen overeenstemming over de grondruil die benodigd is om te kunnen komen tot het parkeren in het bos en het vestigen van een recht van erfpacht ten behoeve van het Speelpark voor het strandje aan het Naardermeer."*

Ondanks de tussen Staatsbosbeheer en het Speelpark al op hoofdlijnen bereikte overeenstemming voor wat betreft de grondruil en het vestigen van een recht van erfpacht ten behoeve van het Speelpark voor de Ligweide en het Strandje aan het Naardermeer, bleek er tussen Staatsbosbeheer en het Speelpark verschil van mening te bestaan omtrent de inhoud van de voorliggende overeenkomst en de door Staatsbosbeheer gehanteerde algemene voorwaarden voor erfpacht. Het is ook om die reden dat Staatsbosbeheer niet eerder naar waarheid kon verklaren dat partijen definitief overeenstemming hadden bereikt aangaande de voorgenomen grondruil en de vestiging van een recht van erfpacht voor de Ligweide en het Strandje aan het Naardermeer.

Zoals aangegeven in de e-mail van de heer 10.2 aan de heer 10.2 en mevrouw 10.2 van uw gemeente van 7 mei 2021 en zoals die zelfde dag ook telefonisch besproken met mevrouw 10.2.e.

Adjunct afdelingshoofd M&O, van uw gemeente, heeft Staatsbosbeheer zeer recent overeenstemming bereikt met het Speelpark over de voorgenoemde grondruil en het vestigen van een recht van erfpacht ten behoeve van het Speelpark.

Staatsbosbeheer heeft er voor gekozen om mee te werken aan een permanente oplossing voor het parkeerprobleem bij het Speelpark door verkoop van een perceel bos bestaande uit de percelen Gemeente Naarden, sectie B nummers 1496 en 1485 (hierna: "Bos-Parkeerterrein") - gelegen direct aan de oostzijde van het huidige parkeerterrein van Oud Valkeveen op perceel B-1497 - dat Oud Valkeveen, met oog voor landschap, gaat omvormen naar een permanent parkeerterrein. In ruil voor het Bos-Parkeerterrein, krijgt Staatsbosbeheer een perceel natuurgrond, gelegen op de oude strandwal, langs de Oude Zuiderzeekust kadastraal bekend Gemeente Naarden, sectie B, nummer 1484 ("Oude Strandwal") dat thans eigendom is van het Speelpark en is aangewezen als Natura 2000. Tegelijkertijd kan daarmee - op termijn - het gebruik van kadastraal perceel 1523 - gelegen aan de zuidwestzijde van het Speelpark en eveneens als Natura 2000 aangewezen - als tijdelijke overloopparkeerplaats door het Speelpark worden beëindigd en weer haar oorspronkelijke functie verkrijgen.

Met deze ruil verkrijgt Staatsbosbeheer grond binnen het Europese Natura 2000 netwerk in ruil voor grond die is gelegen binnen het Nationale Natuur Netwerk Nederland. Door deze ruil verkrijgt Staatsbosbeheer grond die een hogere beschermingswaarde heeft dan de grond die wordt vervreemd. Door deze ruil kan bovendien een duurzame, veilige, oplossing voor het parkeren rond het Speelpark worden gerealiseerd. Het totale oppervlakte grond dat tussen partijen wordt geruild, bedraagt 1.11.65 hectare.

Voor wat betreft de status van het kadastrale perceel 1495, kan ik u berichten dat dit perceel - in het kader van het aan het Speelpark te verstrekken recht van erfpacht voor de Ligweide en het Strandje - meegenomen is in de overeenkomst van erfpacht en op basis hiervan rechtmatig in gebruik is bij het Speelpark. Het recht van erfpacht ziet aldus op de Ligweide en het Strandje alsmede op perceel 1495.

Als u nog vragen heeft dan kunt u telefonisch contact opnemen met de heer mr. 10.2.e van de Afdeling Juridische Zaken via het mobiele telefoonnummer 10.2.e of per e-mail via 10.2@staatsbosbeheer.nl.

Met vriendelijke groet,  
de directeur Staatsbosbeheer, namens deze,

10.2.e. Wob

Ir. S. Tienkamp  
hoofd Staatsbosbeheer Noord-Holland

10.2.e. Wob

---

**Van:** 10.2.e. Wob  
**Verzonden:** dinsdag 11 mei 2021 09:48  
**Aan:** 10.2.e. Wob  
**CC:** 10.2.e.@hbradvocaten.nl; 10.2.e. Wob  
**Onderwerp:** RE: Correspondentie over Vervolg procedure nav de uitspraak RvS bestemmingsplan Oud Valkeveen [FORT-DOSSIERS.FID119120]

Hallo 10.2.e.

Ik ben doende met de afronding van de brief aan de gemeente Gooise Meren. Er was gister geen gelegenheid tot overleg met Riena Tienkamp of ondertekening van een brief.

Ik stuur het concept direct na afronding aan jullie toe.

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Zelfde mailwisseling: 10 mei 2021 - 21:54 uur

---

**Van:** 10.2.e. Wob [redacted]@actlegal-fort.com]

**Verzonden:** woensdag 12 mei 2021 15:41

**Aan:** 10.2.e. Wob [redacted] <10.2.e. [redacted]@staatsbosbeheer.nl>

**CC:** 10.2.e. Wob [redacted]@nedstede.com>10.2.e. Wob [redacted]@hbradvocaten.nl>

**Onderwerp:** FW: Brief aan Gemeente Gooise Meren 11052021 10.2 [redacted].docx [FORT-DOSSIERS.FID119120]

**Urgentie:** Hoog

Beste 10.2.e [redacted]

Zou jij ons een kopie willen toesturen van de aan de gemeente verzonden brief?

Verder hoor ik graag wanneer we de akten, met de notaris, kunnen afronden.

# 81 (2/4)

Alvast mijn dank!

Met vriendelijke groet • Kind regards

10.2.e. Wob

Partner

T +31 (0)20 10.2.e. Wob

@actlegal-fort.com

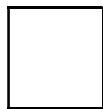


Fort Advocaten N.V.

Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

[actlegal.com](http://actlegal.com) • [actlegal-fort.com](http://actlegal-fort.com)

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • Madrid • Milan • Prague • Vienna • Warsaw



Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvan openbaring strafbaar is. Als dit bericht door een vergissing bij u is aangekomen, wordt u verzocht dit te vernietigen en ons te informeren. Fort Advocaten N.V. is gevestigd te Amsterdam en bij het Handelsregister ingeschreven onder nr. 34372941. Op alle werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, deze voorwaarden bevatten een beperking van aansprakelijkheid en zijn te lezen op [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

This email is intended for use by the addressee only and may be confidential. Unauthorised use, disclosure or copying is prohibited. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete this email and any attachment. Fort Advocaten N.V. has its registered office and principal place of business in Amsterdam and is registered in the Trade Register of the Amsterdam Chamber of Commerce under no. 34372941. All instructions accepted and carried out by Fort Advocaten N.V. are subject to our Terms and Conditions which include limitations in respect of our liability and can be viewed at [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

---

**Van:** 10.2.e. Wob

**Verzonden:** dinsdag 11 mei 2021 11:49

**Aan:** '10.2.e. Wob' <10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>

**CC:** 10.2.e. Wob @nedstede.com>; 10.2.e. @hbradvocaten.nl 10.2.e. @hbradvocaten.nl>

**Onderwerp:** FW: Brief aan Gemeente Gooise Meren 11052021 10.2.bcx [FORT-DOSSIERS.FID119120]

**Urgentie:** Hoog

Hierbij een paar opmerkingen 10.2.e

Akkoord?

Nb De datum van de brief moet worden aangepast naar vandaag.

Met vriendelijke groet • Kind regards

10.2.e. Wob

Partner

T +31 (0)20 10.2.e. Wob

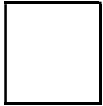
@actlegal-fort.com



Fort Advocaten N.V.  
Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • The Netherlands

[actlegal.com](http://actlegal.com) • [actlegal-fort.com](http://actlegal-fort.com)

act legal offices • Amsterdam • Bratislava • Bucharest • Budapest • Frankfurt • Madrid • Milan • Prague • Vienna • Warsaw



Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvan openbaring strafbaar is. Als dit bericht door een vergissing bij u is aangekomen, wordt u verzocht dit te vernietigen en ons te informeren. Fort Advocaten N.V. is gevestigd te Amsterdam en bij het Handelsregister ingeschreven onder nr. 34372941. Op alle werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, deze voorwaarden bevatten een beperking van aansprakelijkheid en zijn te lezen op [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

This email is intended for use by the addressee only and may be confidential. Unauthorised use, disclosure or copying is prohibited. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and delete this email and any attachment. Fort Advocaten N.V. has its registered office and principal place of business in Amsterdam and is registered in the Trade Register of the Amsterdam Chamber of Commerce under no. 34372941. All instructions accepted and carried out by Fort Advocaten N.V. are subject to our Terms and Conditions which include limitations in respect of our liability and can be viewed at [www.actlegal-fort.com](http://www.actlegal-fort.com).

---

**Van:** 10.2.e. Wob <10.2.e. @staatsbosbeheer.nl>

**Verzonden:** dinsdag 11 mei 2021 10:50

**Aan:** 10.2.e. Wob @actlegal-fort.com>; 10.2.e. @hbradvocaten.nl'  
10.2.e. @hbradvocaten.nl>

**CC:** 10.2.e. @nedstede.com' 10.2.e. @nedstede.com>

**Onderwerp:** Brief aan Gemeente Gooise Meren 11052021 EV.docx

**Urgentie:** Hoog

Hallo 10.2.e. Wob

Bijgaand de concept brief aan het College van B&W van de gemeente Gooise Meren.

Graag jullie reactie!

Met vriendelijke groet,

10.2.e. Wob

Jurist

**Staatsbosbeheer**

Bezoekadres: Overschieseweg 310, Schiedam

Postadres: Postbus 2 | 3800 AA AMERSFOORT

GSM: 10.2.e. Wob

E 10.2.e. @staatsbosbeheer.nl | [www.staatsbosbeheer.nl](http://www.staatsbosbeheer.nl)

[@staatsbosbeheer](https://twitter.com/staatsbosbeheer) | [facebook.com/staatsbosbeheer](https://facebook.com/staatsbosbeheer) | [staatsbosbeheer1](https://www.youtube.com/staatsbosbeheer1) | [staatsbosbeheer](https://www.instagram.com/staatsbosbeheer)



Magische momenten: **Het zit in onze natuur.**

Disclaimer [Nederlands](#) [English](#)